



aktiv.

Movegen 43, 8700 NESNA

**Koselig og innholdsrik enebolig med dobbelgarasje og stor terrasse med utsikt. Svært sentral og praktisk beliggenhet.**





Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

**Tomi Christian Johansen**

**Mobil** 416 01 710

**E-post** tomi.johansen@aktiv.no

**Aktiv Mo i Rana**

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 400 000,-  
**Omkostn.:** Kr 79 140,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 479 140,-  
**Selger:** Irene Bentzen  
Arne-Johnny Bentzen

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1962  
**BRA-i/BRA Total:** 182/182 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 934.5 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 4  
**Antall rom:** 16  
**Gnr./bnr.** Gnr. 58, bnr. 74

**Oppdragsnr.:** 1802240033

# Koselig og innholdsrik enebolig med dobbelgarasje og stor terrasse med utsikt. Svært

Koselig og innholdsrik enebolig.

- Nyere dobbelgarasje med stor hems
- Stor terrasse med utsikt.
- Svært sentral og praktisk beliggenhet
- 4 soverom
- Stue og kjellerstue
- Betydelig påkostet i selgers eietid (se moderniseringer og påkostninger for mer informasjon om dette)



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Bilder .....	24
Egenerklæring .....	97
Nabolagsprofil .....	122
Budskjema .....	132

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 182 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 182 m<sup>2</sup>

TBA: 26 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### Kjeller

BRA-i: 56 m<sup>2</sup> Trappegang, Vaskerom (uinnredet), Kjellerstue, Trappegang/bod (uinnredet), Matbod

#### 1. etasje

BRA-i: 79 m<sup>2</sup> Entré/trappegang, Trapperom, Kjøkken, Stue, Gang, Bad/wc/vaskerom, Soverom

#### 2. etasje

BRA-i: 47 m<sup>2</sup> Trappegang, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Toalettrom

### TBA fordelt på etasje

#### 1. etasje

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

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig:

Byggetegninger:

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger.

Lovlighet:

Det foreligger ikke bygningstegninger av opprinnelig bolig kommunens arkiver. Det foreligger heller ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på opprinnelig boligen. Kravet om ferdigattest har vært gjeldende i plan- og bygningslovgivningen i lengre tid. Før plan- og bygningsloven av 1965 hadde man imidlertid ikke landsdekkende regler for søknadsplikt, og for eldre



bygg kan situasjonen være at de er lovlig oppført uten søknad. I et slikt tilfelle vil det heller ikke foreligge ferdigattest.

Det foreligger godkjente byggemeldte tegninger for tilbygg ved fasade nord-vest, datert 20.06.1985, disse stemmer overens

med hva som er oppført. Tilbygget er avsluttet med ferdigattest.

Garasje:

Byggetegninger:

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

Lovlighet:

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

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

934.5 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Flat opparbeidet tomt med plen.

### **Beliggenhet**

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**

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Se for øvrig vedlagte kart.

Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

### **Bebyggelsen**

Bebyggelsen består av en frittstående enebolig fra 1962, bygd over 3 plan. Til boligen hører det med en garasje.

Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av spredt boligbebyggelse og næringsbygg.

**Barnehage/Skole/Fritid**

Nesna barnehage (0-5 år)  
Rødstua barnehage (1-5 år)  
Rabben barnehage (1-5 år)

**Skolekrets**

Nesna skole (1-10 kl.)  
Kristen videregående skole - Nordland

**Offentlig kommunikasjon**

Kommuneplanens arealdel. Ikrafttredelse 23.10.2003.

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

**Bygningssakkyndig**

Verdi Eiendomstakst AS

**Type takst**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

Enkel beskrivelse:

Støpt plate, grunnmur/kjelleryttervegger av betong.

Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med stående tømmermannskledning.

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

**UTVENDIG:**

Taket er tekket med profilerte A-plater av metall fra eldre årstall.

Renner og nedløp av metall og plast.

Stige av metall til pipen.

To luftehatt på taket.

Pipen er tekket med heldekkende beslag.

Yttervegger av bindingsverk av tre, som basert på tykkelsen er isolert med ca. 10 cm isolasjon.

Yttervegger er utvendig tekket med stående tømmermannskledning.

Bordkledning på vegg ved inngangsparti er byttet i 2022.

Montert katte luke i yttervegg ved

hovedinngangsdøren.

Saltak takkonstruksjon av tre

Undertak av

Lufting via raft og via ventiler i gavlvegger.

Loftskillet er isolert med ca. 20 cm isolasjon (10 ca glassull og 10 cm Glava). Adkomst til kaldloftet via luke i himling i trappegang.

Hovedetasje : Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass. Vindu fra 2017 i entre. Vinduer fra 2007 i stue og kjøkken.. Vindu fra 1984 på bad/wc. Vinduer fra 2013 på soverom.

Loftsetasje: Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass og koblet glass. Vindu fra 2006-2007 på soverom. Vindu av eldre dato i trappeoppgang. Vindu fra 1974 på wc.

Vindu til wc har eier kjøpt nytt, men det blir ikke byttet (følger med).

Kjelleretasje:

Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 2019 i vaskerom og kjeller stue. Vinduer av tre med koblet glass i trappegang og kjellerstue, vinduet i kjellerstue går ut i krypkjeller.

Hovedinngangsdør: Malt isolert dør av tre med 2-lags isolerglassfelt fra 2013.

Skyvetettdør: Malt isolert skyvetettdør av tre med 2-lags isolerglassfelt fra 2017.

Balkongdør: Malt isolert balkongdør av tre med 2-lags isolerglass fra 2017.

Kjellerdør: Malt dør av tre med gassfelt fra eldre dato.

Terrasse på ca. 26 m<sup>2</sup> med malt stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 91 cm.

Gangvei av skifer heller fra inngangsparti til terrasse.

Adkomst fra hage og via dør fra stuen.

Takterrasse på ca. 12 m<sup>2</sup>, rekkverk ikke montert.

Adkomst fra soverom i loftsetasjen.

INNVENDIG:

Gulv er tekket med laminat, flis, belegg.



Enkelte gulv i kjeller er av betong.

Gulvvarme:

Hovedetasje: Termostatstyrte varmekabler i entre og bad.

Kjelleretasje: Termostatstyrte varmekabler på bad.

Vegger er tekket med tapet, strie og malte plater.

Enkelte vegger i kjeller er betongvegger.

Himlinger er tekket med himlingsplater og malerpapp.

Himlinger på vaskerom er tekket med stubbloftsplater.

Himlingen i matbod er tekket med isopor.

Etasjeskille/gulv av trebjelkelag.

Støpt såle på grunnen i kjelleretasjen.

Det er foretatt radonmålinger i 2017-2018, årsmiddelverdien for radon er under faregrensen.

Bygget er ikke utført med radonsperre.

Årsmiddelverdien som ble målt:

Kjellerrom var verdien 41 bq/m<sup>3</sup>

Soverom hovedetasje var verdien 6 bq/m<sup>3</sup>

Soverom loftsetasje var verdien 20 bq/m<sup>3</sup>

Boligen har ett innvendig pipeløp som strekker seg fra kjelleretasje og over tak. Pipeløpet har et fastmontert ildsted, lukket vedovn i stuen.

Det foreligger ingen opplysninger fra feiertjenesten.

Kjelleren er delvis innredet og delvis en grovkjeller.

Følgende innredede rom befinner seg under terreng i boligen:

Kjellerstue.

Kjellerstuen er oppbygd med tilfarergulv og utlektede vegger.

Vaskerom er oppbygd med betonggulv og betong vegger.

Hulltaking ble foretatt i kjellerstue.

Krypkjeller med adkomst fra vindu i kjellerstuen.

Det er etablert fuktsperre mot grunnen.

Trapp mellom hovedetasje og loftsetasje: Malt tett rettløpstrapp av tre. Belegg med trappenesebeslag i inntrinn. Malt rekkverk.

Trapp mellom hovedetasje og kjelleretasje: Malt tett rettløpstrapp av tre. Belegg med

trappenebeslag i inntrinn.  
Trapp fra kjeller til utgangsdør i kjelleretasjen:  
Rettløpstrapp av betong.  
Malte speildører.

### **Verditakst**

Kr 2 400 000

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Når kjøpte du boligen?

2012

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Ja.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Varmekabler lagt av elektriker og gulvbelegg av entreprenør. Ole Steiro AS og Nesna Bygg AS.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Ja, av entreprenør.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Ny drenering og avløp fra hus. Avløp fra hus er og gjort med egeninnsats. Jørn Mehus.

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

Ja. Taglesteinspipe, er godkjent, men anbefalt oppgradering.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Bytte av sikringsskap, kurs til kjeller, varmekabler våtrom, og installasjon av elanlegg til garasje er utført av installatør. Ole Steiro AS og Sinus AS Nesna.

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

Ja.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja. Easee.

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

Ja. Utbygget er utført med egeninnsats.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Grunnarbeid og muring utført av entreprenør. Garasje og terrasse er bygget i egen regi. Nesna entreprenør AS.

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

Ja. Tomten er maksimalt utbygd ihht reguleringsplan.

Er det foretatt radonmåling?

Ja. Foretatt måling, det er ikke målt radon.

Radonmåling

2018

### **Innhold**

Enebolig: Entré, 3 Trapperom, Kjøkken, Stue, 2 Gang, Bad, 4 Soverom, Toalettrom, Vaskerom, Kjellerstue, Bod

Andre bygg: Garasje.

Bruksareal andre bygg: 59 m<sup>2</sup>

### **Standard**

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

Denne er vedlagt salgsoppgaven.

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

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

Innvendig > Overflater

Det mangler overgangslist mellom gulv og dørterskler.

Det er en del lister som ikke er montert.

Det er registrert en del småskader i overflater.

Det er registrert knirk i kjøkkengulv.

Himling i matbod er tekket med isopor.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert skjevheter i gulv på kjøkken og på 2 soverom i loftsetasjen (de to største soverommene) .

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig > Kryp Kjeller

Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.

Det er registrert at en veggventil er tettet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig > Innvendige dører

Dør til gang/bod i kjelleretasjen er veldig slitt ( burde vært isolert).

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



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

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

Det er ikke montert bunnlister på baderomsplater.

Det ble registrert ufagmessig skjøt på baderomsplate ved vaskemaskin (misfarget fuge).

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > Hovedetasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater Gulv

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

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

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet er tilnærmet flatt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning er noe slitt i overflater.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Soilrør fra kjeller og opp til loftsetasjen.

Tett kloakk i 2019/2020, opplyser eier, måtte stakes opp. Har ikke vært problemer siden de fikk stakket opp rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tomteforhold > Drenering

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Klemlist tetter ikke mot fuktsikring.

Det er usikkerhet ved drenering ved fasade nord og øst, denne er trolig fra byggeår.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Forhold som har fått TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Utvendig > Taktekking

Det er avvik:

Det er registrert ufagmessig legging av takplater ved inngangsparti til kjeller.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Veggkonstruksjon

Det er ikke montert musebånd/lusing bak kledningen.

Det er registrert værslitt kledning.

Det er registrert råteskade/avflassing av maling i vindskibord ved fasade vest.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er avvik:

Det er ikke underliggende dampsperre.

Utvendig > Vinduer

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Enkelte vinduer er noe utvendig værslitt.

Vindu wc er modent for å byttes (nytt vindu følger med).

Utvendig omramminger på vinduer er montert helt ned til vannbordet, dette kan føre til vannoppsug/råte i omramming/dekkbord. Det er anbefalt med minimum 6 mm avstand fra nedkant av omramming til det nederste vannbrettet.

Det er ufagmessig tettet rundt vindu utvendig (stue).

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Dører

Hovedinngangsdør: Har en del småskader

Skyvetettdør: Ingen merknad

Balkongdør: Skadet i karm, subber i karm.

Kjellerdør: Av eldre dato, noe dårlig isolasjonsevne.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Pipe og ildsted

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det er registrert renning av sotvann ved hjørne av sotluke.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Rom Under Terreng

Det ble ved befaring også fuktmålt i tilstøtende rom, her ble forhøyede verdier registrert.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom (uinnredet) > Tilliggende konstruksjoner våtrom  
Det ble fuktmålt på vegg, forhøyede verdier ble registrert.

Våtrom > Hovedetasje > Bad/wc/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning  
Drenering for vegghengt toalett er ufagmessig utført.  
Det er ikke fuget mellom vegg og servant.

Våtrom > Hovedetasje > Bad/wc/vaskerom > Ventilasjon  
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.  
Kostnadsestimat: Under 10 000

Spesialrom > Loftsetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon  
Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.  
Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.  
Det er registrert fuktsvell i plater ved gul og bak servant.  
Det er ufagmessig utførelse på opprett av belegget ved dørterskel og vegg.  
Toalett er ikke tilstrekkelig festet til gulv.  
Det er kun naturlig ventilasjon gjennom ventil i vindu, det er ikke luftespalte under dør.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon  
Kjeller er det registrert ventiler som er tettet.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank  
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.  
Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

El-skap plassert i entré.

Automatsikringer og måler.

Hovedsikring 50 amp.

- 1 stk. fordelerkurser med 32 amp.

- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.

- 2 stk. fordelerkurser med 16 amp.

- 9 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Gulvvarme:

Termostatstyrte varmekabler i Entre, bad i hovedpla og wc i loftsetasjen.

Skjult el-installasjon fra forskjellig årstall.

Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 19.01.2011. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter  
Grunnmuren har sprekkdannelser.

Forhold som har fått TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:

Utvendig > 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.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det mangler endelokk på takrenne på takterrassen.

Det er ufagmessig utførelse av papp og beslag på takterrassen.

Det er ikke montert takrenne og nedløp ved inngangsparti til kjeller.

Det er registrert en del ned bøying av takrenner.

Det ligger en eldre takstige av tre på taket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er ikke montert rekkverk.

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er ikke montert rekkverk på takterrassen.

Det er registrert malings avflassing på rekkverk og håndlist.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Innvendige trapper

Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Mangler rekkverk i kjellertrapp.

Mangler håndløper på vegg i alle 3 trappene.

Rekkverket og retur rekkverk til loftsetasjen har for lav høyde.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > Kjeller > Vaskerom (uinnredet) > Generell

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

Vaskerommet ble ved befaring benyttet som bod/lagerrom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Våtrom > Hovedetasje > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Klemring i sluk ble ikke kontrollert.

Det er ufagmessig rørgjennomføringer gjennom vegg i servantskap.

Det er misfarget silikon fuge rundt avløpsrør fra vaskemaskin.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

Boligen er ikke tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

Kostnadsestimat: Under 10 000

### **Innbo og løsøre**

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

Hvitevarer.

Kjøleskap (2012) følger med og selvfølgelig integrerte som oppvaskmaskin (ny nov 2021) og topp og komfyr (2011) over og undervarme er defekt på komfyr.

### **Hvitevarer**

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

### **Moderniseringer og påkostninger**

- Bordkledning på vegg ved inngangsparti er byttet i 2022.
  - Loftskillet er isolert med ca. 20 cm isolasjon (10 ca glassull og 10 cm Glava). Adkomst til kaldloftet via luke i himling i trappegang.
  - Vindu fra 2017 i entre. Vinduer fra 2007 i stue og kjøkken.. Vindu fra 1984 på bad/wc. Vinduer fra 2013 på soverom.
  - Loftsetasje: Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass og koblet glass. Vindu fra 2006-2007 på soverom.
  - Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 2019 i vaskerom og kjeller stue.
  - Hovedinngangsdør: Malt isolert dør av tre med 2-lags isolerglassfelt fra 2013
  - Skyvetettdør: Malt isolert skyvetettdør av tre med 2-lags isolerglassfelt fra 2017.
  - Balkongdør: Malt isolert balkongdør av tre med 2-lags isolerglass fra 2017.
  - Bad/wc/vaskerom
- Våtrommet ble oppusset i 2013, noe av arbeidene ble utført av fagfolk.
- Kjøkken er fra 2011

- Wc er fra 2012
- Avløpsrør av plast fra 2018 inn til huset
- Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 19.01.2011. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.
- Det ble byttet drenering ved fasade sør og vest i 2013 (Usikkerhet angående separering av avløp og drensvann)
- Offentlig avløp via private stikkledninger fra 2018.

### **Parkering**

Parkering i garasje og på egen tomt.

### **Forsikringsselskap**

Tryg

### **Polisenummer**

7758877

### **Radonmåling**

Det er foretatt radonmålinger i 2017-2018, Årsmiddelverdien for radon er under faregrensen.

Bygget er ikke utført med radonsperre.

Årsmiddelverdien som ble målt:

Kjellerrom var verdien 41 bq/m<sup>3</sup>

Soverom hovedetasje var verdien 6 bq/m<sup>3</sup>

Soverom loftsetasje var verdien 20 bq/m<sup>3</sup>

### **Diverse**

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

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.

## **Energi**

### **Oppvarming**

Boligen blir varmet opp med vedfyring og annen elektrisk oppvarming.

**Energikarakter**

Ikke angitt

**Energifarge**

Ikke angitt

**Økonomi****Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 2 400 000

**Kommunale avgifter**

Kr 10 069

**Kommunale avgifter år**

2024

**Info kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Det tilkommer årsgebyr til HAF ca. kr 6 232,- i tillegg til kommunale avgifter.

**Formuesverdi primær**

Kr 511 692

**Formuesverdi primær år**

2022

**Formuesverdi sekundær**

Kr 1 944 428

**Formuesverdi sekundær år**

2022

**Andre utgifter**

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

### **Tilbud lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 58, bruksnummer 74 i Nesna kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

1828/58/74:

03.10.1961 - Dokumentnr: 2677 - Best. om adkomstrett

15.11.1961 - Dokumentnr: 3255 - Bestemmelse om vannledn.

25.07.1961 - Dokumentnr: 2028 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1828 Gnr:58 Bnr:3

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest på tilbygg/garasje datert 07.05.2020.

Enebolig:

Det foreligger ikke bygningstegninger av opprinnelig bolig kommunens arkiver. Det foreligger heller ikke ferdigattest eller

midlertidig brukstillatelse på opprinnelig boligen. Kravet om ferdigattest har vært gjeldende i plan- og bygningslovgivningen i

lengre tid. Før plan- og bygningsloven av 1965 hadde man imidlertid ikke landsdekkende regler for søknadsplikt, og for eldre

bygg kan situasjonen være at de er lovlig oppført uten søknad. I et slikt tilfelle vil det heller ikke foreligge ferdigattest.

Det foreligger godkjente byggemeldte tegninger for tilbygg ved fasade nord-vest, datert 20.06.1985, disse stemmer overens

med hva som er oppført. Tilbygget er avsluttet med ferdigattest.

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.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

07.05.2020.

#### **Vei, vann og avløp**

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

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

#### **Regulerings og arealplaner**

Området er regulert til boliger iht. reguleringsplan for "Demmabakken", plan-ID 19930001. Ikrafttredelse 10.09.1993.

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

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 400 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

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

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

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

60 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 400 000,00))

79 140,- (Omkostninger totalt)

2 479 140,- (Totalpris inkl. omkostninger)

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 79 140

#### **Betalingsbetingelser**

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg 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 Pluss og Boligkjøperforsikring 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 81 037,- for gjennomføring av salgsoppgjøret. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 10 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

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

### **Ansvarlig megler**

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

Måehvie Eiendomsmegling AS, Nordahl Griegs gate 6  
8622 Mo i Rana  
Tlf: 755 77 880

**Salgsoppgavedato**  
07.06.2024





























































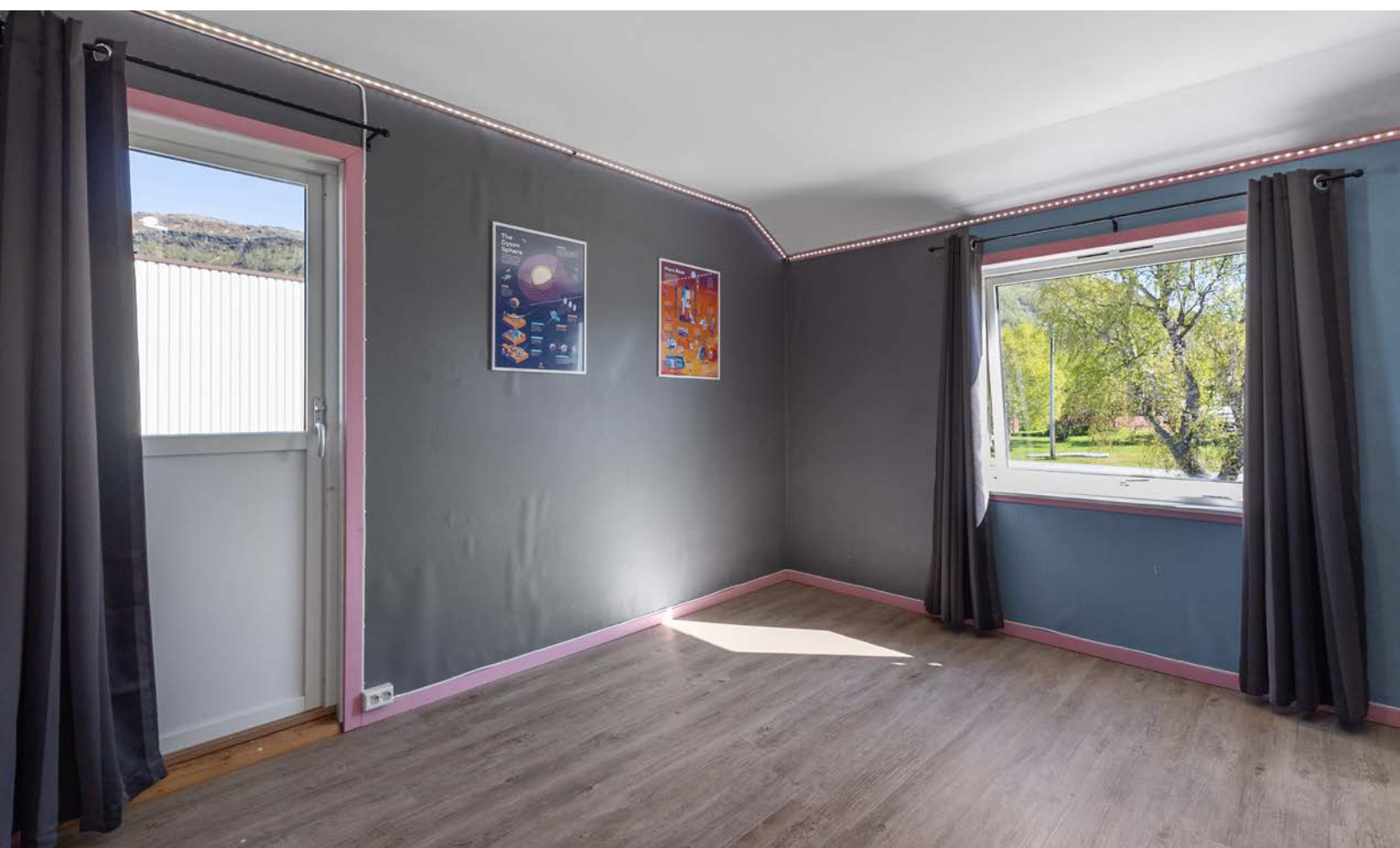










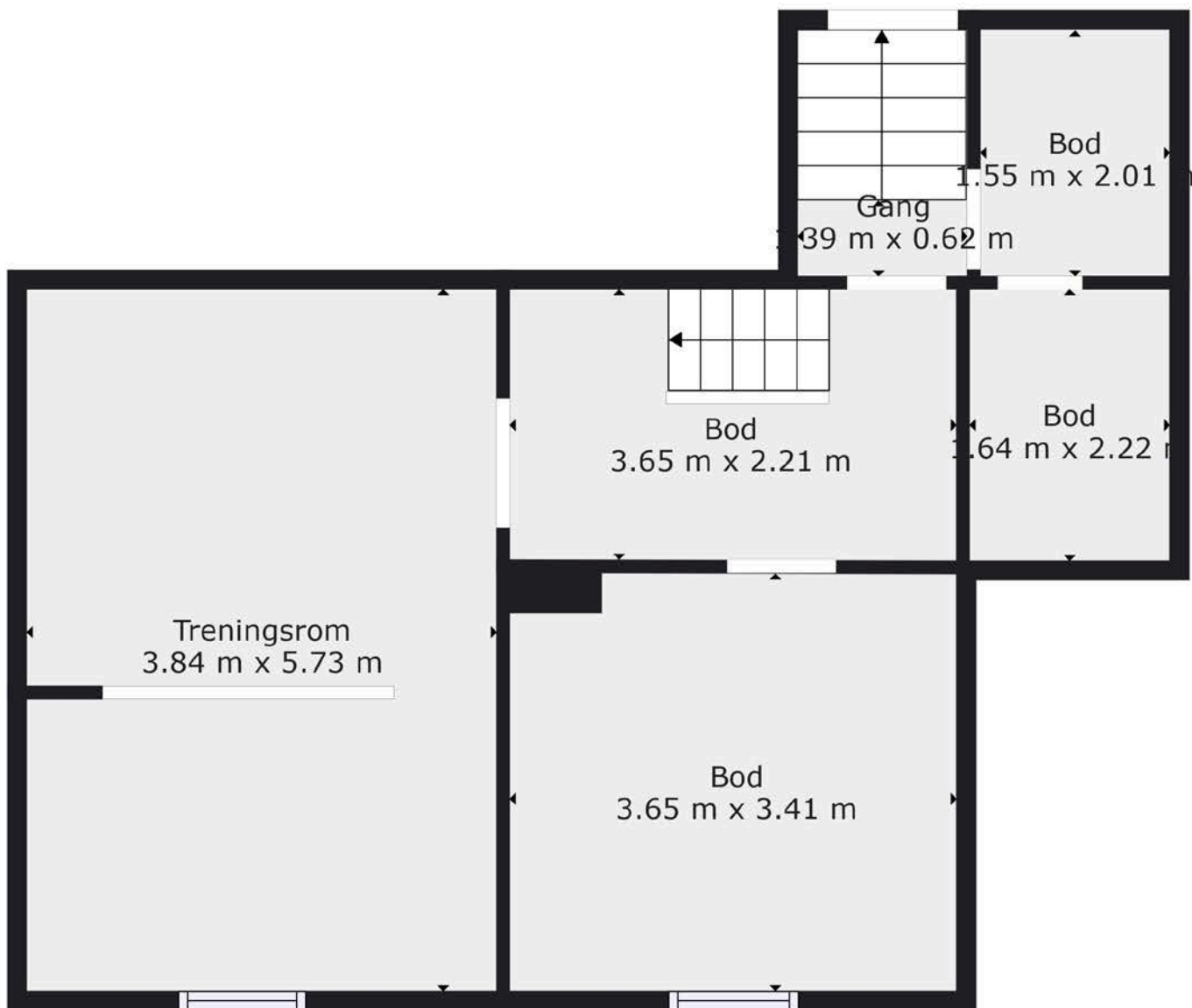






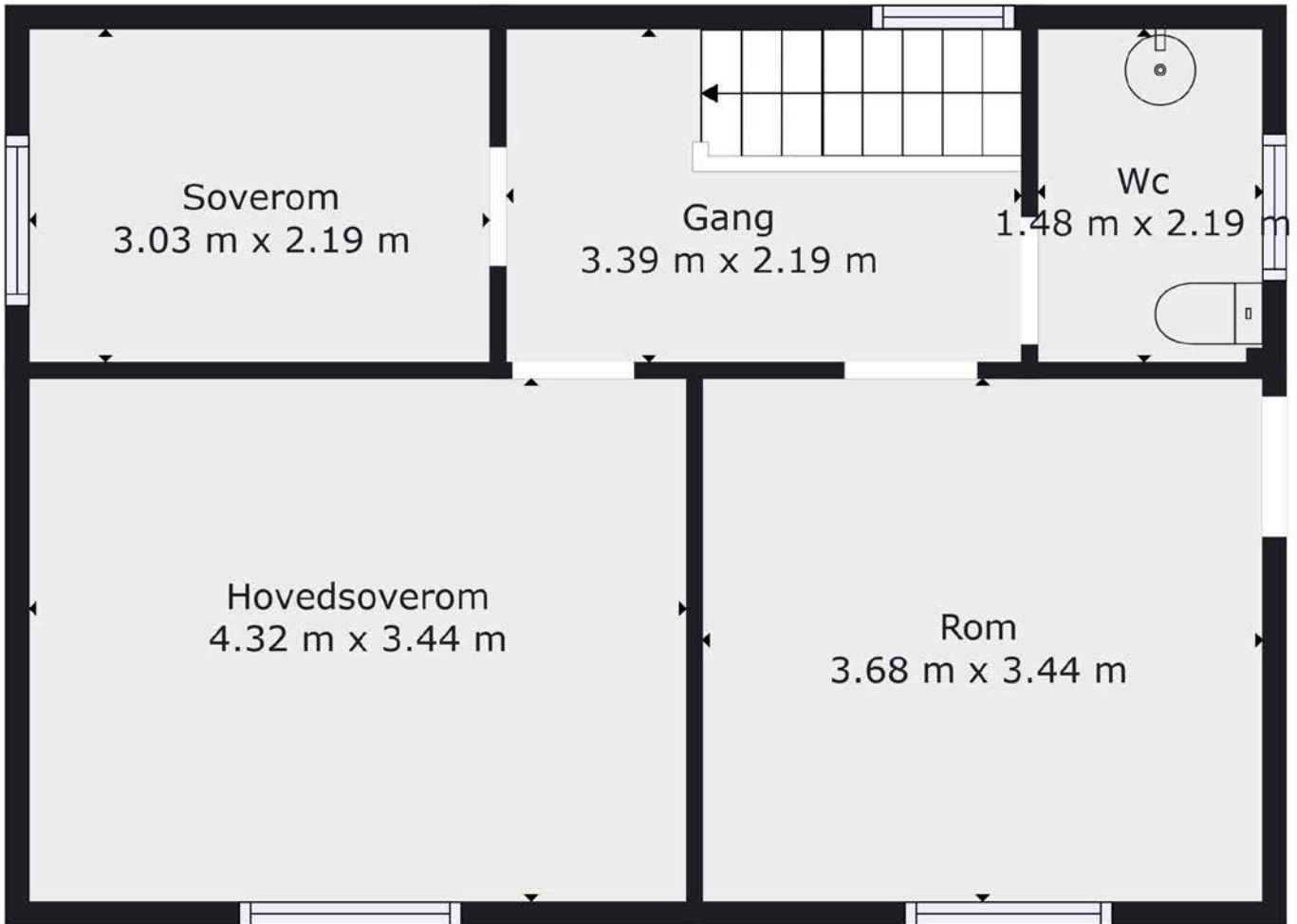
















# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Movegen 43, 8700 NESNA  
 NESNA kommune  
 # gnr. 58, bnr. 74

## Markedsverdi

**2 400 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 241 m<sup>2</sup> BRA-i: 182 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 29.04.2024

Rapportdato: 07.06.2024

Oppdragsnr.: 12315-1954

Referansenummer: VH2123

Autorisert foretak: Verdi EiendomsTakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Dag Ottar Mikalsen

Vår ref: Ørjan Klausen



**Verdi  
Eiendomstakst**

VETNO



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrappertene 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 takstrappert av høy kvalitet, men også en unik opplevelse av trygghet, troverdighet, tilgjengelighet og kundeservice i særklasse.

Vår visjon er klar: Vi ønsker å levere trygge og troverdige takstrappert over hele Helgeland. Dette gjør vi på en slik måte at du som kunde kan være sikker på at det ikke oppstår reklamasjoner, konflikter eller tvistesaker i etterkant av eierskiftet. I tillegg til å tilby takstrappert 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 befarings.
- Troverdige: Vi er en pålitelig og ærlig aktør som du kan stole på.
- Nøyaktige: Våre takstrappert 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

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

### Medansvarlig

Simon Marius Aag  
Uavhengig Takstingeniør  
[simon@vet.no](mailto:simon@vet.no)  
994 92 232



# 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 fuktøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskeom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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
- løspore 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 © 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt. Enkelte oppgraderinger/påkostninger må likevel påregnes iht. normal elde og slitasje.

## Enebolig - Byggeår: 1961

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med profilerte A-plater av metall fra eldre årstall.

Renner og nedløp av metall og plast.

Stige av metall til pipen.

To luftehatt på taket.

Pipen er tekket med heldekkende beslag.

Yttervegger av bindingsverk av tre, som basert på tykkelsen er isolert med ca. 10 cm isolasjon.

Yttervegger er utvendig tekket med stående tømmermannskledning.

Bordkledning på vegg ved inngangsparti er byttet i 2022.

Montert katte luke i yttervegg ved hovedinngangsdøren.

Saltak takkonstruksjon av tre

Undertak av

Lufting via raft og via ventiler i gavlvegger.

Loftskillet er isolert med ca. 20 cm isolasjon (10 ca glassull og 10 cm Glava). Adkomst til kaldloftet via luke i himling i trappegang.

Hovedinngangsdør: Malt isolert dør av tre med 2-lags isolerglassfelt fra 2013.

Skyvetettdør: Malt isolert skyvetettdør av tre med 2-lags isolerglassfelt fra 2017.

Balkongdør: Malt isolert balkongdør av tre med 2-lags isolerglass fra 2017.

Kjellerdør: Malt dør av tre med gassfelt fra eldre dato.

Terrasse på ca. 26 m<sup>2</sup> med malt stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 91 cm.

Gangvei av skifer heller fra inngangsparti til terrasse.

Adkomst fra hage og via dør fra stuen.

Takterrasse på ca. 12 m<sup>2</sup>, rekkverk ikke montert.

Adkomst fra soverom i loftsetasjen.

Vinduer:

Hovedetasje : Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass. Vindu fra 2017 i entre. Vinduer fra 2007 i stue og kjøkken.. Vindu fra 1984 på bad/wc. Vinduer fra 2013 på soverom.

Loftsetasje: Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass og koblet glass. Vindu fra 2006-2007 på soverom. Vindu av eldre dato i trappeoppgang. Vindu fra 1974 på wc.

Vindu til wc har eier kjøpt nytt, men det blir ikke byttet (følger med).

Kjelleretasje:

Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 2019 i vaskerom og kjeller stue. Vinduer av tre med koblet glass i trappegang og kjellerstue, vinduet i kjellerstue går ut i krypkjeller.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er tekket med laminat, flis, belegg.

Enkelte gulv i kjeller er av betong.

Gulvvarme:

Hovedetasje: Termostatstyrte varmekabler i entre og bad.

Kjelleretasje: Termostatstyrte varmekabler på bad.

Vegger er tekket med tapet, strie og malte plater.

Enkelte vegger i kjeller er betongvegger.

Himlinger er tekket med himlingsplater og malerpapp.

Himlinger på vaskerom er tekket med stubbloftsplater.

Himlingen i matbod er tekket med isopor.

Etasjeskille/gulv av trebjelkelag.

Støpt såle på grunnen i kjelleretasjen.

Det er foretatt radonmålinger i 2017-2018,

årsmiddelverdien for radon er under faregrensen.

Bygget er ikke utført med radonsperre.

Årsmiddelverdien som ble målt:

Kjellerrom var verdien 41 bq/m<sup>3</sup>

Soverom hovedetasje var verdien 6 bq/m<sup>3</sup>

Soverom loftsetasje var verdien 20 bq/m<sup>3</sup>

Boligen har ett innvendig pipeløp som strekker seg fra kjelleretasje og over tak. Pipeløpet har et fastmontert ildsted, lukket vedovn i stuen.

Det foreligger ingen opplysninger fra feiertjenesten.

Kjelleren er delvis innredet og delvis en grovkjeller.

Følgende innredede rom befinner seg under terreng i boligen:

Kjellerstue.

Kjellerstuen er oppbygd med tilfarergulv og utlektede vegger.

Vaskerom er oppbygd med betonggulv og betong vegger.

Hulltaking ble foretatt i kjellerstue.

Krypkjeller med adkomst fra vindu i kjellerstuen.

Det er etablert fuktspærre mot grunnen.

Trapp mellom hovedetasje og loftsetasje: Malt tett rettløpstrapp av tre. Belegg med

trappenebeslag i inntrinn. Malt rekkverk.

Trapp mellom hovedetasje og kjelleretasje: Malt tett rettløpstrapp av tre. Belegg med trappenebeslag i inntrinn.

Trapp fra kjeller til utgangsdør i kjelleretasjen:

Rettløpstrapp av betong.

Malte speildører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)



## Beskrivelse av eiendommen

### Bad/wc/vaskerom

Våtrommet ble oppusset i 2013, noe av arbeidene ble utført av fagfolk. Avretting av gulv, legging av baderomsplater og himling ble utført av eier.

Varmekabler er lagt av elektriker Ole Steiro As.  
Rør opplegg er utført av Rørco As  
Legging av gulvbelegg er utført av Nesna Bygg As.

Faktura fra eier som dokumentasjon.  
Vegger er tekket med våtromsplater.  
Himlingen er tekket med himlingsplater.  
Gulvet er tekket med belegg.  
Plastsluk med synlig vinylbelegg som membran.  
Servant med ett-greps blandebatteri.  
Laminert skrog med slette laminerte fronter.  
Speil montert over servanten.  
Veggmontert toalett.  
Dusjkabinett.  
Hjørne badekar.  
Opplegg for vaskemaskin.  
Baderommet har mekanisk avtrekk via tak.  
Badet har dusjkabinett, og det dusjes i så måte ikke direkte på overflater (verken gulv eller vegg).  
Baderomsvegger mot tilstøtende rom ble likevel kontrollert med fuktmålerutstyr (Protimeter MMS2), og ingen fuktindikasjoner ble påvist.

### Vaskerom (uinnredet)

Vaskerommet er fra byggeår. Takstmannen har ikke blitt fremlagt dokumentasjon på utførelsen. Innhent dokumentasjon om mulig.  
Servant med utslagsvask. Denne skulle eier fjerne før salg.  
Plastsluk.  
Hulltaking ikke utført på grunn av at vegger er av betong.

### KJØKKEN

Kjøkken er fra 2011.  
Gulv er tekket med belegg.  
Vegger er tekket med malte plater.  
Himling er tekket med malerpapp.  
Laminerte skrog med profilerte fronter.  
Laminerte benkeplater.  
Kitchen Board på vegger mellom benkeplater og overskap.  
Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri.  
Integrert oppvaskmaskin (2021) og integrert koketopp og stekeovn (2011)  
Mekanisk avtrekk over komfyren. Avtrekket blir ledet ut via yttervegg.

### SPESIALROM

### Wc ble er fra 2012

Wc ble varmekabler, belegg og røropplegg utført av fagfolk. Avretting, veggplater og himling ble utført av eier.

Det er montert plastsluk i gulv.  
Det er tilstrekkelig fall på gulv, 30mm fra dør til sluk.

Varmekabler er lagt av elektriker Ole Steiro As.  
Rør opplegg er utført av Rørco As  
Legging av gulvbelegg er utført av Nesna Bygg As.

Faktura fra eier som dokumentasjon.

Vegger er tekket med mdf-plater  
Gulv er tekket med belegg  
Termostatstyrte varmekabler i gulv.  
Himling er tekket med malte plater.  
Gulvmontert toalett.  
Laminert skrog med laminerte slette fronter.  
Servant med ett-greps blandebatteri.  
Speilskap med lysarmatur.  
Mekanisk avtrekk via ventilasjonsanlegget.  
Det har vært montert dusj på toalett-rommet, opplyser eier.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

Vannledninger av kobber.

Innvendig hovedstoppekran montert i vaskerom i kjelleren.

Avløpsrør av plast fra 2018 inn til huset.

Fra kjeller og opp til loftsetasjen er det soilrør.

Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad, for øvrig naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer.

det er montert Flexit mini ventilasjonsanlegg på soverom i hovedplan.

Varmtvannsbereeder plassert i vaskerom

Merke: Oso

Liter: 198l

Watt: 1900w

Produsert: 2011

El-skap plassert i entré.

Automatsikringer og måler.

Hovedsikring 50 amp.

- 1 stk. fordelerkurser med 32 amp.

- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.

- 2 stk. fordelerkurser med 16 amp.

- 9 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Gulvvarme:

Termostatstyrte varmekabler i Entre, bad i hovedplan og wc i loftetasjen.

Skjult el-installasjon fra forskjellig årstall.

Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 19.01.2011. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.

Boligen er ikke tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er oppført på ukjente masser.

Det ble byttet drenering ved fasade sør og vest i 2013

Usikkerhet angående separering av avløp og dredivann.

Grunnmurer/kjelleryttervegger av betong.

Eiendommen ligger i relativt flatt terreng.

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger trolig fra byggeår.

Offentlig avløp via private stikkledninger fra 2018.

Utvendig vann og avløpsledninger av ukjent type og årstall.

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	241 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	182 m <sup>2</sup>
Totalpris	2 400 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 300 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det foreligger ikke bygningstegninger av opprinnelig bolig kommunens arkiver. Det foreligger heller ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på opprinnelig boligen. Kravet om ferdigattest har vært gjeldende i plan- og bygningslovgivningen i lengre tid. Før plan- og bygningsloven av 1965 hadde man imidlertid ikke landsdekkende regler for søknadsplikt, og for eldre bygg kan situasjonen være at de er lovlig oppført uten søknad. I et slikt tilfelle vil det heller ikke foreligge ferdigattest.

Det foreligger godkjente byggemeldte tegninger for tilbygg ved fasade nord-vest, datert 20.06.1985, disse stemmer overens med hva som er oppført. Tilbygget er avsluttet med ferdigattest.

### Garasje

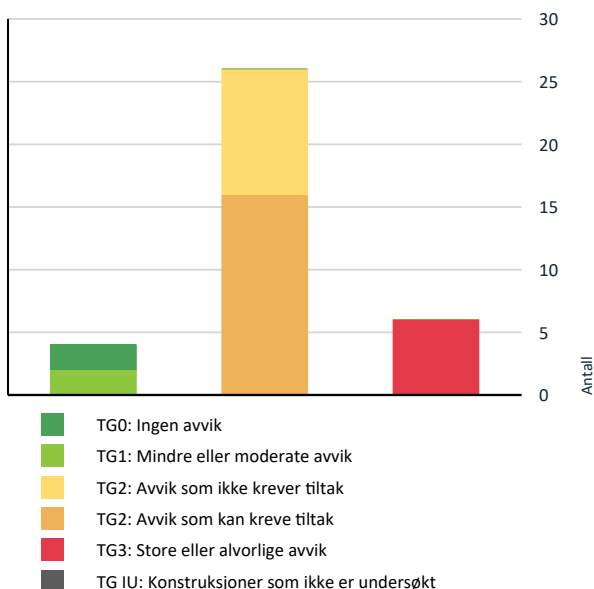
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

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



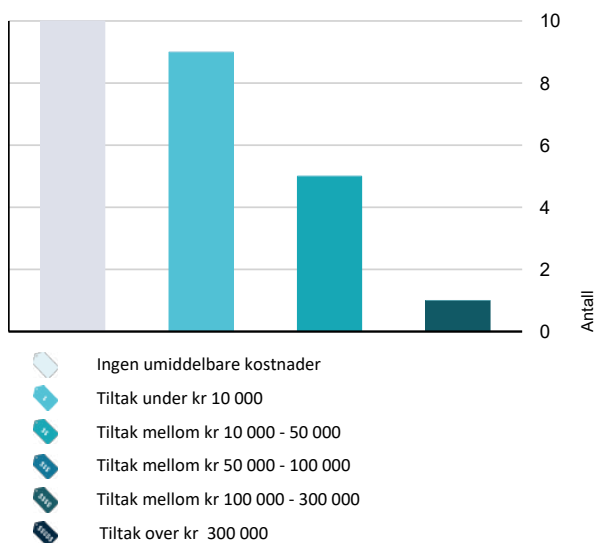
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



##### 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. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det mangler endeløkk på takrenne på takterrassen. Det er ufagmessig utførelse av papp og beslag på takterrassen.

Det er ikke montert takrenne og nedløp ved inngangsparti til kjeller.

Det er registrert en del ned bøyning av takrenner. Det ligger en eldre takstige av tre på taket.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



##### Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er ikke montert rekkverk på takterrassen. Det er registrert malings avflassing på rekkverk og håndlist.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



##### Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Mangler rekkverk i kjellertrapp. Mangler håndløper på vegg i alle 3 trappene. Rekkverket og retur rekkverk til loftsetasjen har for lav høyde.



Kostnadsestimat: Under 10 000



##### Våtrom > Kjeller > Vaskerom (uinnredet) > Generell

[Gå til side](#)

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

Vaskerommet ble ved befaring benyttet som bod/lagerrom.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



##### Våtrom > Hovedetasje > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Klemring i sluk ble ikke kontrollert. Det er ufagmessig rørgjennomføringer gjennom vegg i servantskap. Det er misfarget silikon fuge rundt avløpsrør fra vaskemaskin.



**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

Boligen er ikke tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.



**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



### Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert ufagmessig legging av takplater ved inngangsparti til kjeller.



**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



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

Det er avvik:

Det er ikke montert musebånd/lusing bak kledningen. Det er registrert værslitt kledning. Det er registrert råteskade/avflassing av maling i vindskibord ved fasade vest.



**Kostnadsestimat: Under 10 000**



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

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er avvik:

Det er ikke underliggende dampsperre.



### Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Enkelte vinduer er noe utvendig værslitt.

Vindu wc er modert for å byttes (nytt vindu følger med).

Utvendig omramminger på vinduer er montert helt ned til vannbordet, dette kan føre til vannoppsug/råte i omramming/dekkbord. Det er anbefalt med minimum 6 mm avstand fra nedkant av omramming til det nederste vannbrettet.

Det er ufagmessig tettet rundt vindu utvendig (stue).



**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



### Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Hovedinngangsdør: Har en del småskader

Skyvetettør: Ingen merknad

Balkongdør: Skadet i karm, subber i karm.

Kjellerdør: Av eldre dato, noe dårlig isolasjonsevne.



**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



### Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det er registrert renning av sotvann ved hjørne av sotluke.



**Kostnadsestimat: Under 10 000**



### Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det ble ved befaring også fuktmålt i tilstøtende rom, her ble forhøyede verdier registrert.



### Våtrom > Kjeller > Vaskerom (uinnredet) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det ble fuktmålt på vegg, forhøyede verdier ble registrert.



### Våtrom > Hovedetasje > Bad/wc/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Drenering for vegghengt toalett er ufagmessig utført. Det er ikke fuget mellom vegg og servant



### Våtrom > Hovedetasje > Bad/wc/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.



**Kostnadsestimat: Under 10 000**



### Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Kjøkkeninnredning er noe slitt i overflater.

Over og undervarme er defekt på stekeovn.



**Kostnadsestimat: Under 10 000**



### Spesialrom > Loftsetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)



# Sammendrag av boligens tilstand

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er registrert fuktsvell i plater ved gul og bak servant.

Det er ufagmessig utførelse på opprett av belegg ved dørterskel og vegg.

Toalett er ikke tilstrekkelig festet til gulv.

Det er kun naturlig ventilasjon gjennom ventil i vindu, det er ikke luftespalte under dør.

## Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Kjeller er det registrert ventiler som er tettet.

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

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

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

El-skap plassert i entré.  
Automatsikringer og måler.

- Hovedsikring 50 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 32 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 2 stk. fordelerkurser med 16 amp.
- 9 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Gulvvarme:

Termostatstyrte varmekabler i Entre, bad i hovedplan og wc i loftsetasjen.

Skjult el-installasjon fra forskjellig årstall.

Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 19.01.2011. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)


Grunnmuren har sprekkdannelser.

## TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Det er avvik:

Det mangler overgangslist mellom gulv og dørterskler.  
Det er en del lister som ikke er montert.  
Det er registrert en del småskader i overflater.  
Det er registrert knirk i kjøkkengulv.  
Himling i matbod er teknet med isopor.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.  
Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert skjevheter i gulv på kjøkken og på 2 soverom i loftsetasjen (de to største soverommene).

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.  
Det er registrert at en veggventil er tettet.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Det er avvik:


Dør til gang/bod i kjelleretasjen er veldig slitt (burde vært isolert).

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### Våtrom > Hovedetasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

Det er ikke montert bunnlist på baderomsplater.  
Det ble registrert ufagmessig skjot på baderomsplate ved vaskemaskin (misfarget fuge).

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**


### Våtrom > Hovedetasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

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

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet er tilnærmet flatt.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.



**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Soilrør fra kjeller og opp til loftsetasjen.  
Tett kloakk i 2019/2020, opplyser eier, måtte stakes opp. Har ikke vært problemer siden de fikk stakket opp rør..



**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Klemelist tetter ikke mot fuktsikring.  
Det er usikkerhet ved drenering ved fasade nord og øst, denne er trolig fra byggeår.



**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.



**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1961

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Anvendelse

Boligen var ved befaring bebodd av eier.

### Standard

Boligen holder normal standard alder tatt i betraktning. Enkelte oppgraderinger/påkostninger må likevel påregnes for å imøtekomme dagens krav til standard.

### Vedlikehold

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt. Enkelte oppgraderinger/påkostninger må likevel påregnes iht. normal elde og slitasje. Les tilstandsrapporten nøye for utfyllende informasjon.

### Tilbygg / modernisering

1985	Tilbygg	Boligen ble tilbygd med gang, bad og soverom. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 20.06.1985 samt ferdigattest for tilbygget datert 26.08.1985.
------	---------	--

## UTVENDIG

### Taktekking

Taket er tekket med profilerte A-plater av metall fra eldre årstall.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert ufagmessig legging av takplater ved inngangsparti til kjeller.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes utbedringer av tak over inngangsparti til kjeller.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Ufagmessig legging av takplater.



Ufagmessig legging av takplater.

### Nedløp og beslag



# Tilstandsrapport

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

## 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.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det mangler endelokk på takrenne på takterrassen.  
Det er ufagmessig utførelse av papp og beslag på takterrassen.  
Det er ikke montert takrenne og nedløp ved inngangsparti til kjeller.  
Det er registrert en del ned bøyning av takrenner.  
Det ligger en eldre takstige av tre på taket.

## Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Takstige bør fjernes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Det er manglende takrenne og nedløp ved inngangsparti til kjeller.



Mangler endelokk.



Ufagmessig utførelse på avslutning av papp og beslag på takterrasse.



Det er en del ned bøyning av takrenne (på grunn av takras).

## Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk av tre, som basert på tykkelsen er isolert med ca. 10 cm isolasjon. Yttervegger er utvendig tekket med stående tømmermannskledning.

Bordkledning på vegg ved inngangsparti er byttet i 2022.

Montert katte luke i yttervegg ved hovedinngangsdøren.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Det er ikke montert musebånd/lusing bak kledningen.  
Det er registrert værslitt kledning.  
Det er registrert råteskade/avflassing av maling i vindskibord ved fasade vest.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres tetttiltak for å hindre mus og lignende å komme inn i konstruksjonen.  
Det bør påregnes overflatebehandling av kledning.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Det er ikke montert musebånd/ lusing bak kledning.



Avflassing maling



Råteskade i vindskibord.

## Takkonstruksjon/Loft

Saltak takkonstruksjon av tre

Undertak av

Lufting via raft og via ventiler i gavlvegger.

Loftskillet er isolert med ca. 20 cm isolasjon (10 ca glassull og 10 cm Glava). Adkomst til kaldloftet via luke i himling i trappegang.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Det er ikke underliggende dampsperre.

### Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

# Tilstandsrapport



Det ble fuktmålt i taktro ved befaring, ingen forhøyede verdier ble registrert.

## TG 2 Vinduer

Hovedetasje : Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass. Vindu fra 2017 i entre. Vinduer fra 2007 i stue og kjøkken.. Vindu fra 1984 på bad/wc. Vinduer fra 2013 på soverom.

Loftsetasje: Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass og koblet glass. Vindu fra 2006-2007 på soverom. Vindu av eldre dato i trappeoppgang. Vindu fra 1974 på wc.

Vindu til wc har eier kjøpt nytt, men det blir ikke byttet (følger med).

Kjelleretasje:

Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 2019 i vaskerom og kjeller stue. Vinduer av tre med koblet glass i trappegang og kjellerstue, vinduet i kjellerstue går ut i krypkjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Enkelte vinduer er noe utvendig værslitt.

Vindu wc er modent for å byttes (nytt vindu følger med).

Utvendig omramminger på vinduer er montert helt ned til vannbordet, dette kan føre til vannoppsug/råte i omramming/dekkbord. Det er anbefalt med minimum 6 mm avstand fra nedkant av omramming til det nederste vannbrettet.

Det er ufagmessig tettet rundt vindu utvendig (stue).

### Konsekvens/tiltak

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

Enkelte vinduer må justeres.

Vindu wc bør byttes (nytt vindu følger med).

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



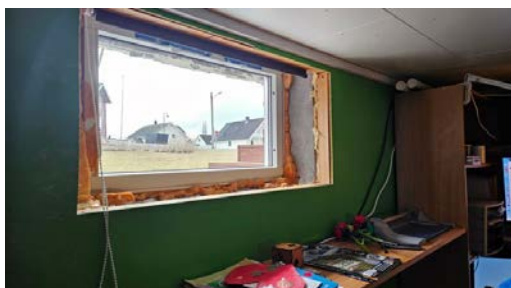
# Tilstandsrapport



Vindu bad/wc/vaskerom har punktert glass.



Omramming går helt ned på vannbrett



Vindu i kjellerstue er ikke foret ut og listet.



Ufagmessig tettet rundt vindu.

## Dører

Hovedinngangsdør: Malt isolert dør av tre med 2-lags isolerglassfelt fra 2013.  
Skyvetettdør: Malt isolert skyvetettdør av tre med 2-lags isolerglassfelt fra 2017.  
Balkongdør: Malt isolert balkongdør av tre med 2-lags isolerglass fra 2017.  
Kjellerdør: Malt dør av tre med gassfelt fra eldre dato.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hovedinngangsdør: Har en del småskader  
Skyvetettdør: Ingen merknad  
Balkongdør: Skadet i karm, subber i karm.  
Kjellerdør: Av eldre dato, noe dårlig isolasjonsevne.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes overflatebehandling av hovedinngangsdøren.  
Det bør påregnes å bytte kjellerdør.  
balkongdør bør justeres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



Balkongdør subber i karm og har skade i karm.



Kjellerdør av eldre dato.



Småskader i hovedinngangsdør.

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

Terrasse på ca. 26 m<sup>2</sup> med malt stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 91 cm.  
Gangvei av skifer heller fra inngangsparti til terrasse.  
Adkomst fra hage og via dør fra stuen.  
Takterrasse på ca. 12 m<sup>2</sup>, rekkverk ikke montert.  
Adkomst fra soverom i loftsetasjen.

### **Vurdering av avvik:**

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er ikke montert rekkverk på takterrassen.  
Det er registrert malings avflassing på rekkverk og håndlist.

### **Konsekvens/tiltak**

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Ved fremtidig skifte av rekkverk bør det nye rekkverket tilfredsstillende dagens krav til høyde.  
Det bør påregnes overflatebehandling av rekkverk.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



Det er ikke montert rekkverk på takterrasse.



Malings avflassing av rekkverk



Malings avflassing av håndløper.

## TG 1 Overvannskum

Kum for overvann er etablert nord-vest på tomten.



Overvanns kum.

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

Gulv er tekket med laminat, flis, belegg.  
Enkelte gulv i kjeller er av betong.

Gulvvarme:  
Hovedetasje: Termostatstyrte varmekabler i entre og bad.  
Kjelleretasje: Termostatstyrte varmekabler på bad.

Vegger er tekket med tapet, strie og malte plater.  
Enkelte vegger i kjeller er betongvegger.  
Himlinger er tekket med himlingsplater og malerpapp.  
Himlinger på vaskerom er tekket med stubbloftsplater.  
Himlingen i matbod er tekket med isopor.



# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler overgangslister mellom gulv og dørterskler.

Det er en del lister som ikke er montert.

Det er registrert en del småskader i overflater.

Det er registrert knirk i kjøkkengulv.

Himling i matbod er teknet med isopor.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgraderinger/utskiftinger av enkelte overflater bør påregnes.

Isopor skal være innkapslet av ikke-brennbar materiale. Ved en brann vil disse avgi giftig gass og røyk.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Det er registrert fuktsvell i tak ved pipe på kjøkken. det ble ved befarings fuktmålt, ingen forhøyede verdier ble registrert.



Det er ikke montert overgangs lister mot dørterskler.



Mangler foring på soveromsdør.



Skade i malerpapp.

## 1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille/gulv av trebjelkelag.

Støpt såle på grunnen i kjelleretasjen.

## Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert skjevheter i gulv på kjøkken og på 2 soverom i loftsetasjen (de to største soverommene) .

## Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 1 TG 0 Radon

Det er foretatt radonmålinger i 2017-2018, årsmiddelerdien for radon er under faregrensen. Bygget er ikke utført med radonsperre.

Årsmiddelerdien som ble målt:

Kjellerrom var verdien 41 bq/m<sup>3</sup>

# Tilstandsrapport

Soverom hovedetasje var verdien 6 bq/m<sup>3</sup>  
Soverom loftetasje var verdien 20 bq/m<sup>3</sup>

## TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har ett innvendig pipeløp som strekker seg fra kjelleretasje og over tak. Pipeløpet har et fastmontert ildsted, lukket vedovn i stuen. Det foreligger ingen opplysninger fra feiertjenesten.

### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det er registrert renning av sotvann ved hjørne av sotluke.

### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Overvåk tilstand.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Kontroll av sotluke.



Det ble ved befarings fuktmålt under sotluke, forhøyede verdier ble registrert.

## TG 2 Rom Under Terreng

Kjelleren er delvis innredet og delvis en grovkjeller. Følgende innredede rom befinner seg under terreng i boligen: Kjellerstue.

Kjellerstuen er oppbygd med tilfarergulv og utlektede vegger. Vaskerom er oppbygd med betonggulv og betong vegger. Hulltaking ble foretatt i kjellerstue.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble ved befarings også fuktmålt i tilstøtende rom, her ble forhøyede verdier registrert.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstand.

# Tilstandsrapport



Det ble ved befaring fuktmålt i vegg i kjellerstue, ingen forhøyede verdier ble registrert.



Kontroll av fuktmåling i tilstøtende rom (vaskerom), her ble forhøyede verdier registrert.

## TG 2 Kryp Kjeller

Krypkjeller med adkomst fra vindu i kjellerstuen.  
Det er etablert fuktsperre mot grunnen.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.

Det er registrert at en veggventil er tettet.

### Konsekvens/tiltak

- Ut ifra tilstanden i de besiktigede områdene er det ikke påvist unormale forhold, men det vil være usikkerhet rundt de mindre tilgjengelige områdene.

Veggventil i krypkjeller bør åpnes.

Det bør etableres bedre tilkomst til krypkjeller.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Adkomst til krypkjeller.



Det ble ved befaring fuktmålt i stubbloftsgulv, ingen forhøyede verdier ble registrert.



Avløpsrør fra bad. Fuktsperre er delvis fjernet.



Veggventil er tettet.

## TG 3 Innvendige trapper

Trapp mellom hovedetasje og loftsetasje: Malt tett rettløpstrapp av tre. Belegg med trappenesebeslag i inntrinn. Malt rekkverk.

Trapp mellom hovedetasje og kjelleretasje: Malt tett rettløpstrapp av tre. Belegg med trappenesebeslag i inntrinn.



# Tilstandsrapport

Trapp fra kjeller til utgangsdør i kjelleretasjen: Rettløpstrapp av betong.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Mangler rekkverk i kjellertrapp.

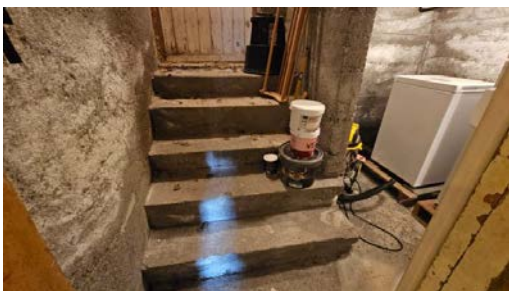
Mangler håndløper på vegg i alle 3 trappene.

Rekkverket og retur rekkverk til loftetasjen har for lav høyde.

#### Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Trapp til utgangsdør i kjeller.



Trapp til loftetasje.



Trapp til kjeller.

## **TG 2** Innvendige dører

Malte speildører.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dør til gang/bod i kjelleretasjen er veldig slitt ( burde vært isolert).

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes å sette inn en isolert dør til gang/bod i kjelleretasjen.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



Dør til gang/bod er noe slitt.

## VÅTROM

### KJELLER > VASKEROM (UINNREDET)

#### **TG 3** Generell

Vaskerommet er fra byggeår. Takstmannen har ikke blitt fremlagt dokumentasjon på utførelsen. Innhent dokumentasjon om mulig. Servant med utslagsvask. Denne skulle eier fjerne før salg. Plastsluk.

#### Vurdering av avvik:

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

Vaskerommet ble ved befaring benyttet som bod/lagerrom.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Kontroll av sluk.



Det ble ved befaring fuktmålt i gulv, forhøyede verdier ble registrert.

### KJELLER > VASKEROM (UINNREDET)

#### **TG 2** Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke utført på grunn av at vegger er av betong.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble fuktmålt på vegg, forhøyede verdier ble registrert.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstand.

# Tilstandsrapport



Det ble ved befaring fuktmålt i vegg, forhøyede verdier ble registrert.

## HOVEDETASJE > BAD/WC/VASKEROM

### Generell

Våtrommet ble oppusset i 2013, noe av arbeidene ble utført av fagfolk. Avretting av gulv, legging av baderomsplater og himling ble utført av eier.

Varmekabler er lagt av elektriker Ole Steiro As.  
Rør opplegg er utført av Rørco As  
Legging av gulvbelegg er utført av Nesna Bygg As.

Faktura fra eier som dokumentasjon.

## HOVEDETASJE > BAD/WC/VASKEROM

### **1 TG 2** Overflater vegger og himling

Vegger er tekket med våtromsplater.  
Himlingen er tekket med himlingsplater.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke montert bunnlister på baderomsplater.

Det ble registrert ufagmessig skjøt på baderomsplate ved vaskemaskin (misfarget fuge).

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Levetiden på baderomsplater kan forkortes hvis ikke leggeanvisning er fulgt. Overvåk tilstanden.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



# Tilstandsrapport



Det er ikke montert sokkel lister på baderomsplater.



Det ble ved befaring fuktmålt på vegg, ingen forhøyede verdier ble registrert.



Misfarget fuge ved vaskemaskin

## HOVEDETASJE > BAD/WC/VASKEROM

### IG 2 Overflater Gulv

Gulvet er dekket med belegg.

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet er tilnærmet flatt.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

I henhold til fall mot sluk, vær oppmerksom ved bruk.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall mot sluk. Dette vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering bør man påse at badet bygges med riktig/tilfredsstillende fall mot sluk.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Det ble fuktmålt ved befaring, noe forhøyede verdier ble registrert.

## HOVEDETASJE > BAD/WC/VASKEROM

# Tilstandsrapport

## **TG 3** Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig vinylbelegg som membran.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Klemring i sluk ble ikke kontrollert.

Det er ufagmessig rørgjennomføringer gjennom vegg i servantskap.

Det er misfarget silikon fuge rundt avløpsrør fra vaskemaskin.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjøres nærmere undersøkelser angående klemring til sluk.

Det bør gjøres bedre tilgang til sluk under badekar.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Sluk er vanskelig å besikte.



Ufagmessig utførelse på rørgjennomføring i servantskap.



Misfarget fuge rundt avløpsrør.

## HOVEDTASJE > BAD/WC/VASKEROM

### **TG 2** Sanitærutstyr og innredning

Servant med ett-greps blandebatteri.

Laminert skrog med slette laminerte fronter.

Speil montert over servanten.

Veggmontert toalett.

Dusjkabinett.

Hjørne badekar.

Opplegg for vaskemaskin.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Drenering for vegghengt toalett er ufagmessig utført.

Det er ikke fuget mellom vegg og servant

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Overvåk tilstand.



Kontroll av røropplegg.



Det er skjøt på toalett kasse, plate glipper ut over toalett.



Kontroll drenering fra toalett kasse, belegg buler noe inn.

## HOVEDETASJE > BAD/WC/VASKEROM

### Ventilasjon

Baderommet har mekanisk avtrekk via tak.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## HOVEDETASJE > BAD/WC/VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet har dusjkabinett, og det dusjes i så måte ikke direkte på overflater (verken gulv eller vegg). Baderomsvegger mot tilstøtende rom ble likevel kontrollert med fuktmålerutstyr (Protimeter MMS2), og ingen fuktindikasjoner ble påvist.



# Tilstandsrapport



Det ble ved befaring fuktmålt på vegg, ingen forhøyede verdier ble registrert.

## KJØKKEN

### HOVEDETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken er fra 2011.  
Gulv er tekket med belegg.  
Vegger er tekket med malte plater.  
Himling er tekket med malerpapp.  
Laminerte skrog med profilerte fronter.  
Laminerte benkeplater.  
Kitchen Board på vegger mellom benkeplater og overskap.  
Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri.  
Integrert oppvaskmaskin (2021) og integrert koketopp og stekeovn (2011)

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredning er noe slitt i overflater.  
Over og undervarme er defekt på stekeovn.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes maling av overflater.  
Utskifting av stekeovn bør påregnes.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

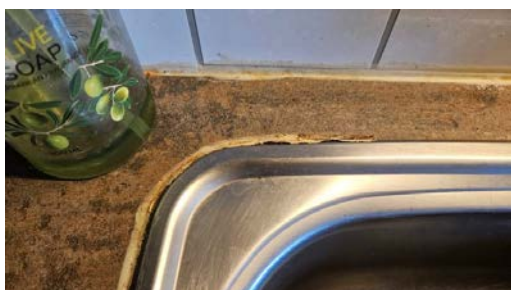
# Tilstandsrapport



Det ble ved befaring fuktmålt i benkeskap og foran oppvaskmaskin, ingen forhøyede verdier ble registrert.



Kontroll av røropplegg.



Fuktsvell og fuge som er løsnet.



Kant list på benkeplate er noe slitt.

## HOVEDETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk over komfyren. Avtrekket blir ledet ut via yttervegg.



Avtrekksvifte.

## SPESIALROM

### LOFTSETASJE > TOALETTROM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

Wc ble er fra 2012

Wc ble varmekabler, belegg og røropplegg utført av fagfolk. Avretting, veggplater og himling ble utført av eier.

Det er montert plastsluk i gulv.

Det er tilstrekkelig fall på gulv, 30mm fra dør til sluk.

Varmekabler er lagt av elektriker Ole Steiro As.

Rør opplegg er utført av Rørco As

Legging av gulvbelegg er utført av Nesna Bygg As.

# Tilstandsrapport

Faktura fra eier som dokumentasjon.

Vegger er tekket med mdf-plater  
Gulv er tekket med belegg  
Termostattyrtte varmekabler i gulv.  
Himling er tekket med malte plater.  
Gulvmontert toalett.  
Laminert skrog med laminerte slette fronter.  
Servant med ett-greps blandebatteri.  
Speilskap med lysarmatur.  
Mekanisk avtrekk via ventilasjonsanlegget.  
Det har vært montert dusj på toalett-rommet, opplyser eier.

## Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er registrert fuktsvell i plater ved gulv og bak servant.  
Det er ufagmessig utførelse på opprett av belegg ved dørterskel og vegg.  
Toalett er ikke tilstrekkelig festet til gulv.  
Det er kun naturlig ventilasjon gjennom ventil i vindu, det er ikke luftespalte under dør.

## Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det bør etableres luftespalte i dør.  
Mdf-plater er et ugunstig å bruke på vegger om wc-rommet skal brukes som våtrom.



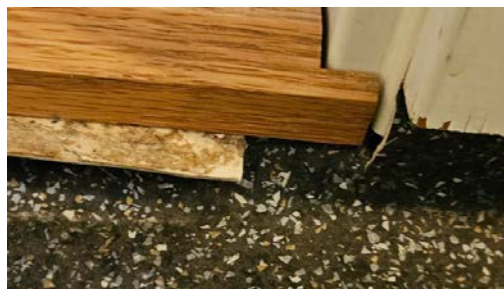
Fuktsvell i plater ved gulv og servant.



Toalett ikke tilstrekkelig festet



Defekt lys i speil.



Det er registrert ufagmessig oppbrett ved dørterskel og vegg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Vannledninger av kobber.  
Innvendig hovedstoppekran montert i vaskerom i kjelleren.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.



# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra 2018 inn til huset.  
Fra kjeller og opp til loftsetasjen er det soilrør.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Soilrør fra kjeller og opp til loftsetasjen.

Tett kloakk i 2019/2020, opplyser eier, måtte stakes opp. Har ikke vært problemer siden de fikk stakket opp rør..

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Soilrør bør påregnes å byttes ut.

Overvåk tilstand.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Stake punkt plassert utvendig.

## TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad, for øvrig naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer.  
det er montert Flexit mini ventilasjonsanlegg på soverom i hovedplan.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjeller er det registrert ventiler som er tettet.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres veggventiler i kjeller.



Ventil er tettet.

# Tilstandsrapport

## ⓘ TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert i vaskerom  
Merke: Oso  
Liter: 198l  
Watt: 1900w  
Produsert: 2011

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## ⓘ TG 2 Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig 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 entré.  
Automatsikringer og måler.  
Hovedsikring 50 amp.  
- 1 stk. fordelerkurser med 32 amp.  
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.  
- 2 stk. fordelerkurser med 16 amp.  
- 9 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Gulvvarme:

Termostatstyrte varmekabler i Entre, bad i hovedplan og wc i loftsetasjen.

Skjult el-installasjon fra forskjellig årstall.

Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 19.01.2011. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.

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.  
**2013**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Nei**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 19.01.2011. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**

# Tilstandsrapport

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

Nei

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? 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?

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?

Ja **Det bør utføres ny el-kontroll.**

## Generell kommentar

El-skap i garasje har ikke kursfortegnelse.

## Kostnadsestimat: Under 10 000



Kontroll av sikringsskap



Kontroll av kurs fortegnelse.



Sikringsskap i garasje.



El-kabler ikke tilstrekkelig festet ved pipe i gang.

## Brantekniske 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 brantekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brantekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig 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 brantekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*



# Tilstandsrapport

Boligen er ikke tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Boligen er oppført på ukjente masser.

### 📍 TG 2 Drenering

Det ble byttet drenering ved fasade sør og vest i 2013  
Usikkerhet angående separering av avløp og drensvann.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Klemlist tetter ikke mot fuksikring.

Det er usikkerhet ved drenering ved fasade nord og øst, denne er trolig fra byggeår.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Klemlist bør flyttes slik at den klemmer over fuksikring.

Overvåk tilstanden jevnlig ved drenering av fasade nord og øst. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Fuksikring av grunnmur er ikke tilfredsstillende montert.

### 📍 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmurer/kjelleryttervegger av betong.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

På generelt grunnlag bør sprekker og riss i puss tettes.



Sprekk/riss i grunnmur.

## TG 0 Terrenghorhold

Eiendommen ligger i relativt flatt terreng.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger trolig fra byggeår.

Offentlig avløp via private stikkledninger fra 2018.

Utvendig vann og avløpsledninger av ukjent type og årstall.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

## Bygninger på eiendommen

### Garasje

**Anvendelse**

Biloppstillingsplass for en bil.

**Byggeår**

2020

**Kommentar**

Boligen ble godkjent 00.00.0000 og registrert tatt i bruk 00.00.0000.

**Standard**

Garasjen holder god standard.

**Vedlikehold**

Garasjen fremstår som godt vedlikeholdt.

**Beskrivelse**

Enkel beskrivelse:

Støpt plate av betong, grunnmurer av betong.

Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med stående bordkledning.

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

Renner og nedløp av metall.

Vinduer av tre fra 2018.

Malt tett isolert ytterdør av tre fra 2018.

Leddport med portåpner.

Garasje er kledd innvendig med Osb-plater, men vegger er ikke isolerte.

Loftsetasjen er gulvet tekket med sponplater. Vegger er tekket med Osb-plater, taket er isolert og strukket plast.

Trapp opp til loftsetasjen.

Bygget er ikke tilstandsvurdert.

- Trapp mangler rekkverk og håndlist, for store åpninger mellom trinn (dagens krav 10cm)
- Trinn er ikke tilfredsstillende, det er for langt spenn på trinn i forhold til material i trinn. Bør utbedres.
- Gulvbjelke i trappoppgang er kappet. Det bør etableres en utveksling i bjelke.
- Plast i tak ikke ferdig lagt, eier opplyser at han vil legge ferdig plast før salg.

## Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg



### Hovedbyggets BRA/BRA-i

182 m<sup>2</sup>/182 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* Entré, 3 Trapperom, Kjøkken, Stue, 2 Gang, Bad, 4 Soverom, Toalettrom, Vaskerom, Kjellerstue, Bod

*Andre bygg:* Garasje

*Bruksareal andre bygg:* 59 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 2 400 000

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 4 300 000

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

2 400 000

### Konklusjon markedsverdi

**2 400 000**

## Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et attraktivt boligområde, og markedet for denne type objekter er bra. Antatte markedsverdi som fremkommer på side 1 i rapporten (forsiden), er det som undertegnede takstmann mener er en riktig skjønnsmessig 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 skjønnsmessig 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, tilstandsvækkelser, 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. Teknisk verdi har i så måte liten eller ingen relevans i forhold til eiendommens markedsverdi/salgsværdi. Dette til orientering.

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Staulhågen 1 ,8700 NESNA 103 m <sup>2</sup> 1977 3 sov	15-06-2023	2 000 000	<b>2 570 000</b>	0	2 570 000	<b>24 951</b>
2 Ivar Hjellviks veg 2B ,8700 NESNA 126 m <sup>2</sup> 2017 3 sov	16-09-2021	2 500 000	<b>2 400 000</b>	0	2 400 000	<b>19 048</b>
3 Engvegen 3 ,8700 NESNA 136 m <sup>2</sup> 1976 3 sov	17-11-2021	2 000 000	<b>2 400 000</b>	0	2 400 000	<b>17 647</b>
4 Skolevegen 21 ,8700 NESNA 133 m <sup>2</sup> 1960 4 sov	09-01-2023	2 100 000	<b>2 100 000</b>	0	2 100 000	<b>15 789</b>
5 Nordvollvegen 16 ,8700 NESNA 198 m <sup>2</sup> 1986 4 sov	15-05-2023	3 400 000	<b>3 000 000</b>	0	3 000 000	<b>15 152</b>
6 Fjellvegen 28 ,8700 NESNA 221 m <sup>2</sup> 1966 4 sov	04-04-2024	3 500 000	<b>3 000 000</b>	0	3 000 000	<b>13 575</b>
7 Strandlandsvegen 34 ,8700 NESNA 225 m <sup>2</sup> 1920 6 sov	19-02-2024	2 750 000	<b>3 000 000</b>	0	3 000 000	<b>13 333</b>
8 Tingstuvegen 9 ,8700 NESNA 260 m <sup>2</sup> 1986 6 sov	06-09-2021	2 950 000	<b>3 100 000</b>	0	3 100 000	<b>11 923</b>

### 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

Renovasjon; standard abonnement kroner 6 232,- er lagt til grunn:	Kr.	6 232
Kommunale avgifter:	Kr.	21 781
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	27 000
Fra og med 2021 er det ikke lenger fast årlig gebyr for feiing og tilsyn med fyringsanlegg, men gebyr knyttet til den enkelte tjeneste. Takstingeniøren har estimert et årlig gjennomsnittsbetrag:	Kr.	750
Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	10 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>66 000</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 250 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 050 000</b>

### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 100 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>550 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 3 600 000**

## 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.	700 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>700 000</b>

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 300 000</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 målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

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

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



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).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

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)				
Hovedetasje	79			79	26	1	80
Loftsetasje	47			47			47
Kjeller	56			56			56
<b>SUM</b>	<b>182</b>				<b>26</b>	<b>1</b>	<b>183</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>182</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Entré/trappegang , Trapperom, Kjøkken , Stue , Gang , Bad/wc/vaskerom, Soverom		
Loftsetasje	Trappegang , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Toalettrom		
Kjeller	Trappegang, Vaskerom (uinnredet), Kjellerstue , Trappegang/bod (uinnredet), Matbod		

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

*Kommentar:* Det foreligger ikke bygningstegninger av opprinnelig bolig kommunens arkiver. Det foreligger heller ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på opprinnelig boligen. Kravet om ferdigattest har vært gjeldende i plan- og bygningslovgivningen i lengre tid. Før plan- og bygningsloven av 1965 hadde man imidlertid ikke landsdekkende regler for søknadsplikt, og for eldre bygg kan situasjonen være at de er lovlig oppført uten søknad. I et slikt tilfelle vil det heller ikke foreligge ferdigattest.

Det foreligger godkjente byggemeldte tegninger for tilbygg ved fasade nord-vest, datert 20.06.1985, disse stemmer overens med hva som er oppført. Tilbygget er avsluttet med ferdigattest.

### 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

*Kommentar:* Inngangsparti er det byttet kledning utvendig i 2022.

### Krav for rom til varig opphold

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

*Kommentar:*

## Garasje

### Ny arealstandard

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)				
1. Etasje		45		45			45
LoftEtasje		14		14		11	25
<b>SUM</b>		<b>59</b>				<b>11</b>	<b>70</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>59</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasjerom	
LoftEtasje		Hems	

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

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

### Brannceller

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

### Nyere håndverkstjenester

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

### Krav for rom til varig opphold

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

*Kommentar:*

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

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



	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	47	105
Garasje	0	59

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.4.2024	Simon Aag	Takstingeniør
	Arne-Johnny Bentzen	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1828 NESNA	58	74		0	934.5 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Movegen 43

#### Hjemmelshaver

Bentzen Arne-Johnny, Bentzen Irene

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

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

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

### Tilknytning vann

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

### Tilknytning avløp

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

### Regulering

Området er regulert til boliger iht. reguleringsplan for "Demmabakken", plan-ID 19930001. Ikrafttredelse 10.09.1993.

### Om tomten

Flat opparbeidet tomt med plen.

### Parkering

Parkering i garasje og på egen tomt.

### Oppvarming

Boligen blir varmet opp med vedfyring og annen elektrisk oppvarming.

### Byggemåte

Nkel beskrivelse:

Støpt plate, grunnmur/kjelleryttervegger av betong.

Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med stående tømmermannskledning.

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

### Servitutter

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen.

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 frittstående enebolig fra 1962, bygd over 3 plan. Til boligen hører det med en garasje.

Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av spredt boligbebyggelse og næringsbygg.

### Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel. Ikrafttredelse 23.10.2003.

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

## Skattetakst og formuesverdi

### Skattetakst

1 488 130

### Kommentar

I følge opplysninger fra Nesna Kommune.

## Siste hjemmelovergang

<b>Kjøpesum</b>	<b>År</b>
1 350 000	2012

## Forsikring

<b>Selskap</b>	<b>Avtalenr</b>	<b>Type</b>	<b>Forsikringssum</b>	<b>Årlig premie</b>
Ukjent				10 000

**Kommentar**  
Beløp estimert av takstingeniøren.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.04.2024	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått	5	Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått	0	Nei
Helgeland Kraft AS (Linea)	19.01.2011	Tilsynsrapport fra Helgeland Kraft AS (Linea) vedrørende boligens el-anlegg.	Gjennomgått	1	Ja
Aktiv eiendomsmegling	15.05.2024	Samlet dokumentpakke med informasjon om eiendommen fra Kartverket og Nesna kommune.	Gjennomgått	34	Nei



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straks tiltak 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

## PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VH2123>

## KLAGEOORDNING 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

BENTZEN IRENE  
Movegen 43

8700 NESNA

### **Forespørsel om elektrisk anlegg i Movegen 43, 8704 NESNASTRAND.**

Navn nettkunde: BENTZEN IRENE  
Målernummer: 6970631405284331  
Anlegget ble sist kontrollert: 19.01.2011  
Kontrollresultat: Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret 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*

Arve Kjønnås  
Overingeniør



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Mo i Rana	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1802240033	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Arne-Johnny Bentzen	Irene Bentzen
<b>Gateadresse</b>	
Movegen 43	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
NESNA	8700
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2012
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	11
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	tryg
Polise/avtalnr.	7758877

Document reference: 1802240033

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: AB, IB

1

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Varmekabler lagt av elektriker og gulvbelegg av entreprenør
Arbeid utført av	Ole Steiro AS og Nesna Bygg AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei  Ja

Beskrivelse	Ja, av entreprenør
-------------	--------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Ny drenering og avløp fra hus. Avløp fra hus er og gjort med egeninnsats.
Arbeid utført av	Jørn Mehus

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse	Taglesteinspipe, er godkjent, men anbefalt oppgradering.
-------------	--

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Bytte av sikringsskap, kurs til kjeller, varmekabler våtrom, og installasjon av elanlegg til garasje er utført av installatør
Arbeid utført av	Ole Steiro AS og Sinus AS Nesna

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

Beskrivelse	Easee
-------------	-------

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Svar   
 Beskrivelse   
 Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 21.1 Radonmåling  
 År   
 Verdi
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja



## Tilleggs kommentar

Ny drenering i 2013 Ny garasje i 2018

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1802240033

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arne Johnny Bentzen	af57472212c20e86adeb878 2567e60cb6ccaf7a6	20.04.2024 19:17:53 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Irene Bentzen	07d571eb5f006af38bfde58 e709efc5ac8544154	30.04.2024 15:48:58 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1802240033

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



Nesna Kommune

**Arne-Johnny Bentzen**  
**Movegen 43**

**8700 NESNA**

Vår ref.  
**17/840-4/BJSU**

Arkivkode  
**GNR Gnr 58/74**

Deres ref.

Dato  
**07.05.2020**

**MELDING OM ADMINISTRATIVT VEDTAK**  
**FERDIGATTEST ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 21-10.**  
**ADMINISTRATIVT VEDTAK NR.: KOMST15 30/20.**

Tillatelse til tiltak er gitt 11.09.17

**Gjelder** : Nybygg/ garasje, riving av bestående  
**Byggested** : Movn 43 Gnr.58 Bnr 74  
**Tiltakshaver** : Arne-Johnny Bentzen

**Ansvarsforhold:**  
Uten ansvarsrett

Anmodning om ferdigattest er mottatt her  
Søker for tiltaket har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrollokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den søker bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.  
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 21-10.). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 21-10.).

**Bjørn Sundsfjord**  
**Saksbehandler**

*Dokumentet er elektronisk godkjent og derfor ikke signert.*

**Informasjon om klageadgang:**

Moveien 24  
8700 NESNA

Telefon: 75067000  
Telefaks: 75067001

postmottak@nesna.kommune.no  
www.nesna.kommune.no

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



**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1828 - NESNA  
Gårdsnummer: 58  
Bruksnummer: 74

Utskriftsdato/klokkeslett: 15.05.2024 kl. 11:34  
Produsert av: Dag Ivar Lillevik  
Attestert av: Nesna kommune

**Orientering om matrikkelbrev**

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

**Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet**

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/matrikkelbrev](http://www.kartverket.no/matrikkelbrev)

## Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom  
Bruksnavn: HEIMSTAD  
Etableringsdato: 25.07.1961  
Skyld: 0,01  
Er tinglyst: Ja  
Har festegrunner: Nei  
Er seksjonert: Nei

## Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 58 / 74	934,5 m2	

## Eierforhold

### Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		080573	BENTZEN ARNE-JOHNNY		MOVEGEN 43 8700 NESNA	1 / 2
Hjemmelshaver		240170	BENTZEN IRENE		MOVEGEN 43 8700 NESNA	1 / 2

## Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7343658	411331		934,5 m2	

## Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Skylddeling			25.07.1961									
Skylddeling							Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring			
							Avgiver	1828 - 58/3	0			
							Mottaker	1828 - 58/74	0			

**Adresser**

Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Movegen	1110	43		Grunnkrets: 0106 Nesna nord Stemmekrets: 5 NESNA Kirkesokn: 10040401 Nesna Postnr.område: 8700 NESNA Tettsted: 7611 Nesna	Nei
			EUREF89 UTM Sone 33 7343669	411328		

**Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten**

<b>Bygningsnr:</b>	11 120 237	Bebygd areal:	96	Ant. boliger:	1	Datoer
<b>Løpenr:</b>		Bruksareal bolig:	196	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33 Nord: 7343667 Øst: 411327	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:
Bygningsendringskode:		Bruksareal totalt:	196	Avløp:	Offentlig kloakk	Tatt i bruk:
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Bruttoareal totalt:	0			
Energikilder:	Elektrisitet	Alternativt areal:	0			
Oppvarming:	Elektrisk	Alternativt areal 2:	0			

**Etasjer**

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	50	0	50	0	0	0	0	0
H01	1	96	0	96	0	0	0	0	0
K01	0	50	0	50	0	0	0	0	0

**Bruksenheter**

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1110 Movegen 43	H0101	Bolig	0	0		0	0	58/74

**Bygningsnr:** 11 120 237  
**Løpenr:** 1  
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33  
 Nord: 7343667 Øst: 411327  
 Bygningsendringskode: Tilbygg  
 Bygningstype: Enebolig  
 Næringsgruppe: Bolig  
 Bygningsstatus: Tatt i bruk  
 Energikilder:  
 Oppvarming:

Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 0  
 Bruksareal bolig: 18 Ant. etasjer: 1  
 Bruksareal annet: 0 Vannforsyning:  
 Bruttoareal bolig: 0 Avløp:  
 Bruttoareal annet: 0 Har heis: Nei  
 Bruttoareal totalt: 0  
 Alternativt areal: 0  
 Alternativt areal 2: 0

**Datoer**  
 Rammetillatelse: 20.06.1985  
 Igangsettingstillatelse: 20.06.1985  
 Tatt i bruk: 26.08.1985  
 Midlertidig brukstillatelse:  
 Ferdigattest:

#### Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	18	0	18	0	0	0	0	0

#### Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1110 Movegen 43		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	58/74

**Bygningsnr:** 300 642 333

**Løpenr:**  
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33  
 Nord: 7343658 Øst: 411339

Bygningsendringskode:  
 Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig  
 Næringsgruppe: Annet som ikke er næring  
 Bygningsstatus: Ferdigattest  
 Energikilder:  
 Oppvarming:

Bebygd areal: 48 Ant. boliger: 0  
 Bruksareal bolig: 0 Ant. etasjer: 1  
 Bruksareal annet: 35 Vannforsyning: Privat ikke innlagt  
 Bruksareal totalt: 35  
 Bruttoareal bolig: 0 Avløp: Ingen kloakk  
 Bruttoareal annet: 44 Har heis: Nei  
 Bruttoareal totalt: 44  
 Alternativt areal: 0  
 Alternativt areal 2: 0

**Datoer**  
 Rammetillatelse: 11.09.2017  
 Igangsettingstillatelse: 11.09.2017  
 Tatt i bruk:  
 Midlertidig brukstillatelse:  
 Ferdigattest: 07.05.2020

#### Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	35	35	0	44	44	0	0

#### Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1110 Movegen 43		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	58/74

#### Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		Arne Johnny Berntzen		Movegen 43 8700 NESNA



**Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten**

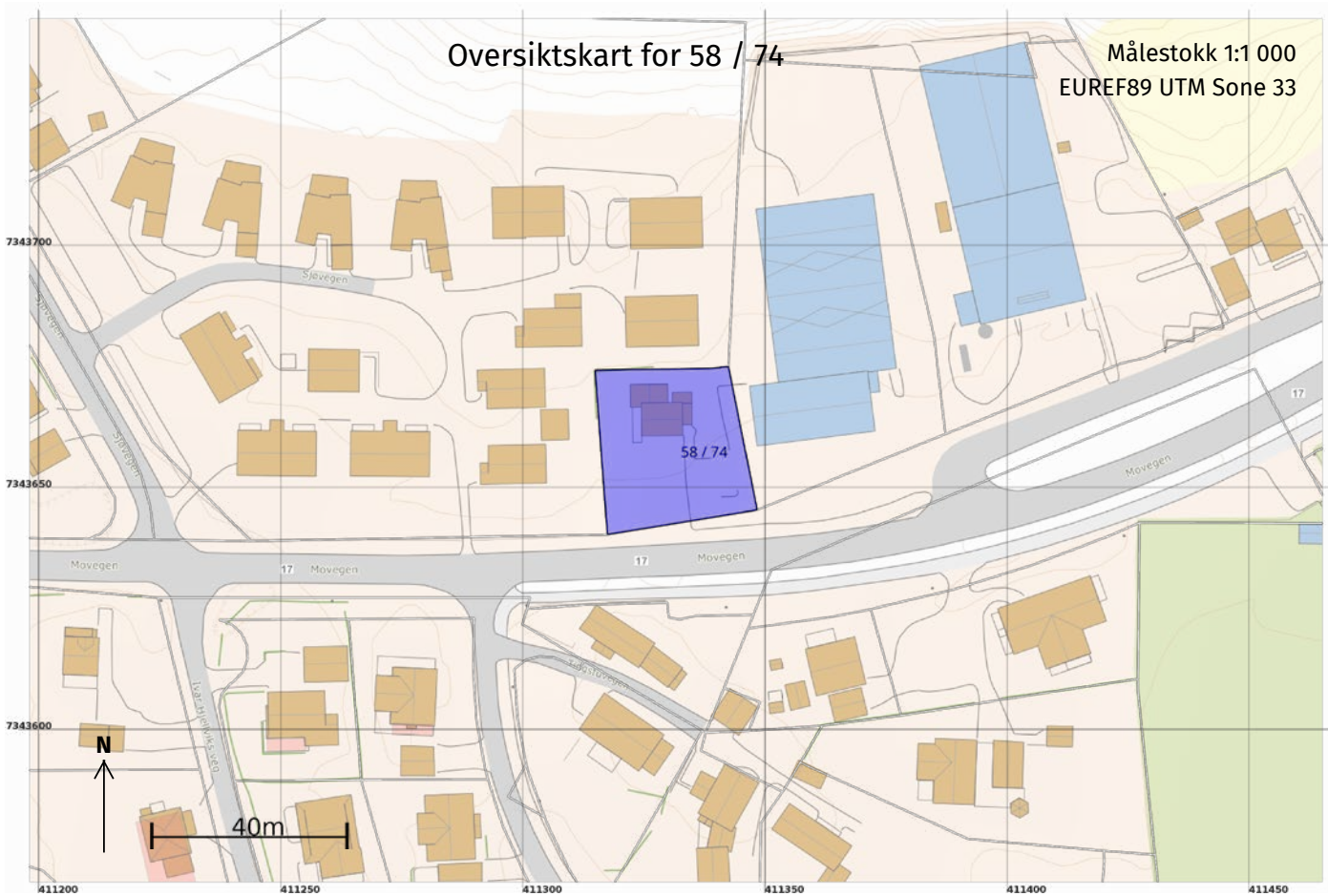
<b>Bygningsnr:</b> 188 197 515	Bebygd areal:	20	Ant. boliger:	0	<b>Datoer</b>
<b>Løpenr:</b>	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	20	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
Nord: 7343653 Øst: 411342	Bruksareal totalt:	20	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringstype:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Garasjeuthus annekst til bolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Bruttoareal totalt:	0			Bygning revet/brent: 11.09.2017
Bygningsstatus: Bygning revet/brent	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	20	20	0	0	0	0	0

**Bruksenheter**

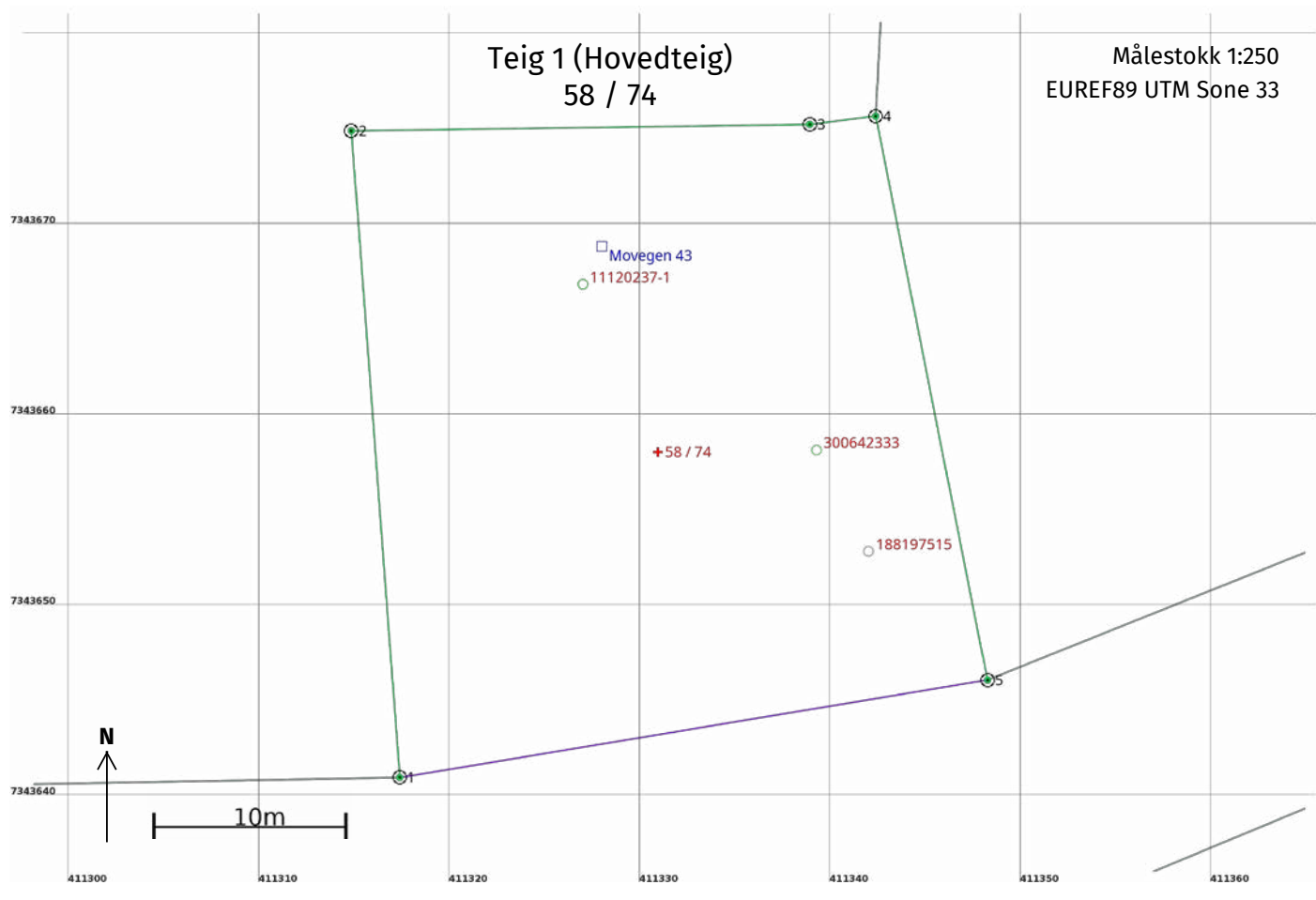
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	58/74



15.05.2024 11:34

Matrikelbrev for 1828 - 58 / 74

Side 6 av 8



15.05.2024 11:34

Matrikkelbrev for 1828 - 58 / 74

Side 7 av 8

## Areal og koordinater

Areal: 934,5

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33

Nord: 7343658 Øst: 411331

### Grensepunkt / Grenselinje

### Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7343641,13	411317,39	34,02	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
2	7343675,06	411314,86	24,05	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
3	7343675,40	411338,91	3,49	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
4	7343675,83	411342,37	30,17	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
5	7343646,24	411348,24	31,27	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	36



## **Se vedlegg med meglerinfo for gnr. 58/74, Movegen 42**

### **Merknader:**

Kartutsnitt:

[Vedlagt](#)

Eiendomsopplysninger / Matrikkelbrev:

[Vedlagt matrikkelbrev for eiendommen.](#)

Godkjente bygningstegninger:

Tegninger eller byggesak fra huset ble oppført finnes ikke i vårt arkiv. Antas oppført før søknadsplikt.

Tegninger av tilbygget fra 1985 ser ut til å være tegnet på husets originaltegninger.

Vedlagt:

- Tegninger tilbygg
- Tegninger garasje

Ferdigattest / midlertidig brukstillatelse:

[Vedlagt ferdigattester for tilbygg og garasje.](#)

Restanser og legalpant, kommunale avgifter og eiendomsskatt:

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

Gjeldende regulering med bestemmelser:

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

Tomta reguleres til boligformål i detaljreguleringsplan for Demmabakken.

Vei, vannforsyning og avløpsforhold:

[Adkomst via felles privat avkjøring fra fylkesvei. Tilkoblet kommunalt VA-nett.](#)

Tilsyn pipe/ildsted:

[Ingen opplysninger. Utføres av Rana brann- og feievesen.](#)

Mvh

Dag Ivar Lillevik

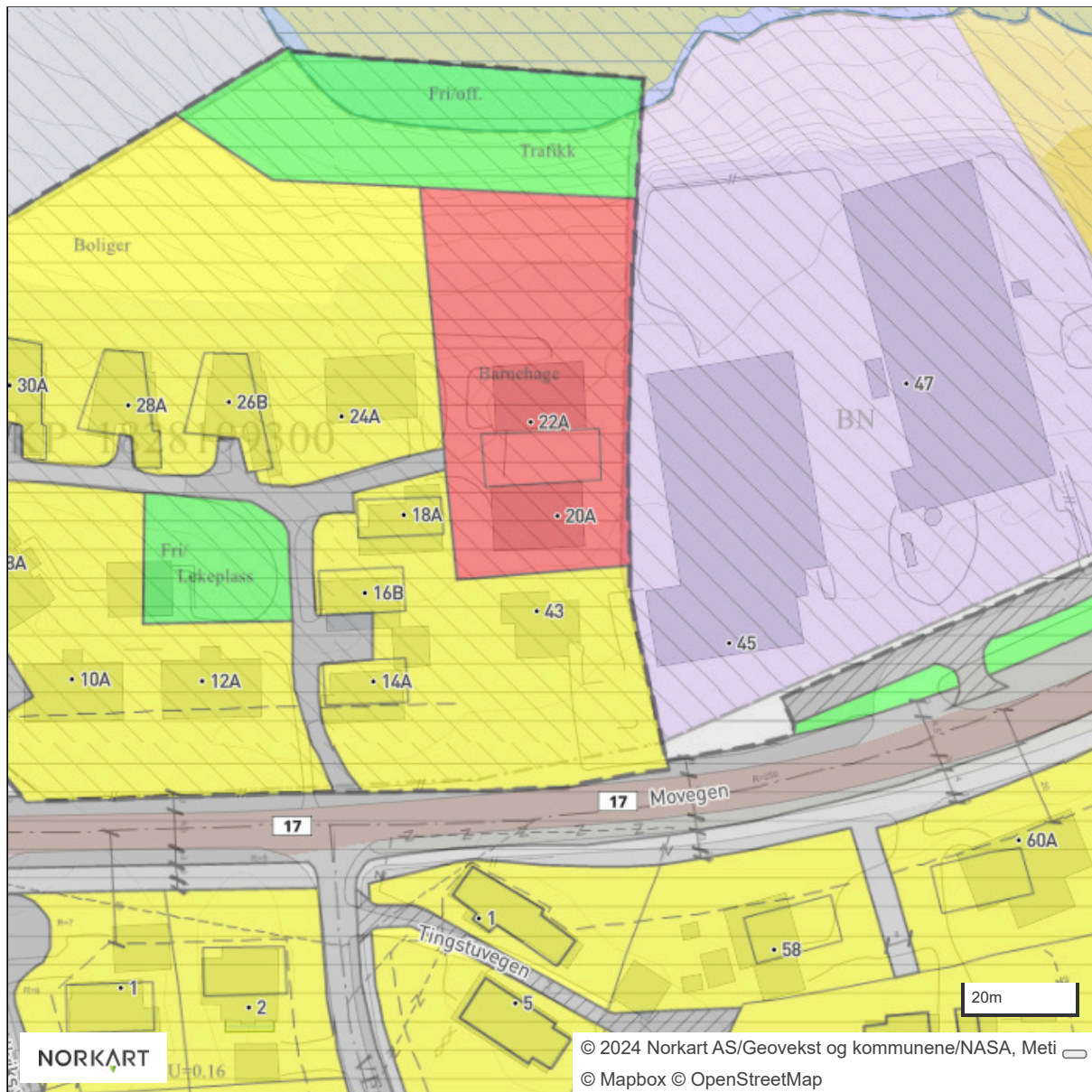
avd.ing. Plan og utvikling

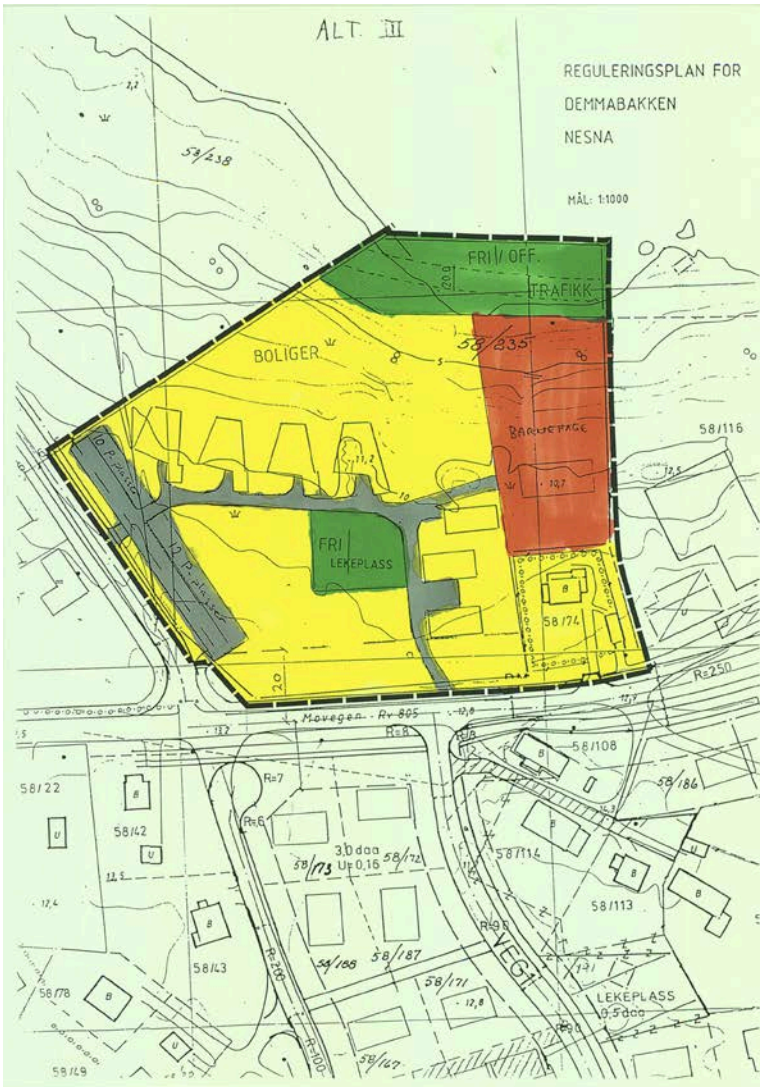
Nesna kommune

tlf: 75067021/95181181

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

# Nesna kommune - utsnitt planbase





### TEGNFORKLARING

**BL. § 25. REGULERINGSMÅL**

**1. BYGGEOMRÅDER**

- BOLIGER
- BOLIGER
- HYTTER
- FORRETNINGER KONTOR M.V.
- INDUSTRI
- OFFENTLIGE BYGNINGER
- ALMENNUTTIG FORMÅL

**2. LANDBRUKSOMRÅDER**

- JORDBRUK SKOGBRUK

**3. TRAFIKKOMRÅDER (OFFENTLIG)**

- KJØPEVEG
- GANG OG SYKKELVEG FORTAU

**4. FRIOMRÅDER**

- PARK TURVEG LEKEPlass
- IDRETT

**5. FAREOMRÅDER**

- RAS \*LOM

**6. SPESIALOMRÅDER**

- BEVARING
- CAMPINGPlass

**BL. § 26. ANDRE BESTEMMELSER**

- FELLES AVKØRSEL
- FELLES PARKERINGSPlass
- FELLES LEKEOMRÅDE

**STREKSYSMBOLER M.V.**

- PLANENS BEGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSMÅL
- BYGGEGRENS
- TOMTEGRENS
- EKSISTERENDE EENDOMSGRENS SOM OPPHEVES
- FRISIKTLINJE
- SENTERLINJE REGULERT VEG
- OMRIS AV PLANLAGTE BYGG
- OMRIS AV EKSISTERENDE BYGG SOM INNGÅR I PLANEN
- VANN

daa - dekar (1000 m<sup>2</sup>)

Ekvidistanse 1 m

MALESTOKK 1:1000

10 0 m 50 m

NORDPIL

---

REGULERINGSPLAN/ENDRING MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR Kartblad

NESNA KOMMUNE DEMMAKAKKEN

Kartproduzent:

REVISJONER OMTEGNET

SAKSBEHANDLING IFLG. BYGNINGSLOVEN:

1 GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET			
UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN I TIDSRUMMET			
2 GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET			
EVT. NYTTI OFFENTLIG ETTERSYN			
3 GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET			
KOMMUNESTYRETS VEDTAK			
STADFESTET AV			
PLANEN UTARBEIDET AV	SAK NR.	TEGN NR.	SAKSBEH.
			KG







Vedlegg 1



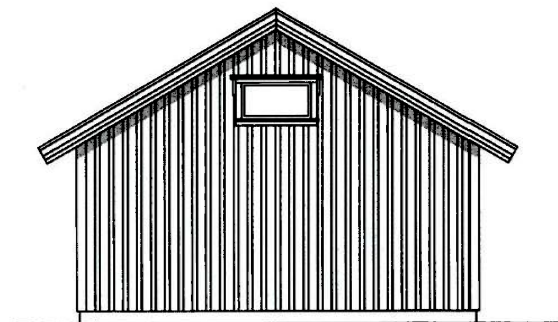
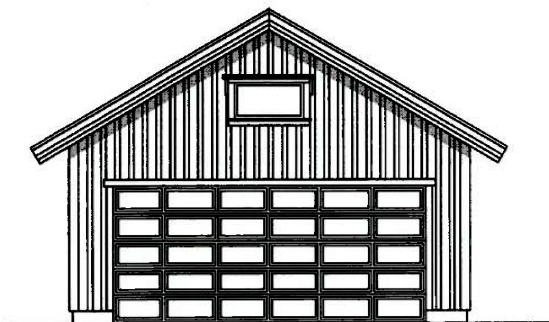
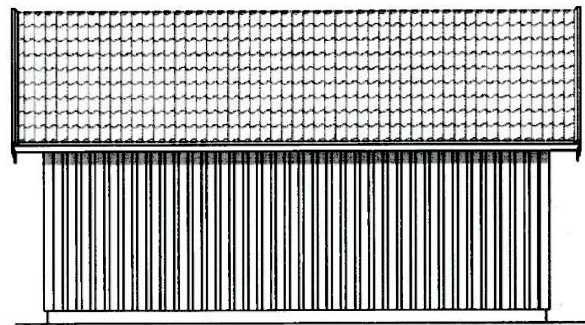
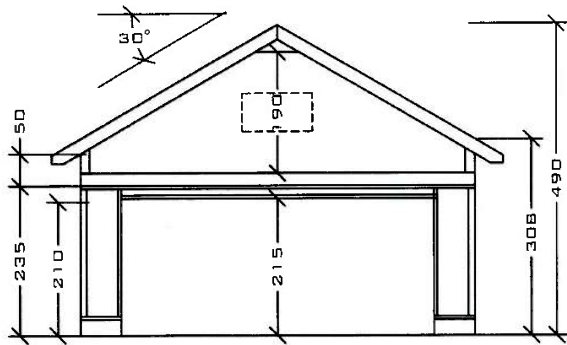
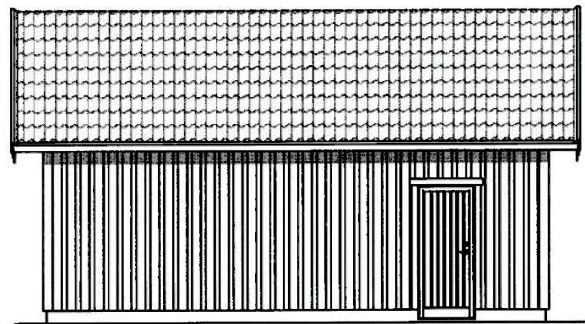
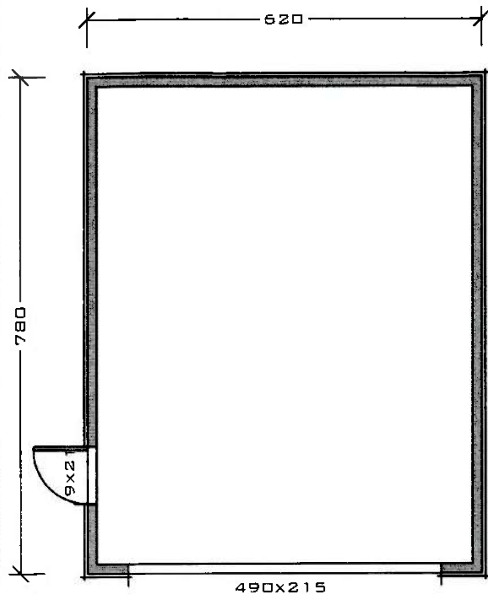
### Movegen 43

Dato: 17.08.2017

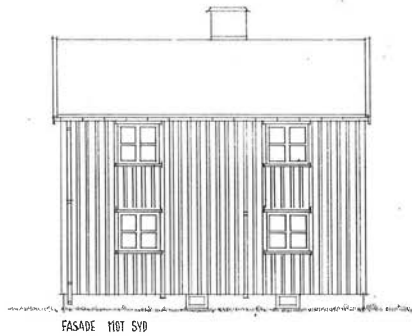
Målestokk: 1:250

Koordinatsystem: UTM 33N

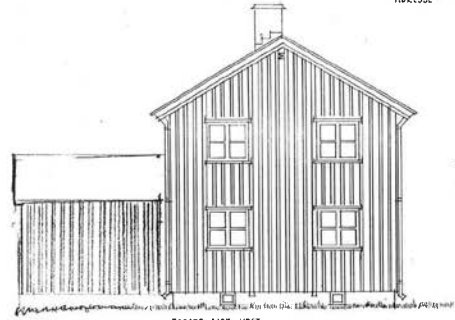




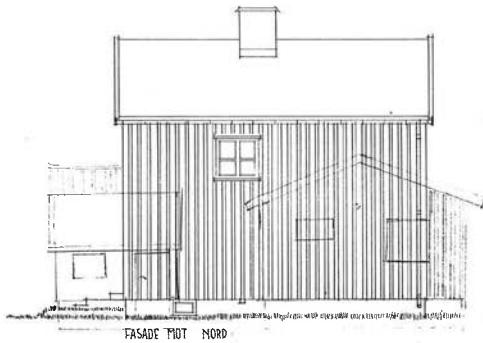
PLAN - SNITT - FASADER	MÅL: 1 : 100
	DATO: 15.08.17
ARNE JOHNNY BENTZEN MOVEIEN 43 8700 NESNA	TEGN:



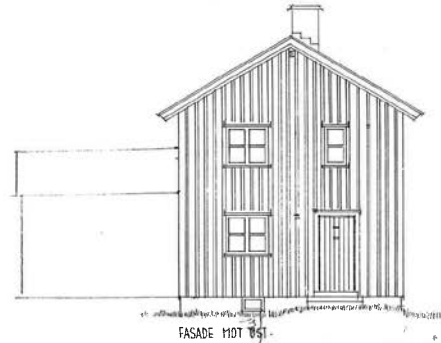
FASADE MOT SYD



FASADE MOT VEST



FASADE MOT NORD



FASADE MOT ØST

BYGGERE: *Anders Husebø*  
 EIENDOM:  
 ADRESSE: *Nora*  
 Stations-1870  
 for Sultze Nordens  
 Bode 19 588 4570

MÅLSETTING AV VEGGENE GJELDER BINDINGSVERK OG MUR UTEN PUSS.  
 MÅL PÅ DØRER OG VINDUER ER UTVENDIG KARM.  
 ETASJEHØGDEN I SKITTET ER FRA FERDIG GOLV.

DENNE TEGNING TILHØRER EN SERIE TYPETEGNINGER SOM ER TEGNET ETTER OPPDRAG AV  
 NORSKE SMÅBØR- OG BUSTADBANK, SOM FØLGE AV EN SPESIELL BEVLINGHIG SELGES  
 ARBEIDSTEGNINGENE FOR KR. 35,00 OG DENNE PRIS GJELDER UTEN OMSYNN TIL DM LÅN

NESNA BYGNINGSRÅD  
 Sak D-33/85  
 2 8 JUNI 1985  
 Vedtak: innvilget, se betingelser  
 Sign. *Greta Ruben*  
 vent. ass  
 TYPE 7+, BLAD 2

FASADER MÅL 1:100  
 TEGNET AV ARKITEKTER M.M.A.L. K.HOLDÅK-HANSEN OG BJARNE SANDBAKKEN

**FERDIGATTEST**  
Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Tryk på utskoplerende papir


Arbeidssted (adr.)		Reg.sternr (Gnr/bnr/testen) ev. paratlnr		
Movegen 43		Gnr. 58, Bnr. 74		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygnråd/sjef)	Sak nr
Tilbygg	Bolig	10.04.85	20.06.85	D- 39/85
Byggherre	Adresse		Tlf.	
Anders Hørseth	Movegen 43		56152	
Anmelder	Adresse		Tlf.	
Anders Hørseth	Movegen 43			
Ansvarshavende	Adresse		Tlf.	
Anders Hørseth	Movegen 43			

Vi har besikket arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Sied og dato	Stempel
Nesna 26.06.85	
	Offiserskritt

Sendes til

Byggherre  
  Anmelder  
  Ansvarshavende  
  Byggesjefmyndighet  
  Boligsekretær

Nr. 2120 Forlag Sam. & Skriverev. A/S Oslo 10-81



Nesna, 20.06.85.

Bygningsrådets sak nr. D-39/85.

ANDERS HERSETH, NESNA.

BYGGEMELDING FOR TILBYGG TIL BOLIG I MOVEGEN 43.

Anders Herseth skal føre opp tilbygg med grunnflate 18 m<sup>2</sup> til sin bolig i Movegen 43. Det skal plasseres i boligens nordfasade og inneholde gang, bad og ett soverom. Tilbygget er i en etasje og skal røstes på tvers av boligens møneretning.

I medhold av bygningslovens §14.2 har bygningssjefen adgang til å treffe avgjørelse i saken.

Vedtaket: Byggemeldingen godkjennes.

Anders Herseth gis ansvarsrett for arbeidet.

Vedtaket kan påklages til bygningsrådet av de berørte parter innen 3 uker fra at det ble kjent.

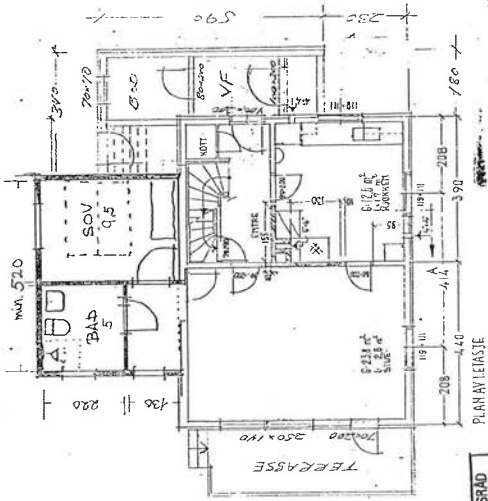
  
John Brattli  
-komm.ing.-

Sendes til: Anders Herseth, Movegen 43, 8700 Nesna



FASADE SØD SVØ

EV. BADLØM  
SOV 11m.



MESNA BYGNINGSRÅD  
Sak 20/85  
2. JUNI 1985  
Vetbak innvilget  
Sign. G. G. G.  
levert 03.5.

Arvid Hereth

U. SUBMITTED TO MIDTHER BUIS K.A.N.L.G. DOME TERNING INHJERRE EN SØD TRENING

# Movegen 43

Nabolaget Nesna - vurdert av 16 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Studenter



## Offentlig transport

Nesna skole Linje 100	7 min 0.5 km
Sandnessjøen lufthavn Stokka	1 t 21 min

## Skoler

Nesna skole (1-10 kl.) 189 elever, 18 klasser	7 min 0.5 km
Kristen videregående skole - Nordland 160 elever, 7 klasser	6 min 0.4 km

## Ladepunkt for el-bil

Havblikk camping, Nesna	7 min
-------------------------	-------



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



## Kvalitet på skolene

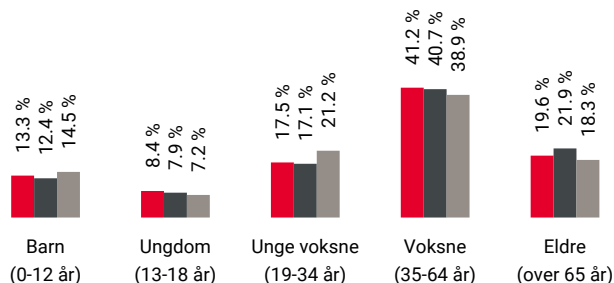
Veldig bra 82/100



## Naboskapet

Godt vennskap 78/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager




Nesna barnehage (0-5 år) 34 barn	8 min 0.6 km
Rødstua barnehage (1-5 år) 16 barn	11 min 0.8 km
Rabben barnehage (1-5 år) 16 barn	15 min 1.1 km


## Dagligvare


Coop Prix Nesna Post i butikk	6 min 0.4 km
Spar Nesna PostNord	7 min 0.5 km


Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Mo i Rana kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

## Primære transportmidler





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

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

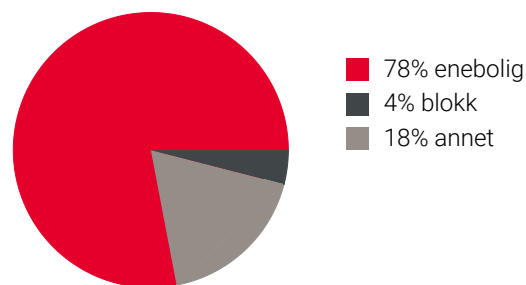
 **Gateparkering**  
Lett 94/100

 **Trafikk**  
Lite trafikk 92/100

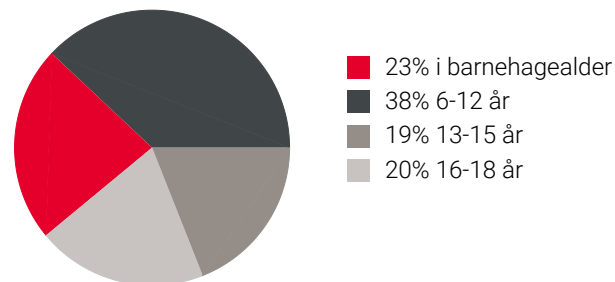
## Sport

-  Nesna 2 min   
Aktivitetshall, fotball 0.2 km
-  Nesna stadion 7 min   
Ballspill, fotball, friidrett, sandvolle... 0.5 km

## Boligmasse



## Aldersfordeling barn (0-18 år)



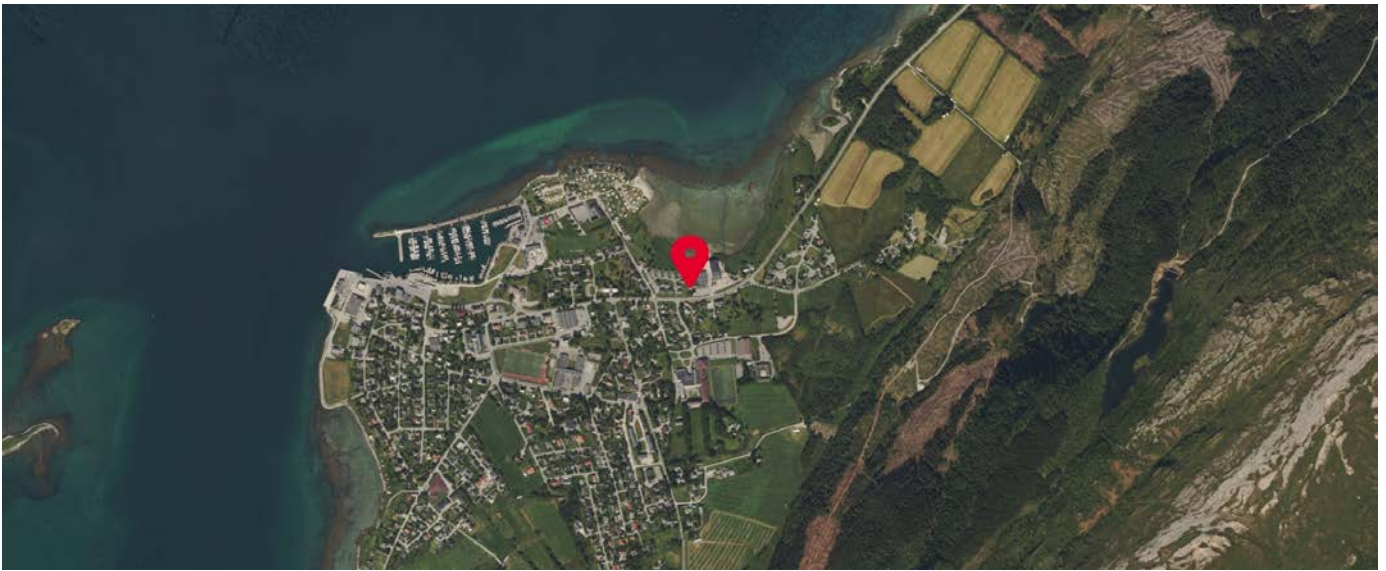
## Familiesammensetning



## Sivilstand

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





Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Mo i Rana kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



## 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, varmpumper 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](mailto:help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Rettt skal være rett. For alle.





# Viktige endringer i avhendingsloven

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

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

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

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

## **Egenandel**

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

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

## **Nytt om tilstandsrapporter**

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

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

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

### **Arealavvik**

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

### **Viktig for kjøper å være klar over**

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

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

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



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**



# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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



For eiendommen:

Adresse: Movegen 43  
8700 NESNAMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Tomi Christian Johansen

Oppdragsnummer: 1802240033

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 viderefordlet 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:

07.06.2024

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre