



aktiv.

Nord-Hamna 25, 8750 TONNES

**Rorbu over to plan med
umiddelbar nærhet til havet | 3
soverom | Terrasse/Altan**



Eiendomsmegler MNEF

Roger Clausen

Mobil 957 77 529
E-post roger.clausen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Mo i Rana

Ole Tobias Olsens gate 5, 8602 Mo i Rana. TLF. 75 14 30 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 500 000,-
Omkostn.: Kr 63 890,-
Total ink omk.: Kr 2 563 890,-
Selger: Terje Johansen
Eva Johansen

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2002
BRA-i/BRA Total 80/80 kvm
Tomtstr.: 114.7 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 47, bnr. 143
Oppdragsnr.: 1807260017

Rorbu over to plan med umiddelbar nærhet til havet | 3 soverom | Terrasse/Altan

Denne rorbua fra 2002 har en gjennomtenkt planløsning med tre romslige soverom. Stort uteområde med svært gode solforhold - perfekt for lange sommerdager ved sjøen.

Tonnes er et perfekt utgangspunkt for både korte turer og større naturopplevelser. Med hurtigbåtforbindelser som anløper daglig, er det enkelt å legge inn en dagstur til en av de mange flotte øyene ut i havgapet. Foretrekker du å holde deg i nærområdet, kan du spasere gjennom den livlige småbåthavna, bade på hvite sandstrender, eller bare nyte en is i sola på brygga.

Tonnes byr på det beste av kystlivet - med butikk, spisested og unike naturopplevelser rett utenfor døra. Her får du fjellturer, båtliv og avslapning i vakre omgivelser - og det beste av alt: du er fortsatt på fastlandet.



Innhold

Velkommen	2
Bilder	4
Om eiendommen	22
Tilstandsrapport	32
Energiattest	63
Forbrukerinformasjon	98
Budskjema	99



Velkommen inn til en romslig og flislagt hall med gode oppbevaringsmuligheter.



Sjøhus i 2 plan

Tonnes Marina, oppdelt i Sør-Hamna og Nord-Hamna, er veletablert og ligger langs kystlinjen og på fastlandet i Lurøy kommune på Helgelandskysten.

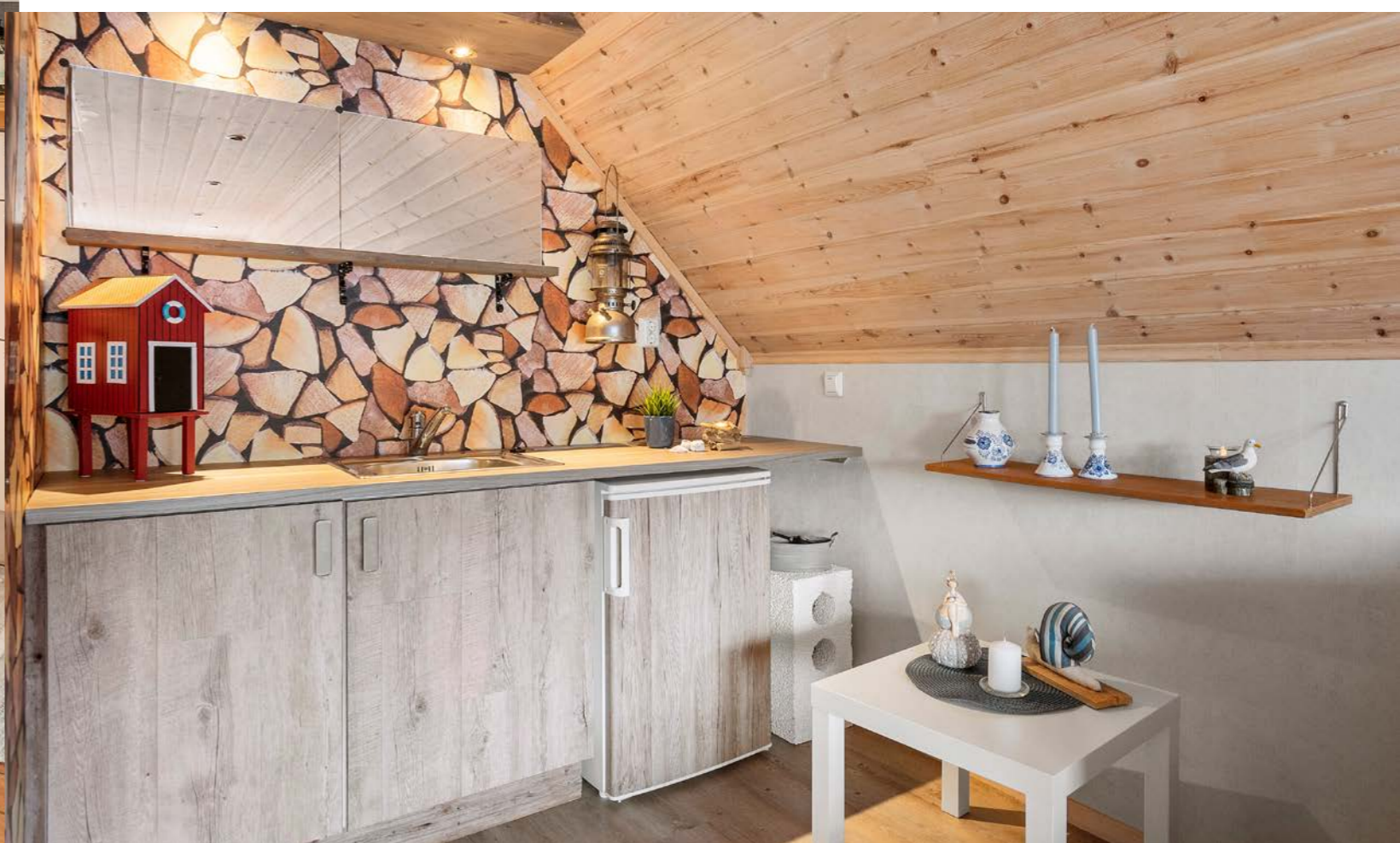
Velkommen til en sjarmerende og innbydende rorbu som kombinerer tradisjonell sjel med moderne komfort. Allerede ved inngangspartiet møtes du av

en romslig hall med rikelig plass til oppbevaring – både praktisk og velorganisert. I tillegg er det en separat bod for ekstra lagring. Videre inn i boligen finner du et kjøkken med slette fronter og en heltre benkeplate som skaper en varm og tidløs stil. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer og har god plass til et spisebord, perfekt for hyggelige måltider med familie og venner. Store vindusflater

slipper inn rikelig med dagslys og gir en flott utsikt som kan nytes til alle årstider. Herfra har du også direkte utgang til en stor plattform – et naturlig samlingspunkt på fine dager.

Lunt havneområde med godt maritimt miljø. Området består av rorbuer og naust, bryggeanlegg, flytebygger, næringsbygg og opptrekksplass for båt.

Tonnes som ligger 10,5 mil vest for Mo i Rana er knutepunkt for hurtigbåtene som går i Lurøy havnebasseng og mellom Sandnessjøen og Bodø. Her finner du utallige tur-og fiskemuligheter. På Tonnes finner du Joker daglivarebutikk, Oskarbrygga spisested med drivstoffpumpe for både båt-og bil samt ferger-og hurtigbåtforbindelse. Flere turmuligheter både til fots og til sjøs.





Baderommet er innredet i klassisk, tidløs stil med hvite og mørke våtromsplater på vegg og flislagt gulv med varmekabler.







Altan er ca. 9 m2. og har en flott utsikt over marinaen og omkringliggende fjell.



Det er ett soverom i 1.etasje; det er av god størrelse med plass til dobbeltseng og enkel garderobeløsning. 2 soverom plassert i loftsetasje.





Nord-Hamna 25


2. etasje



Nord-Hamna 25

3-D modellen er basert på en original. Noe avvikelse kan forekomme. Innredning og møblering er utført av en innredningsarkitekt og fraviker virkeligheten.

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



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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 80 kvm

BRA totalt: 80 kvm

TBA: 78 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 40 kvm Gang, bad, soverom, bod, stue/ kjøkken.

2. etasje

BRA-i: 40 kvm Stue/tekjøkken og 2 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

69 kvm Platting foran og på siden samt kai foran rorbu.

2. etasje

9 kvm Altan 2.etasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Kommentar

Åpent areal (TBA) består av altan på ca 9 m² i 2. etasje. Platting foran og på siden samt kai foran rorbu på ca 69m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

114.7 kvm

Tomtebeskrivelse

Flat eiet tomt på 114,7m². Tomten er i hovedsak bebygd med bygning og platting/terrasse. Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling. Boligen står på

ringmur og støpt plate. Fritidsboligen står på ett flatt område.

Beliggenhet

Tonnes Marina, oppdelt i Sør-Hamna og Nord-Hamna, er veletablert og ligger langs kystlinjen og på fastlandet i Lurøy kommune på Helgelandskysten, også kalt "verdens vakreste kystområde" - i et meget attraktivt og vakkert område med hundrevis av holmer, fiskevær og øyer som kan nås via sjøveien.

Tonnes som ligger 10,5 mil vest for Mo i Rana er knutepunkt for hurtigbåtene som går i Lurøy havnebasseng og mellom Sandnessjøen og Bodø. Her finner du utallige tur-og fiskemuligheter. På Tonnes finner du Joker daglivarebutikk, Oskarbyrgga spisested med drivstoffpumpe for både båt-og bil. Flere turmuligheter både til fots og til sjøs.

Lunt havneområde med godt maritimt miljø. Området består av rorbuer og naust, bryggeanlegg, flytebygger, næringsbygg og opptrekksplass for båt. Fra rorbueene er det fin utsikt og gode solforhold.

Med utgangspunkt i Mo i Rana sentrum følger du vei 12 /Nesnaveien til du har passert Utskarpen. Du tar så til høyre inn på vei 17 og følger denne i ca 60 km, og deretter tar du til venstre. Følg denne veien til avkjøring Sør-eller Nord Hamna. Da er du i området. Det vil bli skiltet utenfor eiendommen ved annonsert fellesvisning.

Adkomst

Kommunal vei frem til servicebygning.

Bebyggelsen

Bygningen er en del av sammenbygde rorbuer.

Bebyggelsen i nærområdet består av rorbuer og garasjer/naust rundt småbåthavn.

Offentlig kommunikasjon

Ferge/ hurtigbåt og buss.

Bygningssakkyndig

Helgeland BBL v/John Roger Hansen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Rorbu: Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Takrenner og nedløpsrør av metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/ kledning har liggende bordkledning. Saltakskonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår. Boligen har malt ytterdør med paneling og 2 lags glass, malt balkongdør i tre med 2 lags glass i 2. etasje. Dobbelfløyet balkongdør i malt tre med 2 lags glass i 1. etasje. Altan i 2. etasje av impregnerte materialer på ca 9m². Kledd på undersiden med takplater. Platting/kai på 3 sider av rorbua på ca 69 m².

Verditakst

Kr 2 500 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Utdrag fra ny egenerklæring vedr.

Boligselgerforsikring fra Fremtind. Tegning av forsikringen forutsetter at Tilstandsrapport ikke er over 1 år regner fra befaringsdato (09.04.2025);

- Fritidsboligen ble kjøpt 2011

- Selger har brukt/eid i boligen de 12 siste månedene

- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring (NB; se over om evt. fornying av Tilstandsrapport og tegningsvilkår)

Våtrom, tak og fasade;

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

? Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Beskrivelse av arbeidet: Betonggolv renoverert av oss.

Betonggolv renoverert. Primer, membran og armeringsduk

på golv og oppovervegg, fliser og fuger.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

? Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis

membran, tettesjikt og sluk

Se beskrivelse over.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

? Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske

anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
? Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Siemens

Beskrivelse av arbeidet: Renovering av sikringsskap, nye jordfeilautomater montert.

Innhold

Velkommen til en sjarmerende og innbydende orbu som kombinerer tradisjonell sjel med moderne komfort. Allerede ved inngangspartiet møtes du av en romslig hall med rikelig plass til oppbevaring - både praktisk og velorganisert. I tillegg er det en separat bod for ekstra lagring.

Videre inn i boligen finner du et kjøkken med slette fronter og en heltre benkeplate som skaper en varm og tidløs stil. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer og har god plass til et spisebord, perfekt for hyggelige måltider med familie og venner. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og gir en flott utsikt som kan nytes til alle årstider. Herfra har du også direkte utgang til en stor platting – et naturlig samlingspunkt på fine dager.

Baderommet er innredet i en klassisk stil med

Standard

Innvendige overflater

Det er laminat, belegg og flis på gulv. Eier har utført oppgraderinger av flere rom i perioden 2011-15 Betongdekke i 1. etasje og etasjeskille av trebjelkelag.

På veggene er det trepanel, mdf-plater og tapet. Himlingene består av trepanel og himlingsplater. Downlights i kjøkken/stue og bad i 1. etasje og i

loftstue.

Boligen har lakkert tett tretrapp.

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Kjøkken i 1.etasje

Kjøkkenet har innredning fra 2012 med slette fronter. Heltre benkeplate med 1-kums benkebeslag. Det var ved befaringen komfyr med topp, kjøle/fryse-skap og oppvaskmaskin. Kitchenboard mellom benk og overskap. Målt med fuktindikator foran oppvaskmaskin og benk uten forhøyede verdier. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkengulv har laminat med varme, mdf-plater på vegger og mdfpanel i tak med downlights.

Tekjøkken i 2.etasje

Tekjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med 1-kums benkebeslag. Tapet over benk. Det var ved befaringen kun kjøleskap. Tekjøkkenet har laminat på gulvet, tapet på vegger og trepanel i tak med downlights. Det er ingen kokemuligheter og ikke ventilator.

Bad

Innredning med profilerte fronter, nedfelt vask, speil og overskap. Dusjkabinett og toalett. Det er elektrisk styrt vifte.

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater med downlights. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Gulvet er tilnærmet plant med ca 5mm fall fra gulv ved terskel til topp sluk samt en oppkant under terskel på ca 60 mm.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen

dokumentasjon. Det ble gjort tiltak på badet i 2014. Det ble lagt ny membran, gulvfliser og veggplater. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Tekniske innslallasjoner

- Innvendige synlige vannledninger er av kobber/forniklet.
- Hovedkran under innredning på badet.
- Innvendige synlige avløpsrør er av plast.
- Lufteventil (Durgo) under kjøkkenbenk på loftet.
- Boligen har naturlig ventilasjon med styrt avtrekk fra bad og kjøkken samt ventiler i vinduer og vegger.
- 120 liters CTC varmtvannsbereder fra 2003 plassert i bod.
- Sikringsskapet med automatsikringer og overspenningsvern er plassert i gang. Renovering i 2018.
- Det elektriske anlegget ble siste gang kontrollert 30.04.2014. Det foreligger ingen merknader på anlegget, i følge Arva.
- Boligen har det nødvendige utstyr som er pålagt av forskriftskrav.

Feil og mangler

Det henvises til en grundig gjennomgang av vedlagte tilstandsrapport og selgers egenerklæring, for informasjon om boligens tekniske standard. Det opplyses også følgende i forhold til feil og mangler:

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverkene er 90 cm høy. Dagens krav er 1m.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større

enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det mangler håndløper på en side i trappeløpet. Det er åpninger i rekkverk på ca 15cm, dagens makskrav er 10cm.

- Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører tar i karm.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensere løsning fra varmtvannstank. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Elektrisk anlegg: Eksisterer det samsvarserklæring? Nei. På generelt grunnlag anbefales det at en registrert el.virksomhet gjennomfører en kontroll.
- Bad: Det er ikke silikonert mellom bunnlist og veggplater. Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk. Det er ett svakt fall med det oppfyller ikke dagens krav. Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Rørgjennomføringer er ikke utført med tilstrekkelig tetting. Det ser ut å være smurt membran over klemring og ned i sluk slik at vannlås ikke kan tas opp.

TGiU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt

- Utvendig. Takkonstruksjon/Loft: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Tekjøkken: Det er ingen kokemuligheter og ikke ventilator.

TG3 - Store eller alvorlige avvik

- Utvendig. Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Se flere utfyllende opplysninger i vedlagte tilstandsrapport.

Det bemerkes fra selgere at det tidvis kan merkes kloakklukt i rorbua, mest sannsynlig grunnet variasjon på flo/fjære etter opplysninger fra selger. Selger har dialog med Lurøy kommune og de andre rorbueiererne dette berører.

Innbo og løsøre

Det vises til Norges Eiendomsmeglingsforbund sin liste over løsøre og tilbehør, som legges til grunn for salget dersom annet ikke fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med denne.

Parabolantenne og veggmontert TV/ flatskjerm med benk følger med. Senger og madrasser følger med. Det samme gjelder sofa og lenestoler. Utendørs oppbevaringsboks følger med.

Hvitevarer

Hvitevarer i kjøkken som oppvaskmaskin, komfyr og frys/kjøleskap medfølger handelen. Hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger. Det gis ingen garanti utover dette.

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

TV/Internett/Bredbånd

Parabolantenne og veggmontert TV/ flatskjerm med benk følger med.

Parkering

Parkering på felles parkeringsplass eller bak rorbu.

Diverse

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp av varmepumpe fra 2011, varme i gulv i kjøkken/stue og bad. Gjelder kun for kjøkken 1. etasje og bad.

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

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

henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 500 000

Omkostninger kjøper

2 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger
62 500 (Dokumentavgift)
300 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

63 890 (Omkostninger totalt)
80 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
83 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 563 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 580 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 583 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 4 928 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter opplyst av Lurøy kommune omfatter vann kr. 3 285,- og kloakk kr. 1 643,- Det er ikke registret noen renovasjon på eiendommen, kjøper må påregne at kostnad vedr. dette kan forekomme - fritidsrenovasjon normalt ca kr 1.100 p.t..

Det gjøres oppmerksom på at avgiften kan variere avhengig av forbruk. Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling for kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Informasjon om eiendomsskatt

For årene 2025 og 2026 har kommunen ikke vedtatt å kreve eiendomsskatt.

Formuesverdi primærbolig

Kr 45 358 for år 2023

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten/Altinn den 05.03.2025.

Velforening

Avgift velforening ??

Tilbud om 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 47, bruksnummer 143 i Lurøy kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

31.07.2000 - Dokumentnr: 3779 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1834 Gnr:47 Bnr:26

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for rorbu/ fritidsbolig datert 05.06.2025 fra Lurøy kommune. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 12.03.2001. Tegningene viser naust/ båtrom i første etasje, samt stue/ kjøkken, bad og soverom i andre etasje. Den 05.06.2025 ble det utstedt ferdigattest for eksisterende bygg, basert på oppdaterte innvendige tegninger som samsvarer med dagens bruk. Tegninger viser ikke utvendig platting og levegg rundt hovedplan og det tas spesifikt forbehold om at tiltaket kan være ulovlig oppført. Kjøper overtar ansvar/ risiko for dette forhold.

For terrasse/ platting med levegg som ikke er søkt godkjent kan det medføre konsekvenser, i ytterste fall krav om tilbakeføring til opprinnelig stand. I tillegg kan dette påvirke utnyttelsesgraden av tomta.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

05.06.2025.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløp via private stikkledninger.

Kommunal vei frem til servicebygning.

Regulerings- og arealplaner

Hytte/orbu. G.nr. 47/B.nr. 143.

Planidentifikasjon: 1998002

Ikrafttredelsesdato: 13.05.1998

Planbestemmelse: Planbestemmelser både kart og tekst

Plannavn: Reguleringsplan Tonnes havn

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Reguleringsformål

Formål: Fritidsbebyggelse

Legalpant

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

Kontraksgrunnlag

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

ved overføring av hjemmel.

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. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Salgs- og betalingsvilkår Når kjøper er forbruker: Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om

eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/ kostnader opptil et beløp på kr. 10 000,- (egenandel).

Når kjøper ikke er forbruker:

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. §3-9, 2.pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye gjelder også for kjøpere som ikke er forbrukere.

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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning. Tegninger av forsikring forutsetter at det foreligger Tilstandsrapport som er under 1 år, regnet fra befaringsdato.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Overtagelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Meglers vederlag

Meglerprovisjon 42 000,-. I tillegg betales markedsføringspakke kr 12 000,- tilretteleggingshonorar kr 10 900,-, oppgjørshonorar kr 5 900,- og grunnboksopplysninger kr 430,-. Visningshonorar utover annonsert visning kr 2 000,-. Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, grunnboksopplysninger, evt. visningshonorar samt rimelig vederlag for utført salgsarbeid. Alle priser er inkludert 25 % mva.

Ansvarlig megler

Roger Clausen
Eiendomsmegler MNEF
roger.clausen@aktiv.no
Tlf: 957 77 529

Ansvarlig megler bistås av

Roger Clausen
Eiendomsmegler MNEF
roger.clausen@aktiv.no
Tlf: 957 77 529

Oppdragstaker

REDE Eiendomsmegling Mo i Rana,
organisasjonsnummer 979159722
Ole Tobias Olsens gate 5,

Salgsoppgavedato

23.02.2026

Tilstandsrapport

Fritidsbolig/rorbu
Nord-Hamna 25, 8750 TONNES
LURØY kommune
gnr. 47, bnr. 143



Markedsverdi

2 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m² BRA-i: 80 m²



Befaringsdato: 09.04.2025

Rapportdato: 13.05.2025

Oppdragsnr.: 21602-1065

Referansenummer: ED1859

Autorisert foretak: Helgeland BBL

Sertifisert Takstingeniør: Olaf Andreas Karstensen

Vår ref: J.R.Hansen



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

Norsk takst

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



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

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

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

Helbo Takst

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

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

Avdelingen ble opprettet i 2009 og består i dag av 3 sertifiserte takstingeniører som påtar seg oppdrag for privatpersoner, meglere, bedrifter og det offentlige.

Kontakt oss for takst på mobil 911 31 448. Firmapost: post@helgelandbbl.no eller til jrh@helgelandbbl.no

Rapportansvarlig

Olaf Andreas Karstensen
Uavhengig Takstingeniør
oak@helgelandbbl.no
970 88 493

Medansvarlig

John-Roger Hansen
Uavhengig Takstingeniør
jrh@helgelandbbl.no
911 31 448



Oppdragsnr.: 21602-1065

Befaringsdato: 09.04.2025

Side: 2 av 24

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsrapport 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 straktiltak 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 funksjonsvikt 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

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

Fritidsbolig/orbu - Byggeår: 2002

UTVENDIG [Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Takrenner og nedløpsrør av metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Saltakskonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår. Boligen har malt ytterdør med paneling og 2 lags glass, malt balkongdør i tre med 2 lags glass i 2. etasje. Dobbelfløyet balkongdør i malt tre med 2 lags glass i 1. etasje. Altan i 2. etasje av impregnerte materialer på ca 9m². Kledd på undersiden med takplater. Platting/kai på 3 sider av rorbua på ca 69m².

INNENDIG [Gå til side](#)

Det er laminat, belegg og flis på gulv. På veggene er det trepanel, mdf-plater og tapet. Himlingene består av trepanel og himlingsplater. Downlights i kjøkken/stue og bad i 1. etasje og i loftstue. Eier har utført oppgraderinger av flere rom i perioden 2011-15. Betongdekke i 1. etasje og etasjeskille av trebjelkelag. Største planavvik ble målt til 5mm gjennom hele stuerommet. Det er ikke informasjon om foretatte radonmålinger eller at bygget er utført med radonsperre. Boligen ligger i et område med "usikker aktsomhetsgrad" ifølge NGU's radonkart. Boligen har lakkert tett tretrapp. Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det ble gjort tiltak på badet i 2014. Det ble lagt ny membran, gulvfliser og veggplater. Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater med downlights. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Gulvet er tilnærmet plant med ca 5mm fall fra gulv ved terskel til topp sluk samt en oppkant under terskel på ca 60mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Innredning med profilerte fronter, nedfelt vask, speil og overskap. Dusjkabinett og toalett. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10,8%.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Tekjøkkenet har laminat på gulvet, tapet på vegger og trepanel i tak med downlights. Tekjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med 1-kums benkebeslag. Tapet over benk. Det var ved befaringen kun kjøleskap. Målt med fuktindikator foran benk uten forhøyede verdier. Det er ingen kokemuligheter og ikke ventilator. Kjøkkengulv har laminat med varme, mdf-plater på vegger og mdf-panel i tak med downlights. Kjøkkenet har innredning fra 2012 med slette fronter. Heltre benkeplate med 1-kums benkebeslag. Det var ved befaringen komfyr med topp, kjøle/fryse-skap og oppvaskmaskin. Kitchenboard mellom benk og overskap. Målt med fuktindikator foran oppvaskmaskin og benk uten forhøyede verdier. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige synlige vannledninger er av kobber/forniklet. Hovedkran under innredning på badet. Innvendige synlige avløpsrør er av plast. Lufteventil (Durgo) under kjøkkenbenk på loftet. Boligen har naturlig ventilasjon med styrt avtrekk fra bad og kjøkken og ventiler i vinduer og vegger. Boligen varmes opp av varmepumpe fra 2011, varme i gulv i kjøkken/stue og bad. Gjelder kun for kjøkken 1. etg og bad. 120 liters CTC varmtvannsbereder fra 2003 plassert i bod. Sikringsskapet med automatsikringer og overspenningsvern er plassert i gang. Renovering i 2018. Det elektriske anlegget ble siste gang kontrollert 30.04.2014. Det foreligger ingen merknader på anlegget, ifølge Arva. Boligen har det nødvendige utstyr som er pålagt av forskriftskrav.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling. Boligen står på ringmur og støpt plate. Boligen står på ett flatt område. Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	80 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	80 m ²
Totalpris	2 500 000

Arealer [Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Befaring - og eiendomsopplysninger [Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 950 000

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

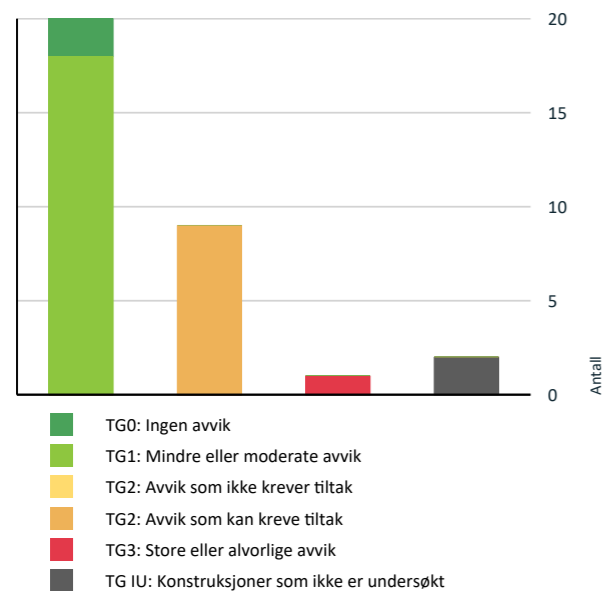
Lovlighet [Gå til side](#)

Fritidsbolig/orbu

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det foreligger tegninger, datert 12.03.2001. Det er i hovedsak følgende avvik:
 1. etasje har inntegnet redskapsbod med trapp og naust/båttrom. Denne er i dag innredet med gang, bad, soverom, bod og stue/kjøkken.
 2. etasje har inntegnet ett soverom, bad, gang og stue/kjøkken. Denne er i dag innredet med 2 soverom og stue/tekjøkken samt endret plassering av trapp. Det er fasadeendringer på gavlvegg.Det foreligger ferdigattest for orbu/fritidsbolig datert 05.06.2025 fra Lurøy kommune.

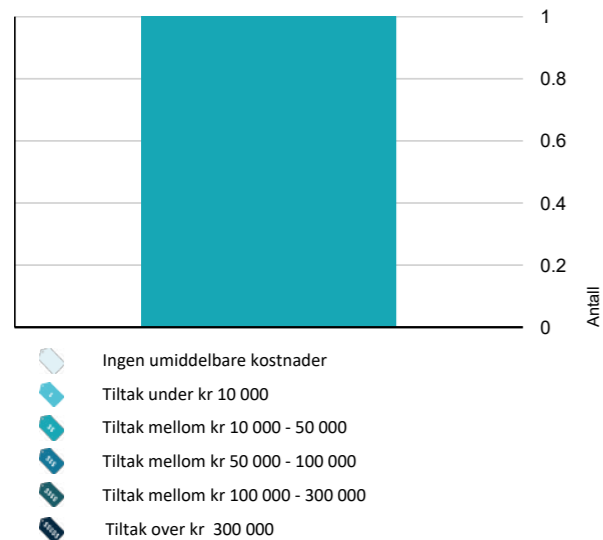
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig/rorbu

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

Kjøkken > 2. Etasje > Stue/Tekjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

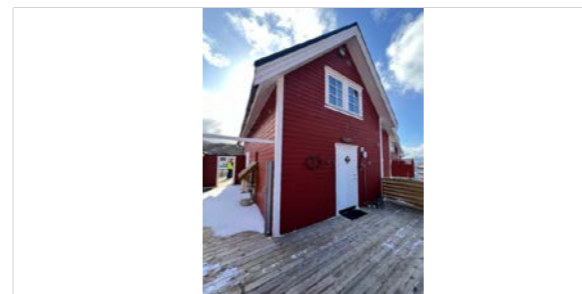
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG/RORBU



Byggeår
2002

Kommentar
I fig. ferdigattest datert 05.06.2025

Anvendelse

Boligen var ved befaring i bruk av eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør av metall.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltakskonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.

TG 1 Dører

Boligen har malt ytterdør med paneling og 2 lags glass, malt balkongdør i tre med 2 lags glass i 2. etasje. Dobbelfløyet balkongdør i malt tre med 2 lags glass i 1. etasje.



Tilstandsrapport



Det er laminat, belegg og flis på gulv.
På veggene er det trepanel, mdf-plater og tapet
Himlingene består av trepanel og himlingsplater. Downlights i
kjøkken/stue og bad i 1. etasje og i loftstue.
Eier har utført oppgraderinger av flere rom i perioden 2011-15

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betongdekke i 1. etasje og etasjeskille av trebjelkelag. Største planavvik ble målt til 5mm gjennom hele stuerommet.

TG 2 Radon

Det er ikke informasjon om foretatte radonmålinger eller at bygget er utført med radonsperre. Boligen ligger i et område med "usikker aktsomhetsgrad" ifølge NGU's radonkart.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bør undersøkes nærmere.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tett tretrapp.

Vurdering av avvik:

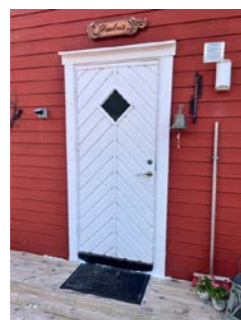
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det mangler håndløper på en side i trappeløpet.

Det er åpninger i rekkverk på ca 15cm, dagens makskrav er 10cm.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan i 2. etasje av impregnerte materialer på ca 9m². Kledd på undersiden med takplater.
Platting/kai på 3 sider av rorbua på ca 69m².

Vurdering av avvik:

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

Rekkverkene er 90 cm høy. Dagens krav er 1m.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Det ble gjort tiltak på badet i 2014. Det ble lagt lagt ny membran, gulvfliser og veggplater.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater med downlights.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke silikonert mellom bunnlist og veggplater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må silikoneres.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Gulvet er tilnærmet plant med ca 5mm fall fra gulv ved terskel til topp sluk samt en oppkant under terskel på ca 60mm.

Vurdering av avvik:

- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Det er ett svakt fall med det oppfyller ikke dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badet har dusjkabinett og styrt vannføring rett i sluk samt en terskel som hindrer vannskade ved en eventuell vannlekkasje.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Rørgjennomføringer er ikke utført med tilstrekkelig tetting.

Det ser ut å være smurt membran over klemring og ned i sluk slik at vannlås ikke kan tas opp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Det må gjøres tiltak slik at vannlås kan gjøres rent ved behov.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Innredning med profilerte fronter, nedfelt vask, speil og overskap. Dusjkabinett og toalett

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10,8%.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkengulv har laminat med varme, mdf-plater på vegger og mdf-panel i tak med downlights. Kjøkkenet har innredning fra 2012 med slette fronter. Heltre benkeplate med 1-kums benkebeslag. Det var ved befaringen komfyr med topp, kjøle/fryse-skap og oppvaskmaskin. Kitchenboard mellom benk og overskap. Målt med fuktindikator foran oppvaskmaskin og benk uten forhøyede verdier.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

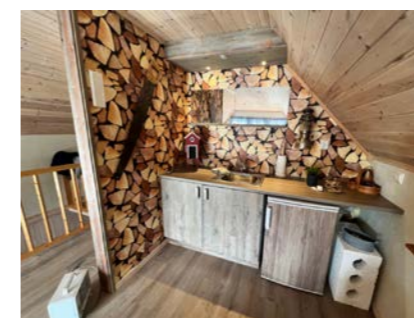


2. ETASJE > STUE/TEKJØKKEN

Overflater og innredning

Tekjøkkenet har laminat på gulvet, tapet på vegger og trepanel i tak med downlights.

Tekjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med 1-kums benkebeslag. Tapet over benk. Det var ved befaringen kun kjøleskap. Målt med fuktindikator foran benk uten forhøyede verdier.



2. ETASJE > STUE/TEKJØKKEN

Avtrekk

Det er ingen kokemuligheter og ikke ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige synlige vannledninger er av kobber/forniklet. Hovedkran under innredning på badet.



Avløpsrør

Innvendige synlige avløpsrør er av plast. Lufterventil (Durgo) under kjøkkenbenk på loftet.



Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med styrt avtrekk fra bad og kjøkken og ventiler i vinduer og vegger.

Varmesentral

Boligen varmes opp av varmepumpe fra 2011, varme i gulv i kjøkken/stue og bad. Gjelder kun for kjøkken 1. etg og bad.

Tilstandsrapport



TG 2 Varmtvannstank

120 liters CTC varmtvannsbereider fra 2003 plassert i bod.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Sikringsskapet med automatsikringer og overspenningsvern er plassert i gang. Renovert i 2018.

Det elektriske anlegget ble siste gang kontrollert 30.04.2014. Det foreligger ingen merknader på anlegget, i følge Arva.

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.
Sikringsskap renovert i 2018
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ja
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Tilstandsrapport

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



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har det nødvendige utstyr som er pålagt av forskriftskrav.

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen står på ringmur og støpt plate.

TG 0 Terrenghold

Boligen står på ett flatt område.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Utvendige avløpsrør er av plast Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
80 m²/80 m²

Fritidsbolig/rorbu: Gang, Bad, 3 Soverom, Bod, 2 Stue/kjøkken

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 950 000

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

2 500 000

Konklusjon markedsverdi

2 500 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Nord-Hamna 10 ,8750 TONNES 71 m ² 2011 2 sov	07-01-2024	2 950 000	2 700 000		2 700 000	38 028

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikringer. Stipulert av takstmann	Kr.	6 500
Kommunale avgifter.	Kr.	4 928
Renovasjon. Stipulert av takstmann	Kr.	1 113
Vedlikeholdskostnader stipulert av takstmann.	Kr.	12 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	24 500

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig/rorbu

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 640 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig/rorbu	Kr.	2 650 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 650 000

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 markeditilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi Kr. 300 000

Beregnet tomteverdi

Kr. 300 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)

Kr. 2 950 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig/rorbu

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	40			40	69
2. Etasje	40			40	9
SUM	80				78
SUM BRA	80				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang, Bad, Soverom, Bod, Stue/kjøkken		
2. Etasje	Stue/Tekjøkken, Soverom, Soverom 2		

Kommentar

Åpent areal (TBA) består av altan på ca 9m² i 2. etasje. Platting foran og på siden samt kai foran rorbu på ca 69m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger, datert 12.03.2001.

Det er i hovedsak følgende avvik:

1. etasje har inntegnet redskapsbod med trapp og naust/båttrom. Denne er i dag innredet med gang, bad, soverom, bod og stue/kjøkken.

2. etasje har inntegnet ett soverom, bad, gang og stue/kjøkken. Denne er i dag innredet med 2 soverom og stue/tekjøkken samt endret plassering av trapp. Det er fasadeendringer på gavlvegg.

Det foreligget ferdigattest for rorbu/fritidsbolig datert 05.06.2025 fra Lurøy kommune.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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)
Fritidsbolig/rorbu	79	1

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2025	Olaf Andreas Karstensen	Takstingeniør
	Eva og Terje Johansen	Kunde
	John-Roger Hansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1834 LURØY	47	143		0	114.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nord-Hamna 25

Hjemmelshaver

Johansen Eva, Johansen Terje

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i småbåthavn på Tonnes. På Tonnes er det matbutikk og Restaurant. Tonnes er ett knutepunkt med bussforbindelse, ferge og hurtigbåtanløp ut til øyene. Tonnes ligger på Helgelandskysten ca 10 mil fra Mo i Rana, 6,5mil fra Utskarpen.

Adkomstvei

Kommunal vei frem til servicebygning.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Hytte/rorbu. G.nr. 47/B.nr. 143.
Planidentifikasjon: 1998002
Ikraftredelsesdato: 13.05.1998
Planbestemmelse: Planbestemmelser både kart og tekst
Plannavn: Reguleringsplan Tonnes havn
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan
Reguleringsformål
Formål: Fritidsbebyggelse

Om tomten

Flat eiet tomt på 114,7m². Tomten er i hovedsak bebygd med bygning og platting/terrasse.

Tinglyste/andre forhold

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

Kommuneplan

Planidentifikasjon: 2014001
Ikraftredelsesdato: 18.06.2014
PlannavnKommunedelplan: Tonnes

Servitutter

Takstmannen besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen.
Rekvirent/eier/selger plikter lese rapporten og opplyse om eventuelle kjente servitutter eller andre opplysninger som kan være relevante for eiendommen.

Heftelser

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

Bebyggelsen

Bygningen er en del av sammenbygde rorbuer.

Bebyggelsen i nærområdet består av rorbuer og garasjer/naust rundt småbåthavn.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 080 000	2011

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.04.2025		Gjennomgått	8	Nei
Lurøy kommune	10.03.2025	Matrikkel	Gjennomgått	7	Nei
Lurøy kommune	11.03.2025	Meglerinfo	Gjennomgått	1	Nei
Lurøy kommune		Div kart	Gjennomgått		Nei
Lurøy kommune	12.03.2001	Tegninger rorbu	Gjennomgått	2	Nei
Lurøy kommune		Div skriv	Gjennomgått		Nei
Skatteetaten	05.03.2025	Formuesverdi	Gjennomgått	1	Nei
Lurøy kommune		Kommunedelplan 2013-2023	Gjennomgått	12	Nei
Ambita	23.10.2024	Grunnbok 47/143	Gjennomgått	1	Nei
Ambita	23.10.2024	Grunnbok 47/220	Gjennomgått	1	Nei
Egen erklæring el	09.04.2025		Gjennomgått	1	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.05.2025	
2	11.06.2025	
3	16.06.2025	
4	16.06.2025	
5	08.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rappportsammendrag 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 brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette er 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 sokkeetasje) 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 elektrifaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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 tilstandsrapport 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.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/ED1859>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



MOBO Helgeland BBL
Olaf Karstensen
Takstmann MNTF
Postboks 1013, 8602 Mo i Rana
E-post: aok@mo.bbl.no
Tlf: 970 88 493
Org.nr: 948 205 149

Tilstandsrapport brukt bolig – el. Installasjon NS 3600

Boligadresse: *Nordhamna 25*

Spørsmål til eier.

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

Sikringsanlegg renovert 2017.

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

Ja

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

1.1.1999? *Ja*

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Ja

Forekommer det at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Dato og signatur: *09.04.25 Terje Johansen*



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Eva Johansen

Terje Johansen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2011
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Nord-Hamna 25

8750 Tonnes

1834-47/143/0/0

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1807260017 1



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Beskrivelse av arbeidet: Betonggolv renoveret av oss. Betonggolv renoveret. Primer, membran og armeringsduk på golv og oppovervegg, fliser og fuger.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Se beskrivelse over.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, badromsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

Firmanavn: Siemens

Beskrivelse av arbeidet: Renovering av sikringsskap, nye jordfeilautomater montert.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

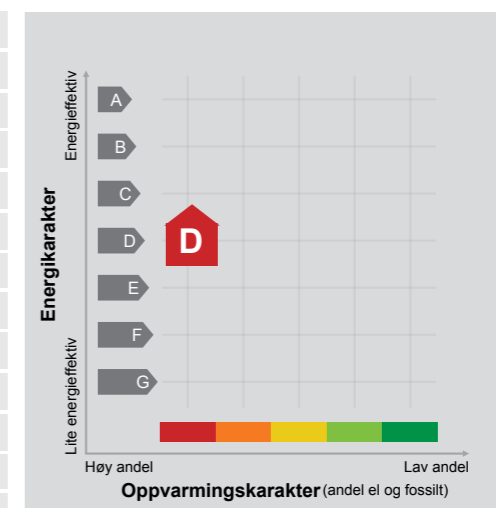
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse	Nord-Hamna 25
Postnummer	8750
Sted	TONNES
Kommunenavn	Lurøy
Gårdsnummer	47
Bruksnummer	143
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningnummer	22209175
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-136958
Dato	18.06.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

- Spar strøm på kjøkkenet
- Tiltak utendørs

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	2002
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	117
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Redusér inne temperaturen

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

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



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.

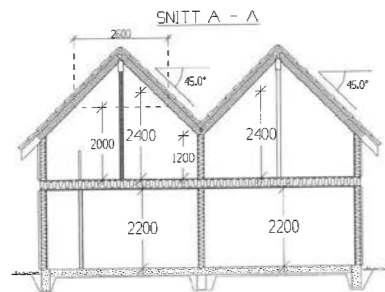
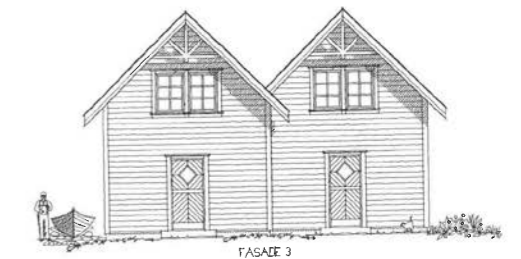
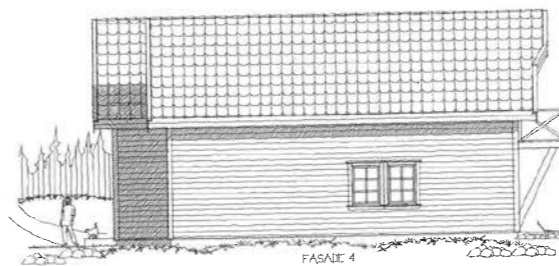
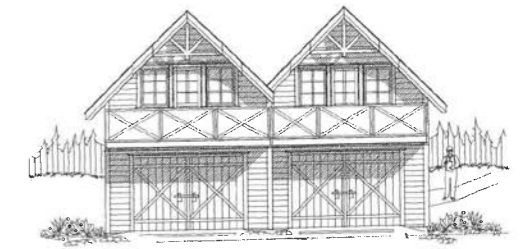
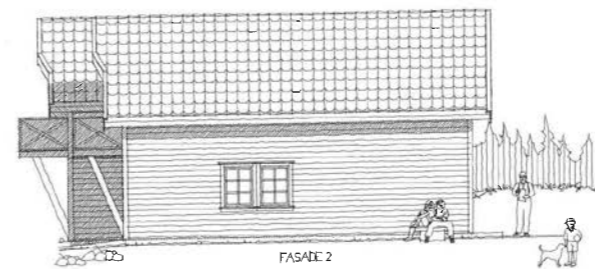
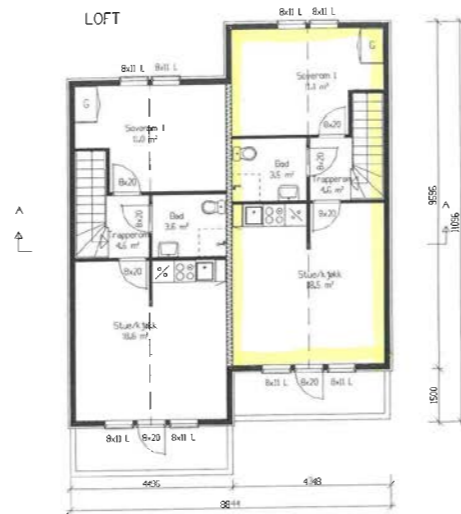
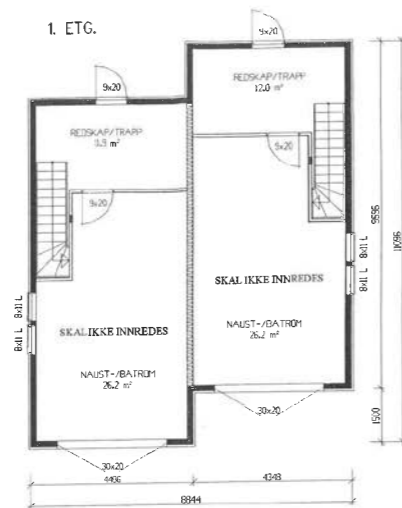
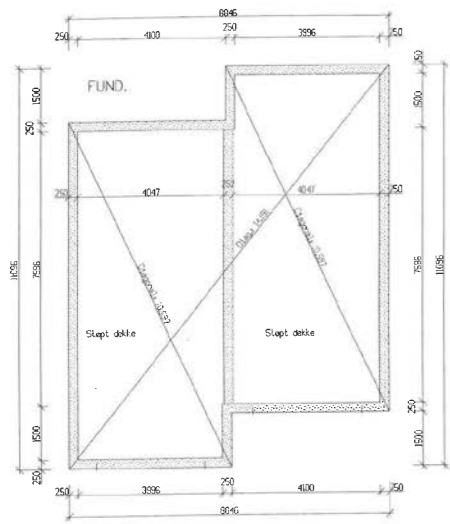
I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.



Dobbelt naust i Tonnes Havn M=1 : 100
Roar Aakre. Gnr. 47/142
Helge Haldorsen. Gnr. 47/143
PLAN OG SNITT 12.03.01

	BYGGERE	Lura i kommune	REV.	ANSH. 03/2010	NIKUS AS	SDA
	BYGGEPASS	Tonnes	ANSH. 02/2010	NIKUS AS	SDA	SDA
	TETTEL AVH.	REM	BRÅ	PREIS/TEGNING	00243-09.01	
	DATE	10.05.00	DRA	DRÅ	12.03.01	
	FAKTEBOK	1:100	DRA	DRÅ	12.03.01	

Denne tegning må ikke kjøpes eller benyttes ved foretagender som UNIKUS AS, 8017 Boda, ikke medvirker i

Dobbelt naust i Tonnes Havn M=1 : 100
Roar Aakre. Gnr. 47/142
Helge Haldorsen. Gnr. 47/143
FASADER 12.03.01

	BYGGERE	Lura i kommune	REV.	ANSH. 03/2010	NIKUS AS	SDA
	BYGGEPASS	Tonnes	ANSH. 02/2010	NIKUS AS	SDA	SDA
	TETTEL AVH.	REM	BRÅ	PREIS/TEGNING	00243-09.01	
	DATE	10.05.00	DRA	DRÅ	12.03.01	
	FAKTEBOK	1:100	DRA	DRÅ	12.03.01	

Denne tegning må ikke kjøpes eller benyttes ved foretagender som UNIKUS AS, 8017 Boda, ikke medvirker i
 Unikus as, arkitekt og byggeteknisk konsulent, Tralvveien 40, 8013 Boda - Tlf. nr. 75 56 33 00

Terje Johansen
Nesnaveien 1638
8725 Utskarpen

Vår ref.
2025/522-5

Deres ref.

Saksbehandler
Atle Henriksen
95800848

Dato
05.06.2025

Ferdigattest Ferdigattest eksisterende rorbu - Nord-Hamna 25. gbnr. 47/143

Vi viser til søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2. Søknaden om ferdigattest ble mottatt her den 19.05.2025. Søknaden er komplett den 3.6.25

Ferdigattest behandles etter plan- og bygningsloven § 21-10.

Delegasjonsnummer 71/25

Ferdigattest er gitt

Vi har godkjent søknaden din om ferdigattest. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med innvendig endring.

Bygget er oppgitt tatt i bruk for ca 23 år siden (oppgitt til 2002), da uten at det ble søkt om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Dette er brudd på plan- og bygningsloven. Lurøy kommune velger å avstå fra å forfølge ulovligheten (jfr § 32-1 2.ledd), men vil poengtere viktigheten av å ha brukstillatelse før en tar i bruk slike tiltak, og kan ved ev senere tilfeller velge å følge opp lovens intensjon vedr ulovligheter.

Ferdigattesten gjelder for

Adresse: Nord-Hamna 25, 8750 Tonnes

Eiendom: 47/143/0/0

Byggetiltak:

- Ferdigattest rorbu/fritidsbolig

Det er oppgitt at det er utført ikke søknadspliktige innvendige endringer i bygget etter oppføringen. Tegninger på disse er vedlagt søknaden om ferdigattest. Tegningene ansees som de godkjente tegningene for bygget.



Figur 1 Nye tegninger for innvendig bygg

Siden det ikke er ansvarlig søker (daværende eier) som nå søker om ferdigattest er det vedlagt tilstandsrapport for bygget fra takstmann. Det er i den ikke opplyst om feil/mangler ved utføringen av brannsikkerhet/lyd mm i henhold til Teknisk forskrift av 1997, og vi finne derfor å kunne godkjenne søknaden.

Gebyr:

6.4.b Ferdigattest på tiltak som har vært tatt i bruk uten godkjenning kr 2.500,-

Din rett til å klage

Du kan klage på vedtaket innen tre uker fra du mottok det. Du sender klagen til den instansen som fattet vedtaket, i dette tilfellet postmottak@luroy.kommune.no I klagen må du skrive hva du klager på og begrunne hvorfor. Det er viktig at du signerer klagen. Dersom vi ikke tar klagen din til følge, vil vi sende den videre til Statsforvalteren.

Med vennlig hilsen

Atle Henriksen
Kommunalsjef teknisk
Dokumentet er signert elektronisk



Kommunedelplan for Tonnes 2013-2023

Planbestemmelser

Arealbruks-kategorier: PBL § 11-7, nr 1 – 6

1.1 Planområdet er avsatt til følgende arealformål, jf. PBL § 11-7

1.1.1. Bebyggelse og anlegg, med underformål

- Boligbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Næringsbebyggelse
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting
- Andre typer anlegg, naust

1.1.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, med underformål

- Veg
- Parkeringsplasser
- Havn

1.1.3. Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift, med underformål

- a. areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

1.1.4. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

- Farleder
- Natur og friluftsområde
- Nedslagsfelt for drikkevannskilder

1.1.5. Hensynssoner

- soner hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde
- båndlagte områder i påvente av tiltak etter plan og bygningsloven, PBL § 11-8 d)

Rettsvirkning

Det er knyttet bestemmelser og retningslinjer til alle arealbruks - kategoriene. Det er også tilknyttet noen generelle bestemmelser og retningslinjer som gjelder alle kategoriene.

Arealbrukskategoriene (plankartet) og bestemmelsene er rettslig bindende med hjemmel i Plan- og bygningsloven.

Retningslinjene er ikke juridisk bindende, men er kommunestyrets råd og føringer til administrasjonen og politiske utvalg ved forvaltning og behandling av enkeltsaker og plansaker. Om de er relevante bør de også legges til grunn ved senere utarbeidelse av andre arealplaner.

2. Generelle bestemmelser

2.1 Tilgjengelighet for alle (PBL § 11-9 punkt 5)

Det skal sikres god tilgjengelighet for hele befolkningen, herunder bevegelseshemmede,

orienteringshemmede og miljøhemmede. Arealer skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av en så stor del av befolkningen som mulig.

2.2 Tiltak i 100- meterbeltet til sjø for bygning, konstruksjon, anlegg eller innhegning som er nødvendig for landbruket, fiske og reindrift (PBL § 11-11 punkt 4)

- Nødvendige bygninger og anlegg i tilknytning til landbruksvirksomhet kan oppføres i 100-metersbeltet langs sjøen, dersom bygning/anlegg blir plassert i tilknytning til eksisterende gårdstun. Ved plassering og utforming skal det tas særlige hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, jordvern, landskap og andre allmenne interesser, jf. § 1-8.
- -Gjennomføring av erstatningsbygg etter brann, ulykke eller naturskade kan foretas i 100-metersbeltet langs sjøen uten at det søkes dispensasjon for tiltaket. Det samme gjelder for ombygging av eksisterende byggverk for å sikre at byggverkets funksjonalitet ivaretas

2.3 Forbudsgrense mot sjø (PBL § 11-11 punkt 5)

Det tillates å bygge nærmere en 50 m fra havet der det er angitt byggegrenser i plankartet og/eller planbestemmelser som tillater det. Forøvrig gjelder et byggforbud på 50 m til sjø.

2.4 Fare for steinsprang/snøskred og flom i eksisterende byggeområder

Reel skred og flomfare skal vurderes ved fortetting inntil eksisterende bebyggelse eller nybygging i eksisterende byggeområder. Slike farevurderinger skal være utført før byggetillatelse gis.

2.4.1. Byggegrense

2.4.1.1 Nye byggeområder

Det settes følgende byggegrense:

Boligområder

B4, B5, B6, B8, B9, B11 – byggegrense settes lik formålsgrense i plankart.

For byggeområder som grenser til fylkesveier gjelder veglovens bestemmelser om byggegrense fremfor planens bestemmelser.

Områder for fritidsbebyggelse

H3, H4, H7, H11, H13– byggegrense settes lik formålsgrense i plankartet.

For H13 - det tillates å bygge kai inn til 10 m. i havet.

Naustområder

3

Alle nye naustområder har byggegrense inn til havet på 0 m.
For område for redskapsboder R1 settes byggegrense lik formålsgrense.

Næringsområder

I alle næringsområder byggegrense settes lik formålsgrense.

I område for masseuttak MU1 settes byggegrense lik formålsgrense.

Andre byggeområder

I andre nye byggeområder som er innen 100 m. avstand til havet gjelder byggegrense satt lik arealformålsgrense i plankart.

2.4.1.2 Eksisterende byggeområder

Det settes følgende byggegrense:

For alle eksisterende naustområder settes byggegrense til 0 – m inntil havet og lik formålsgrense (avhengig av hva som kommer lenger inn i havet).

Nummerering refererer til temakart (fra sør og nordover):

I følgende eksisterende byggeområder byggegrense settes lik formålsgrense:

boligområder 5, 6, 8, 9, 12, 14, 15, 16, 17, 19.

hytteområder – 3, 4, 7, 11.

For byggeområder som grenser til fylkesveier gjelder veglovens bestemmelser om byggegrense fremfor planens bestemmelser.

I følgende byggeområder byggegrense er fullt eller delvis tegnet inn på kartet:

1, 18- campingområder. Der byggegrense ikke er tegnet, gjelder formålsgrense som byggegrense.

2- hytteområde. Der byggegrense ikke er tegnet, gjelder formålsgrense som byggegrense.

13, 21- boligområder. Byggegrense er tegnet inn på kartet.

10- næringsområde. Byggegrense er delvis tegnet inn på kartet. Der det ikke er tegnet inn byggegrense, gjelder formålsgrense som byggegrense.

I andre eksisterende byggeområder, som kommer nærmere havet enn 100 m, byggegrense settes lik arealformålsgrense.

2.5 Forhold til automatisk fredete kulturminner

Retningslinjer :

Lov om kulturminner gjelder uavkortet i hele kommunen, jr. § 3, 1. ledd:

"Ingen må uten at det er lovlig etter § 8 sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminner eller fremkalle fare for at dette kan skje."

4

jr. § 8, 1.ledd:

"Vil noen sette i gang tiltak som kan virke inn på automatisk fredete kulturminner på en måte som er nevnt i § 3 første ledd, må vedkommende tidligst mulig før tiltaket planlegges iverksatt melde fra til vedkommende myndighet eller nærmeste politimyndighet.

Vedkommende myndighet avgjør snarest mulig om og i tilfelle på hvilken måte tiltaket kan iverksettes. Avgjørelsen kan påklages til departementet innen 6 uker fra underretning om vedtaket er kommet fram til adressaten."

Vedkommende myndighet er Kultur- og miljøavdelingen, Nordland fylkeskommune.

2.6 Forhold til nyere tids kulturminner

For eksisterende bygning som i seg selv, eller som del av et bygningsmiljø, har historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi, kan kommunen kreve at det tas hensyn til disse verdiene ved endring av bestående bygning eller oppussing av fasade. I bevaringsøyemed kan kommunen kreve at husets originale uttrykk og karakter bevares, opprettholdes eller tilbakeføres

2.7 Tilpasning av ny bebyggelse til eksisterende bebyggelse

I byggeområder som ikke omfattes av krav om reguleringsplan eller bebyggelsesplan skal ny bebyggelse ha en form, bebyggelsesstruktur og plassering som harmonerer med eksisterende bebyggelse og landskap/terreng i området der den skal oppføres.

3. Bebyggelse og anlegg (PBL § 11-7 punkt 1)

3.1 Plankrav (PBL § 11-9, punkt 1)

For områder avsatt til utbyggingsformål og hvor det er satt krav om reguleringsplan, må fradeling og arbeid/tiltak som krever byggetillatelse/byggemelding, ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.

Områder hvor det kreves reguleringsplan (detaljplan), § 11-9 punkt 1:

	Område	Formål som reguleringsplanen i hovedsak skal ta stilling til
MU1	Djupvika	Masseuttak
NR1		Næringsbebyggelse
NR2		Næringsbebyggelse
NR3	Staulhågen	Næringsbebyggelse, havn
NR4	Tonnes	Næringsbebyggelse

3.2 Krav til løsninger for vann, avløp, veg (§ 11-9 punkt 3)

5

- I nye byggeområder for boliger og fritidsboliger kan ikke utbygging finne sted før forutsatt vann og avløpsløsninger samt veier er tilfredsstillende etablert.
- Tomter og bebyggelse skal lokaliseres slik at eksisterende lovlige avkjørsler kan nyttes, eller at ny lovlig avkjørsel kan etableres. Utbygging kan ikke skje før tilstrekkelige arealer til atkomst og parkering samt andre nødvendige tekniske anlegg er etablert.
- Nye boliger skal tilknyttes offentlig vann- og avløpsanlegg der slikt er utbygd.
- Kommunen kan pålegge tilknytningsplikt til offentlig vann- og avløpsanlegg også for fritidsbebyggelse etter bestemmelsene i plan- og bygningslovens §§ 27-1 og 27-2.
- Ved søknad om byggetillatelse etter PBL § 20-1 skal det legges fram en detaljert situasjonsplan som viser plassering og utforming av bebyggelse, adkomstveier, biloppstillingsplasser, uteoppholdsarealer med lekeplasser, terrengbehandling, beplantning, og inngjerding.

3.3 Krav om universell utforming, utbyggingsvolum, leke, ute og oppholdsplasser, parkering (§ 11-9 punkt 5)

3.3.1. Universell utforming

- I all plan- og byggesaksbehandling skal det redegjøres for hvordan universell utforming er ivarettatt. Prinsippene for universell utforming skal til enhver tid følge gjeldende krav og retningslinjer. Arbeid som er nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 og 20-2 kan ikke settes i gang før tilfredsstillende løsninger for universell utforming er dokumentert, jf § 5-4 i byggesaksforskriften.
- Det skal særlig legges til rette for universell utforming i områder og bygninger som er offentlig tilgjengelige.
- Universelt utformede områder skal knyttes sammen for å sikre tilgjengelighet.
- Parkering for funksjonshemmede skal ha en strategisk plassering i forhold til universelt utformede gangveisystemer.

3.3.2. Utbyggingsvolum

Tabellen nedenfor viser områder for bebyggelse og anlegg, som kan bebygges direkte med hjemmel i kommunedelplan. Det fremgår av tabellen antall nye boliger, fritidsboliger, naust eller rorbuer som tillates i hvert område.

Nr.	Område	boligbebyggelse	fritidsbebyggelse	naust	rorbuer
B1	Staulvika - Langdalshågen	1	0	0	0
B2	Langdalshågen	4	0	0	0
B3	Gjersvikhågen	1	0	0	0
B4	Voldvika	1	0	0	0
B5	Sentrum 1	3	0	0	0
B6	Sentrum 2	1	0	0	0

6

B7	Sentrum 3	3	0	0	0
B8	Mølldalen 1	1	0	0	0
B9	Mølldalen 2	2	0	0	0
B10	Breivika	2	0	0	0
B11	Breivika	2	0	0	0
H1	Langdalen 1	0	1	0	0
H2	Langdalen 2	0	2	0	0
H3	Staulvika 1	0	1	0	0
H4	Staulvika 2	0	1	0	0
H5	Ovenfor Mølelvodden	0	1	0	0
H6	Breivika 1	0	2	0	0
H7	Breivika 2	0	2	0	0
H9	Djupvik 2	0	1	0	0
H10	Djupvik 3	0	1	0	0
H11	Djupvik 4	0	1	0	0
H12	Sveanakkan	0	1	0	0
H13	Storbrevikhågen	0	0	0	2
N1	Djupvika	0	0	1	0
R1	Hamna	0	0	6	0
	Til sammen	21	16	2	2

For nye boligområder der det ikke kreves reguleringsplan maks utnyttelsesgrad for tomt er 35% BYA.

3.3.3. Utbyggingsvolum, næringsbebyggelse

For nye næringsområder maks. utnyttelsesgrad for tomt er 60% BYA

3.3.4. Krav til parkeringsplasser for boligbebyggelse

Det skal etableres minimum 1,5 parkeringsplasser pluss 0,5 gjesteplasser pr. boenhet. Parkering kan løses på egen tomt eller som fellesanlegg.

3.4 Bebyggelse og anlegg - Næringsvirksomhet

Områdene skal benyttes til næringsbebyggelse med tilhørende anlegg. Næringsbebyggelse omfatter kontor, hotell og bevertning, industri, lager, samt øvrig næringsvirksomhet.

3.5 Bestemmelser og retningslinjer for fritidsbebyggelse (§ 11-9 punkt 5, §11-10)

I tillegg til generelle bestemmelsene til byggeområder, gjelder disse bestemmelser til fritidsbebyggelse. Disse bestemmelser og retningslinjer legges til grunn ved behandling av tiltak på ny eller eksisterende fritidsbebyggelse innenfor planområdet.

Bestemmelser for fritidsbebyggelse:

- Antall hytter, som er tillatt, fremgår av tabell i 3.3.2
- Største tillatt bruksareal T-BRA pr. tomt er 110 m². Dette er øvre arealbegrensning som forutsetningsvis bare benyttes hvis byggverket tilfredsstillt kravet under pkt. 9 nedenfor. Innenfor T-BA begrensningen på 110 m² kan det bygges uthus med anneksfunksjon. Uthus skal være plassert i nærheten av hytta og ikke lengre unna enn 8 meter, hvis terrenget tillater det.
- Største tillatt mur- eller pilarhøyde er 60 cm over planert terreng. Terrasse må ikke ha totalhøyde over terreng større enn maksimalt 120 cm, og denne høyde kan bare omfatte mindre del av terrassen.
- Maksimal gesimshøyde over grunnmur er 360 cm
- Bygningen må ikke ha større total mønehøyde enn 6 meter over grunnmur.
- Taktekking skal utføres med materialer som gir en mørk og matt fargevirkning
- Fritidsbebyggelse i fjellet skal beises/males i mørke, matte farger
- Det skal avsettes min. 200 m² uteoppholdsareal for hver fritidsbolig.
- Det skal avsettes minst 1,5 parkeringsplass pr. hytte ved veiforbindelse. Før fradeling gjennomføres skal det foreligge godkjent adkomst og opparbeidet parkeringsplass for vinter og sommerparkering.
- Bygningsutsett skal godkjennes av utbyggings- og næringsavdeling.
- Ved endring eller utvidelse av eksisterende bebyggelse, skal bygningen ha form og volum som passer på tomten, og i forhold til eksisterende bebyggelse og naturforhold.
- Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.
- Fritidsbebyggelse bør i utgangspunktet ikke plasseres i åpne områder hvor nødvendig terrengtilpasning og skjerming ikke kan oppnås for bebyggelsen
- Den laveste gulvhøyde for nye fritidsboliger i områder som endres fra tidligere naustformål er 3,26 m over NN 1954 nivå

Retningslinjer :

- Møneretningen skal fortrinnsvis være 90 grader på fallende terreng.
- Allmennhetens muligheter for fri ferdsel skal sikres. Hytta skal ikke plasseres på stier, tråkk, leirplasser eller andre steder som er viktige for friluftslivet
- Hytta må ikke plasseres på steder hvor slike bygg eller den aktivitet som følger med vil være til skade for det biologiske mangfold i området. Dvs i områder med sårbar natur eller truede arter av fugler, dyr eller planter.
- Det skal ikke fjernes mer vegetasjon enn det som er nødvendig for plassering av hytten
- Det er i utgangspunktet ikke tillatt med inngjerding av hyttetomt

Bestemmelser for rorbuer:

- a) Det tillates etablert rorbuer for privat eie, kai og flytebrygger. Antall rorbuer, som er tillat, fremgår av tabell i 3.3.2
- b) Ved søknad om byggetillatelse skal det vedlegges en situasjonsplan som blant annet viser bebyggelsens plassering og utforming, kailinje, flytebrygger, utforming og bruk av ubebygd areal. Planen skal godkjennes av kommunen.
- c) I med søknad om byggetillatelse skal det utarbeides skisseprosjekt for rorbuene.
- d) Rorbu kan ha en grunnflate på inntil 50 m². Største tillatt bruksareal T-BRA pr. tomt er 80 m². Rorbuene tillates bygget med maks gesimshøyde 5,5 m over etablert landareal / brygge. Laveste tillatt gulvhøyde kote 3,20. Tillatt takvinkel mellom 27 og 33 grader.
- e) Byggene skal utformes i tradisjonell kystkultur tilpasset lokale forhold. Dersom rorbuer bygges i rekke skal mønehøyden beregnes som om det var frittstående rorbu, på bakgrunn av bredde på enkel rorbu og gitt takvinkel.
- f) Møneretningen skal være vinkelrett på kaifront / sjølinje.
- g) I forkant av rorbuene kan det bygges trekai.
- h) Ved utfylling av byggeområde, skal fyllingsfoten ikke overskride byggegrensen. Eventuell fylling foran rorbuene skal avsluttes med vertikal bryggekant i plank og plankedekke oppå fylling.
- i) Det er ikke tillatt med luftspenn ved installering av strøm. Det tillates bruk av solcellepaneler, men disse må plasseres på en slik måte at de ikke virker skjemmende for omgivelsene.
- j) Det tillates ikke montert parabolantenne på rorbu.
- k) Den laveste gulvhøyde for nye fritidsboliger i områder som endres fra tidligere naustformål er 3,26 m over NN 1954 nivå.

3.6 Bestemmelser for naust (PBL § 11-11, punkt 2)

- a) Naust eller deler av naust tillates ikke innredet til varig opphold
- b) Største till bruksareal T-BRA er 30 m² ved sjøen og 25 m² ved innsjø. Maksimal mønehøyde over terreng er 5 meter.
- c) Før nausttomt tillates fradelt eller bebygd innen nærområdet for offentlig vei, skal det vises til godkjent avkjørsel og opparbeidet parkeringsplass som kommunen finner tjenlig, jfr. PBL Kapittel 27.

Generelle retningslinjer for naust :

- Avkjørsel og parkeringsplass som ikke ligger på samme tomt, skal være sikret ved tinglyst dokument.
- Naustene skal bygges med saltak med takvinkel mellom 27 - 45 grader.
- Taket skal tekkes av et materiale som gir mørk og matt fargevirkning.
- Naustenes fargesetting skal tilpasses omgivelsene.

3.7 Utbyggingsrekkefølge (PBL § 11-9, punkt 4)

3.7.1.Områder for fritidsbebyggelse

Områder for fritidsbebyggelse kan ikke bygges ut før det er tilrettelagt parkeringsareal på samme side av fylkesveien som fritidsbebyggelsen. Det skal være 1,5 parkeringsareal per enhet fritidsbebyggelse.

4. Samferdselsanlegg og viktig infrastruktur (PBL §11-7 punkt 2)

4.1 Generelle bestemmelser, Samferdselsanlegg og viktig infrastruktur

Områder avsatt til formål Samferdselsanlegg og viktig infrastruktur kan nyttes til vei, offentlige og private veger, gang- og sykkelvei, parkeringsplasser, med tilhørende midtrabatter og vegskråninger.

4.2 Strenghetsklasser for avkjørsel til veg (PBL§ 11-10 punkt 4)

- a) Langs fylkesveiene, praktiseres mindre streng holdning, men antall direkte avkjørsler bør begrenses.
- b) Langs kommunale veier praktiseres lite streng holdning. Tillatelse til ny avkjørsel kan normalt gis under forutsetning av at tekniske krav til avkjørselutforming oppfylles.
- c) Hvor forholdene ligger til rette, kan adkomst henvises til nærliggende eksisterende avkjørsel når det foreligger avkjørselstillatelse fra veimyndighetene.

Retningslinjer:

Generelt vil nye avkjørsler kunne tillates når de oppfyller de tekniske krav til utforming. Likevel skal antall avkjørsler være begrenset og en vil i størst mulig grad vurdere fellesløsninger. Tillates til utvidet bruk av boligavkjørsel gis normalt. Valg av avkjørselssted må vurderes med tanke på framtidig utviklingsmulighet.

4.3 Parkeringsplasser P2 og P3

Parkeringsplasser P2 og P3 anlegges separert fra hovedveien og med en avkjørsel ikke bredere enn 4 meter.

5. Landbruk-, natur- og friluftsområder samt reindrift (PBL § 11-7 punkt 5)

Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift omfatter og skal brukes for områder som skal nyttes eller sikres til landbruksproduksjon, herunder jordbruk, skogbruk og reindrift, og/eller som skal bli liggende som naturområder og naturområder med spesiell betydning for friluftslivet.

5.1 Områder hvor spredt fritids, bolig og ervervsbebyggelse ikke tillates, PBL § 11-7 5.ledd a)

Innenfor disse områdene tillates ikke fradelt eller oppført bolig-, fritids- eller ervervsbebyggelse utenom stedbunden næring.

Retningslinjer :

På eksisterende fradelte tomter kan kommunen tillate bygging til bolig-, ervervs- og fritidsformål. Tiltak knyttet til stedbunden næring innenfor særlig viktige områder for natur og friluftsliv skal sendes til Fylkesmannen i Nordland for uttalelse.

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone, § 11-7 punkt 6

Alt haveareal innenfor plangrensene for kommunedelplan Sleneset, hvis ikke annet er angitt i denne planen, har et generelt formål «Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone»

6.1 Farleder

Området kan nyttes til ferdsel og båter kan legge til kai. Motorisert ferdsel tillates. Båtbruk skal være iht. Havne- og farvannsloven.

6.2 Natur- og friluftsområde

Det tillates ikke motorisert ferdsel i området.

7. Hensynssoner PBL §11-9

7.1 For område vist som hensynssoner i plankartet gjelder følgende krav:

7.1.1. I soner hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde, skal følgende godkjente planer fortsatt gjelde, PBL §11-8 f):

Hensynssone	Navn	Saks nr.	Vedtatt
H910_1	Tonnes havn	26/98	13.05.1998

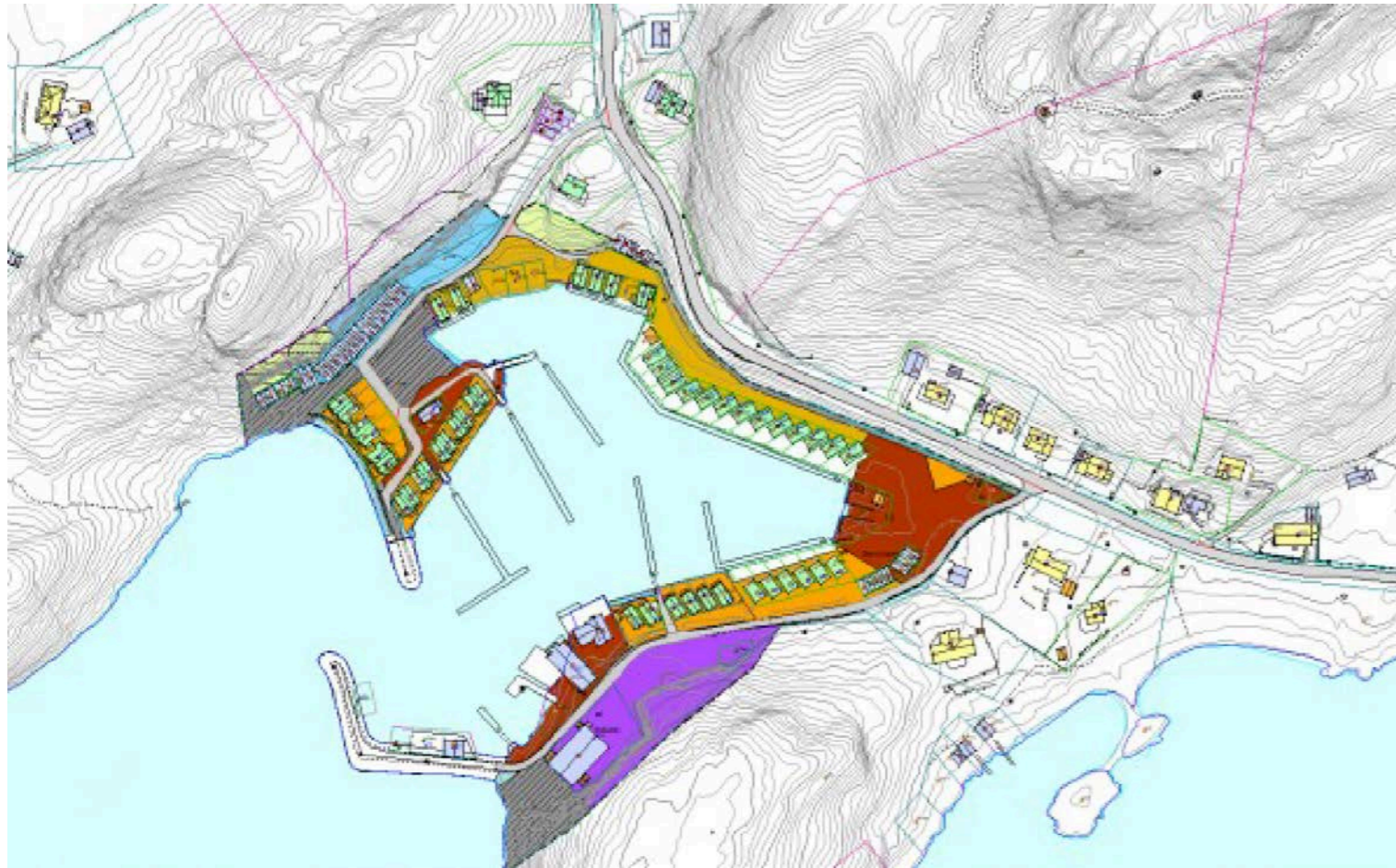
7.1.2. Sone med særlig angitte hensyn jf. PBL § 11-8 bokstav c)

7.1.3. Båndlagte områder, PBL § 11-8 d)

Oversikt over områder som båndlegges i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven:

Område	Navn	Formål med båndlegging
H710_1	Fremtidig fergeleie	Trafikkområde
H710_2	MU1	Masseuttak
H710_3	NR3	Næringsbebyggelse, havn
H710_4	NR1	Næringsbebyggelse
H710_5	NR2	Næringsbebyggelse
H710_6	NR4	Næringsbebyggelse
H710_9	Industriområde	Industri

I soner båndlagt for regulering etter Plan- og bygningslovens § 11-8 d) er ingen arbeid og tiltak, som kan stride med det angitte båndleggingsformålet, er tillat.





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. Veggglamper, 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.

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1834 - LURØY
 Gårdsnummer: 47
 Bruksnummer: 143

Utskriftsdato/klokkeslett: 10.03.2025 kl. 07:32
 Produsert av: Daniela Lilius - Luroy
 Attestert av: Lurøy kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkelova) 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

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
 Bruksnavn: NAUSTTOMT 26
 Etableringsdato: 27.07.2000
 Skyld: 0
 Er tinglyst: Ja
 Har festegrunner: Nei
 Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst Areal Kommentar
 Beregna areal for 47 / 143 114,7 m2

Eierforhold

Tinglyste eierforhold						
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		270858	JOHANSEN EVA		NESNAVEIEN 1638 8725 UTSKARPEN	1 / 2
Hjemmelshaver		110257	JOHANSEN TERJE		NESNAVEIEN 1638 8725 UTSKARPEN	1 / 2

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7378194	411801		114,7 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling			27.07.2000									
Kart- og delingsforretning								Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
								Avgiver	1834 - 47/26	-114,8		
								Mottaker	1834 - 47/143	114,8		

Forretninger der matrikkelenheten er berørt					
Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Årsak til feilretting	Kommunal saksreferanse				Signatur Dato
	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
Grensejustering	30.10.2023				ostrtorb 16.01.2024
Oppmålingsforretning/grensejustering	2024/48				
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1834 - 47/168	-39,9	
		Mottaker	1834 - 47/26	39,9	
		Berørt	1834 - 47/142	0	
		Berørt	1834 - 47/143	0	
		Berørt	1834 - 47/144	0	
		Berørt	1834 - 47/145	0	

Landmålnummer Navn
000277 TORBEN EBBESEN ØSTREM

Adresser						
Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Kretser	Atkomstpunkt	
	Adressetilleggsnavn	Kildekode	Koord.syst. Nord	Øst		
Vegadresse	Nord-Hamna	34093	25		Nei	
			EUREF89 UTM Sone 33			
			7378194	411801		
				Grunnkrets: 0107 Aspdal-Røddøy		
				Stemmekrets: 7 KONSVIK		
				Kirkesokn: 10040503 Aldersund		
				Postnr.område: 8750 TONNES		
				Tettsted:		

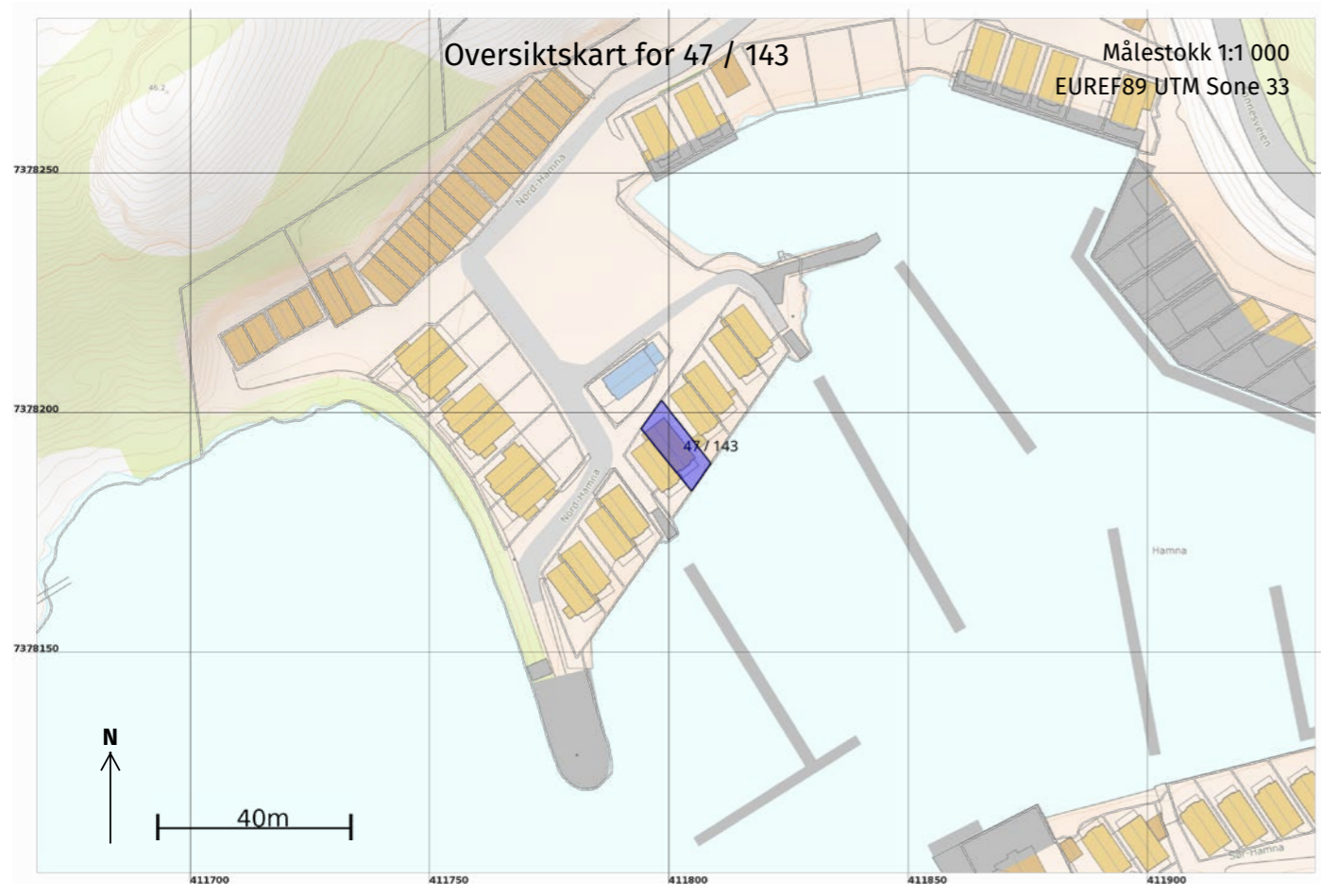
Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	22 209 175	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	10.07.2001
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	72	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	10.07.2001
	Nord: 7378192 Øst: 411801	Bruksareal totalt:	72	Avløp:		Tatt i bruk:	01.02.2002
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:	Elektrisitet	Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:	Elektrisk						

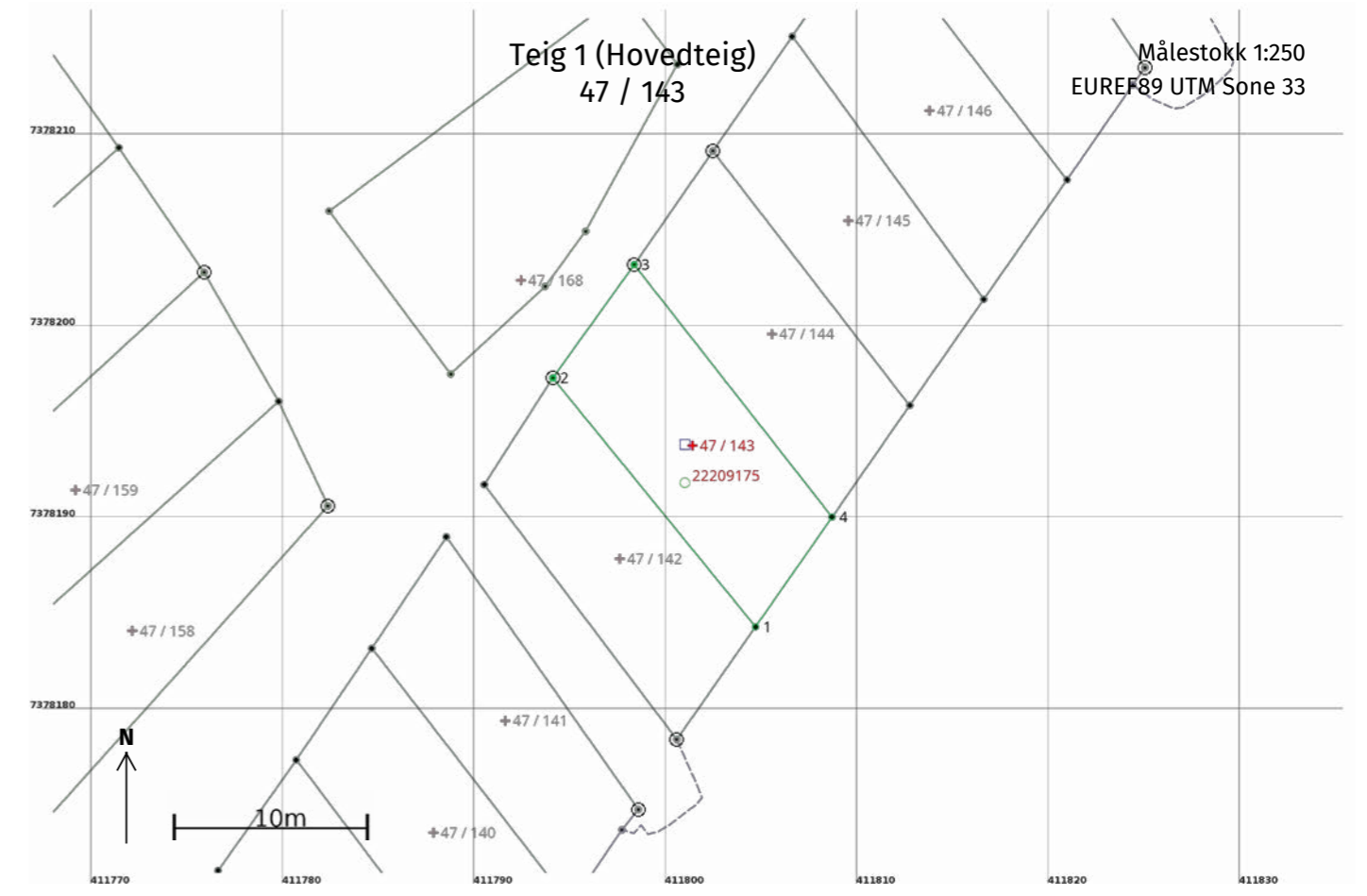
Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	0	32	32	0	0	0	0	0
H01	0	0	40	40	0	0	0	0	0

Bruksenheter							
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC
34093 Nord-Hamna 25	H0101	Fritidsbolig	72	0	Kjøkken	0	0
							Matrikkelenhet 47/143

Kontaktpersoner			
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet
Tiltakshaver			Adresse



10.03.2025 07:32 Matrikelbrev for 1834 - 47 / 143 Side 5 av 7



10.03.2025 07:32 Matrikelbrev for 1834 - 47 / 143 Side 6 av 7

Areal og koordinater							
Areal: 114,7		Arealmerknad:					
Representasjonspunkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Nord: 7378194	Øst: 411801				
Grensepunkt / Grenselinje				Ytre avgrensing			
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7378184,48	411804,69	16,75	Umerket	10 Terrengmålt	13	
2	7378197,47	411794,11	7,27	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
3	7378203,38	411798,35	16,74	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
4	7378190,21	411808,68	6,98	Umerket	10 Terrengmålt	13	

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:

-  1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig
-  Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger
-  Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg
-  Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Nord-Hamna 25
8750 TONNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Mo i Rana
Saksbehandler: Roger Clausen

Telefon: 957 77 529
E-post: roger.clausen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____ Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____ Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre