



aktiv.

Refsnesvegen 32, 8700 NESNA

**Eiendom med svært idyllisk og
sjeldent fin beliggenhet mot
strandsonen.**



Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

Tomi Christian Johansen

Mobil 416 01 710

E-post tomi.johansen@aktiv.no

Aktiv Mo i Rana

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 900 000,-
Omkostn.: Kr 98 762,-
Total ink omk.: Kr 3 998 762,-
Selger: Truls Dahl
Merethe Ingeborg Sjøtun

Rottem

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1958
BRA-i/BRA Total 185/212 kvm
Tomtstr.: 1495 m²
Soverom: 6
Antall rom: 14
Gnr./bnr. Gnr. 57, bnr. 412
Oppdragsnr.: 1802250034

Eiendom med svært idyllisk og sjeldent fin beliggenhet mot strandsonen.

Eiendom med svært idyllisk og sjeldent fin beliggenhet!

Boligen er svært romslig og har stort potensiale.

Historisk sett, så har eiendommene som har mer eller mindre lik beliggenhet som akkurat denne eiendommen, vekket enorm interesse når lagt ut på markedet.

Her har man fri havutsikt, særdeles gode solforhold og rolige, trivelige omgivelser.

På Nesna er det i sentrumsplanen vedtatt at det er tillat å bygge inntil 4 meter fra tomtengrense mot sjø. Altså ingen byggeforbud i 100-meterssonen(ingen boplikt)

Nesna kommune opplever betydelig økning av næringsvirksomhet, og ligger perfekt til mtp. den nye flyplassen som bygges i Rana kommune, noe som vil trolig gi svært kort reisetid til denne vakre eiendommen. Forespeiling om økt turisme, vil også skape langt mer aktivitet i regionen.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	80
Energiattest	96
Nabolagsprofil	127
Budskjema	136

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 185 m²

BRA - e: 27 m²

BRA totalt: 212 m²

TBA: 25 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 59 m² Vindfang, Gang, Bad/vaskerom, Kjøkken, Stue, Soverom, Bad/vaskerom 2, Soverom 2, Soverom 3, Garasje, Bod, Bod 2

2. etasje

BRA-i: 126 m² Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Toalettrom, Kott, Kott 2, Kott 3

TBA fordelt på etasje

1. etasje

25 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 27 m²

Ikke målbare arealer

Råkjeller og kryprom er ikke målbare arealer på grunn av lav takhøyde. Råkjelleren er ca. 11kvm gulvarealer.

Kott og toalettbruk er ikke målbare iht retningslinjer for målbart arealer på loftet.

I tillegg, så er loftet angitt med ca. 12kvm GUA(ikke måleverdig areal.

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023 gjeldende fra 01.01.2024.

Boligen kan ha sjakter som tas med som internt bruksareal.

Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.

Areal oppgis også med P-rom og S-rom i henhold til tidligere standard for areal måling (2015). Dette oppgis som en tilleggsopplysning.

Arealer er avrundet, regelen er at vi runder ned når vi har tallene 0, 1, 2, 3 og 4, mens vi runder oppover når vi forholder oss til tallene 5, 6, 7, 8 og 9

Råkjeller og kryprom er ikke målbare arealer på grunn av lav takhøyde. Råkjelleren er ca 11m² gulvarealer.

Kott og toalettbruk er ikke målbare iht retningslinjer for målbart arealer .

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Det finnes tegninger på denne boligen men de stemmer ikke med dagens bruk av boligen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1495 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten på eiendommen i Refsnesvegen 32, Nesna, har et totalt areal på 1495 m² og er regulert som boligområde. Den er relativt flat og gir gode muligheter for bruk og utnyttelse. Adkomst til eiendommen skjer direkte fra Refsnesvegen, noe som gir enkel tilgang.

Boligen er tilknyttet kommunalt vann- og avløpsnett, med faste gebyrer for vann og kloakk, samt eiendomsskatt. Det er gode lysforhold på eiendommen samt at det er en flott utsikt i mot sjøen og ellers omkringliggende eiendommer.

På tomten finnes det en sørvestvendt veranda på cirka 31 m², som gir gode muligheter for utendørs opphold. Inngangspartiet mot sørøst er overbygd og utstyrt med en rullestolrampe, noe som gjør inngangen mer tilgjengelig.

I tillegg til boligen er det to garasjer på eiendommen. Den ene er integrert i huset, mens

den andre er en frittstående garasje plassert ved veien på nordøstsiden av tomten. Den frittstående garasjen er oppført i bindingsverk med taksperrer, har betonggulv og taksteinimiterte bølgeplater i stål. Den ble oppført rundt 1966 og har en enkel konstruksjon med stående kledning og takrenne på én side.

Samlet sett fremstår tomten som godt tilrettelagt for boligformål, men med behov for enkelte utbedringer knyttet til drenering og fallforhold rundt grunnmuren.

Den romslige tomten gir gode muligheter for både parkering og utearealer, samtidig som den har praktiske løsninger for tilgjengelighet.

Beliggenhet

Nesna kommune ligger sentralt på Helgelandskysten og har omtrent 1 700 innbyggere. Kommunesenteret Nesna ligger langs fylkesvei 17 (Kystriksveien), omtrent 70 km vest for Mo i Rana. I tillegg til fastlandet omfatter kommunen øyene Hugløy, Handnesøya og Tomma.

Nesna tilbyr rike muligheter for naturopplevelser både til sjøs og på fjellet, samt et aktivt kultur- og idrettsmiljø. Kommunen har et godt utvalg av servicefasiliteter, inkludert barnehage, barne- og ungdomsskole. Det er regelmessige ferje- og hurtigbåtforbindelser til øyene i området, samt daglige anløp av Hurtigruten i både nord- og sørgående retning

Adkomst

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Nesna skole (1-10 kl.)

Kristen videregående skole - Nordland

Skolekrets

Nesna.

Offentlig kommunikasjon

Nesna skole, Linje 100.

Bygningssakkyndig

Helgeland Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Det er montert profilerte stål- aluminiumsplater fra byggeår med ukjent undertak siden. Det er montert takrenner og nedløp av stål/aluminium fra ukjent årstall. Boligens yttervegger er oppført i bindingsverk og kledd med stående tømmermannskledning.

Verditakst

Kr 3 900 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja.

Beskrivelse:

Badet i hoveddelen har sprekkdannelser/setninger. Kan brukes, men badet er i så dårlig forfatning at dette badet må totalrenoveres.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse:

Arbeid på bad nr. 2 i 1. etg.: Tømrerarbeider, skiftet vinduer, avretting og flislegging / Hartleb AS, Nesna El-arbeid og varmekabler/ Sinus AS, Nesna Alt rørleggerarbeid utskifting av rør og varmvannstank / Union, Sandnessjøen Arbeid etter vannskade / Recover Mo i Rana Arbeid utført av Flere.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ja.

Beskrivelse:

Rommet ble "strippet helt og alle overflater, gulv, vegger, tak ble fornyet. Det samme ble elektrisk anlegg og røropplegg

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse:

Rørarbeider på bad og skiftet varmtvannsbereder Arbeid utført av Union Sandnessjøen

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

Ja.

Beskrivelse:

Fuktutslag under kjøkken/bad. Utbedret i forbindelse med vannskadesak. Se takstrappport fra Recover og Norsk hussopp. Det var fuktmerker i forbindelse med vannskade. Det er registrert noe fukt over referansenivået i både gulv og vegger, Se Tilstandsrapport under punktet "Rom under terreng"

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

Ja.

Beskrivelse:

Tilstandsrapporten beskriver dette i "rom under terreng" Sprekk i garasjegulv og noen i ringmur

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

Ja.

Beskrivelse:

Det har vært fuktutslag med råte/sopp ved nedløp fra kjøkken/bad. Se takstrappport fra Recover og Norsk hussopp og Ferdigmeldingsskjema fra Recover

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse:

Skiftet deler av ledningsnett i 1. og 2. etasje Installasjon i renoverert bad, bl.a. ny belysning og varmekabler Utbedret jordfeil.

Arbeid utført av Sinus Nesna.

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse:

For en del år siden ble syll og bordkledning skiftet på øst, sør og vest-vegg, samt at terrassen ble renoverert.

Det ble lagt dampsperre i hele krypkjelleren (byggmester Jon Harald Jonsen) For en rekke år siden (tror det var på åtti- eller nittitallet) ble det lagt takplater av type Lindab over tidligere takstein. Denne var av type skifer eller eternitt. Arbeidet

ble utført av et firma fra Mo i Rana, som jeg ikke kjenner navnet på, men de fornyet mange tak på Nesna denne

tiden Finner ikke dokumentasjon for arbeidene

Arbeid på tak utført av: Takfirma fra Mo i Rana (kjenner ikke navnet)

Arbeid på borkledning m.m: Jon Harald Johnsen

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Ja.

Beskrivelse:

Andre etasje og kjeller er ikke beskrevet i dokumentene som ligger i boligens mappe i Nesna kommune.

Påbyggingen ble utført under opprinnelig oppføring av bygget.

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja.

Beskrivelse:

Finner ingen ferdigattest i boligens mappe hos kommunen

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Ja.

Beskrivelse:

Nyere tilstandsrapport

Innhold

Enebolig: Vindfang, 2 Gang, 2 Bad/vaskerom, Kjøkken, Stue, 6 Soverom, Garasje, 3 Bod, Toalettrom, 3 Kott og Kryperom

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 27 m²

Standard

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

Denne er vedlagt salgsoppgaven.

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

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Veggkonstruksjon:

Boligens yttervegger er oppført i bindingsverk og kledd med stående tømmermannskledning. Ifølge rapporten har ytterveggene på øst-, sør og vestsida blitt etterisolert og fått ny kledning for noen år siden. Nordøstveggen er derimot ikke etterisolert eller fått ny kledning, og det bemerkes at denne veggen trenger maling. Det er registrert spredde råteskader i Sør-/vestveggen

Vurdering av avvik:

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Musesperre må etableres.

Bildet viser råteskadet kledning i sør/vestveggen. All kledning som er råteskadet må skiftes ut

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Altan, på ca. 31 m², er utført i trykkimpregnerte materialer og ligger sørvestvendt med utgang fra stuen. Trykkimpregnert treverk gir god motstandsdyktighet mot fukt og råte, men krever jevnlig vedlikehold som rengjøring og behandling for å bevare utseende og funksjonalitet over tid.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Innvendig > Overflater:

Boligens innvendige overflater har en variert standard, der noen rom er godt vedlikeholdt, mens andre viser tydelig behov for oppgradering.

I 1. etasje er det en blanding av ulike gulvbelegg. Stue, gang, entre og ett soverom har parkett, mens kjøkkenet har belegg. Enkelte områder, som gulvet i yttergangen, viser tydelig slitasje, og parketten i stuen har noen misfarginger, spesielt i et innhuk.

Takene har forskjellige overflater avhengig av rom. I stue og entre er det malt panel, mens det på bod og kjøkken er malte himlingsplater. De andre rommene har malt malerpapp i taket.

Veggene består hovedsakelig av panel. På kjøkkenet er veggene ganske slitte og har noen hull, så en oppgradering her ville vært en klar forbedring.

2.etg har laminatgulv over alt, bortsett fra på WC, der det er belegg.

Skråtakene er kledd med panel, og i midten av

taket er det malte plater. I to av de mindre soverommene er det også malt panel på veggene.

Selv om mye av interiøret fungerer greit, er det noen områder som krever vedlikehold. Kjøkkenveggene trenger en oppgradering, og enkelte rom, som yttergangen og noen boder, viser naturlig slitasje etter mange års bruk. Totalt sett er boligen funksjonell med et tradisjonelt preg, men med noen enkle oppgraderinger vil både estetikken og bruksverdien

kunne forbedres betydelig.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Stedvis slitte overflater

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Enkelte overflater bør oppgraderes.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:

Boligen har trebjelkelag mellom etasjene, som er vanlig i bygninger av tilsvarende alder og konstruksjon. For å vurdere eventuelle skjevheter i gulvene har takstmannen benyttet laser, som gir en nøyaktig måling av høydeforskjeller.

Målingene viser at skjevhetene varierer fra 5 mm til 15 mm mellom de 2 etasjene. Det bemerkes at enkelte områder kan ha større skjevheter enn de generelle målingene indikerer. Slike skjevheter kan skyldes naturlig setning, materialtretthet eller endringer over tid i den bærende konstruksjonen.

Skjevhetene vurderes som moderate og innenfor det som kan forventes i en eldre bolig med trebjelkelag. Ved renovering eller ombygging kan det være aktuelt å rette opp de mest fremtredende skjevhetene for å forbedre bocomfort og funksjonalitet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Innvendig > Radon:

Det er ikke fremlagt radonmålinger på denne boligen. Boligen er ikke sikret for radon. Boligen ligger i et område med gult radonforekomster. Dette vil si moderate eller lave forekomster av radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Det bør gjennomføres radonmålinger

Innvendig > Rom Under Terreng:

Boligen har en råkjeller på ca. 11 m², med adkomst fra utsiden via en

dør og trapp. Kjelleren har gulv og vegger av betong, mens taket består av stubbgulv i tre. Det er registrert noe fukt over referansenivået i både gulv og vegger, men treverket i taket ble målt som tørt. Det er også en vertikal sprekk i en av betongveggene, noe som kan være et resultat av naturlige bevegelser i konstruksjonen over tid.

Ventilasjonen i kjelleren er begrenset, da det ikke er installert ventiler i veggene. Det finnes et lite vindu som kan åpnes, men dette vurderes ikke som tilstrekkelig for å sikre god luftutskifting. Tilluft og avtrekk er ikke tilfredsstillende, og det anbefales å vurdere tiltak for å forbedre ventilasjonen for å redusere fuktbelastningen.

Kjelleren brukes hovedsakelig til lagring, og det er ingen tegn til sopp, råteskader eller skadedyr. Selv om fuktverdiene er noe forhøyede, er dette vanlig for råkjellere uten spesielle fuktsikringstiltak. Det anbefales å sikre tilstrekkelig lufting og eventuelt vurdere tiltak for å bedre dreneringen rundt grunnmuren for å redusere fuktpåvirkning over tid. Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Vurdering av avvik:

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Kjeller har begrenset ventilerings/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Bedre ventilerings bør utføres.

Innvendig > Kryp kjeller Innvendig > Andre innvendige forhold:

Det er kryp kjeller under deler av denne boligen.

Vurdering av avvik:

Det er registrert en asbestkanal på toalettrommet i 2. etasje. Denne kanalen er sannsynligvis en del av boligens opprinnelige ventilasjonsløsning. På eldre boliger var det vanlig å benytte asbestholdige materialer i ventilasjonskanaler og andre bygningsdeler, da asbest har gode brannhemmende og isolerende egenskaper. Asbest i fast form utgjør normalt ikke en umiddelbar helserisiko så lenge materialet er intakt og ikke avgir støv. Problemet oppstår dersom kanalen blir skadet, slipes, sages eller på annen måte forstyrres, da asbestfibre kan frigjøres til luften og være skadelige ved innånding. Det anbefales at kanalen ikke røres eller bearbeides uten at nødvendige sikkerhetstiltak iverksettes. Dersom det planlegges renovering eller endringer på toalettrommet, bør en fagperson innen asbestsanering kontaktes for vurdering av tiltak. Dersom boligeieren ønsker å fjerne kanalen, må dette utføres av en godkjent aktør i henhold til gjeldende regelverk for håndtering og fjerning av asbestholdige materialer.

For å minimere eventuell risiko kan det være fornuftig å sikre at kanalen er tett og i stabil tilstand. En videre vurdering av materialets tilstand og mulige tiltak anbefales for å sikre trygg bruk av rommet.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Asbest i fast form utgjør normalt ikke en umiddelbar helserisiko så lenge materialet er intakt og ikke avgir støv. Problemet oppstår dersom kanalen blir skadet, slipes, sages eller på annen måte forstyrres, da asbestfibre kan frigjøres til luften og være skadelige ved innånding.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Det anbefales at kanalen ikke røres eller bearbeides uten at nødvendige sikkerhetstiltak iverksettes. Dersom det planlegges renovering eller endringer på toalettrommet, bør en fagperson innen asbestsanering kontaktes for vurdering av tiltak. Dersom boligeieren ønsker å fjerne kanalen, må dette utføres av en godkjent aktør i henhold til gjeldende regelverk for håndtering og fjerning av asbestholdige materialer.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering:

Det er ukjent dreneringssystem på denne boligen.

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter:

Boligen er fundamentert på en grunnmur av betong fra byggeåret.

Boligens grunnmur er oppført i betong og viser tegn til naturlig aldring.

Det er registrert riss og mindre skader på grunnmuren, spesielt på nordøst, nord-vest og sør-vestsiden. Selv om disse skadene ikke umiddelbart påvirker konstruksjonens bæreevne, kan de over tid føre til økt fuktinntrengning dersom de ikke følges opp.

Det er ikke påvist alvorlige skader som tyder på strukturelle svakheter, men det anbefales å overvåke utviklingen av rissene og vurdere tiltak dersom de forverres. Eventuell utbedring kan inkludere tetting av sprekker og forebyggende behandling for å redusere risikoen for vanninntrenging.

Vurdering av avvik:

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

Lokal utbedring må utføres.

Tomteforhold > Terrengforhold:

Eiendommen ligger i et flatt terreng. Terrengfallet rundt boligen vurderes som ikke tilfredsstillende, da det mangler tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren. For at vann skal ledes effektivt bort fra bygningen og unngå fuktansamling mot grunnmuren, kreves et fall på 1:50 over en avstand på minst 3 meter, men dette kravet er ikke oppfylt.

Manglende terrengfall kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren og potensielt bidra til vannansamling i grunnen rundt boligen. Dette kan over tid øke risikoen for fuktskader og redusert levetid på dreneringssystemet.

For å forbedre avrenningen anbefales det å justere terrenget rundt boligen slik at vannet ledes bort fra konstruksjonen. Dette kan gjøres ved å tilføre drenerende masser eller planere terrenget for å sikre bedre fall vekk fra grunnmuren

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger:

Boligen er tilkoblet kommunalt vann- og avløpsnett, noe som sikrer en stabil og forskriftsmessig løsning for vannforsyning og avløpshåndtering.

Hovedstoppekranen er plassert utvendig og koblet til et frostfritt rør, noe som bidrar til å redusere risikoen for frostskader i rørene.

Stoppekranen ble ikke funksjonstestet under befaring, men ifølge opplysninger fra eier fungerer den som den skal.

Det er ikke registrert lekkasjer eller synlige feil ved de utvendige tilkoblingene. Dersom det oppstår problemer med vanntrykk eller avrenning, anbefales det å kontakte kommunen for en nærmere vurdering av tilstanden på de kommunale ledningene og boligens tilkoblinger.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende

konstruksjoner våtrom:

På dette badet er våtsonen plassert mot yttervegg, og av den grunn er det ikke foretatt hulltaking for kontroll av fukt i veggkonstruksjonen. Å bore hull i en yttervegg kan medføre risiko for skader på dampsperran og isolasjonen, noe som kan svekke veggens fuktsikring og isolerende egenskaper.

Vurdering av avvik:

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

Badet er i så dårlig forfatning at dette badet må totalrenoveres

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Dette badet må totalrenoveres.

Forhold som har fått TG3:

Innvendig > Innvendige trapper:

Boligen har en innvendig trapp mellom 1. og 2. etasje, samt en trapp ned til kjelleren. Trappene er funksjonelle, men det er registrert avvik når det gjelder sikkerhet. Trappen til kjelleren mangler rekkverk og håndlist, noe som ikke er i henhold til gjeldende forskriftskrav. Dette kan utgjøre en risiko ved bruk, og det anbefales å montere rekkverk for å bedre sikkerheten.

NB! Selger informerer om følgende: Hand-list til kjellertrapp utbedres neste uke

Det er ikke registrert vesentlige skader eller slitasje på trappene, men generelt bør det vurderes om overflatebehandling eller annet vedlikehold er nødvendig for å sikre lang levetid og trygg bruk.

Vurdering av avvik:

Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Gjelder enkel trapp ned til Rå-kjelleren

Konsekvens/tiltak

Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom:

Etasje: Bad/vaskerom

Badet har vegger kledd med våtromsplater og et tak med malte himlingsplater. På gulvet er det fliser, men disse har flere sprekker og skader. Det er registrert utilstrekkelig fall til sluk, og det mangler en tett dørterskel, noe som gjør at gulvet ikke tilfredsstiller dagens krav til avrenning.

Membranen er av ukjent alder, og det finnes ingen dokumentasjon på utførelsen. Sluket er plassert delvis under dusjkabinettet, noe som gjør det vanskelig å inspisere og rengjøre. Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasjer eller råteskader, men ettersom gulvet har sprekker, anbefales det å legge nye fliser og samtidig legge ny membran for å sikre tetthet.

Ventilasjonen på badet er avstengt, noe som gjør at fuktigheten ikke ledes ut på en tilfredsstillende måte.

Det er en ventil over dusjkabinettet, men denne er vanskelig å åpne da snoren henger ned på

baksiden av kabinettet. Dårlig ventilasjon kan føre til fuktproblemer over tid, og det anbefales derfor å gjenåpne eller etablere en fungerende avtrekksløsning.

NB! selger informerer nå om følgende: Ventilasjon bad nr. 1 i 1. etg. er utbedret.

På grunn av skadene på gulvflisene, manglende dokumentasjon på membran, og den avstengte ventilasjonen, bør badet rehabiliteres for å tilfredsstille dagens krav til våtrom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Over 300 000

Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon:

Toalettrom med panel i himling og på vegg, og belegg på gulvet. Det er montert inn et gulvmontert toalett og en enkel vaskeservant med speil over vasken.

Vurdering av avvik:

Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Ytterligere info gitt av selger:

Vannrør i kjeller og krypkjeller er stort sett ferdig frostisolert

Vindu i stuen er punktert med sprekk og må skiftes. Avventer skifte, ettersom kjøper kan ha egne ønsker m.h.t. å velge type og design

Rom merket vaskerom i 1. etg. er et tørt rom/bod uten vann og avløp

Det er lagt opp avløp og rør for vanntilførsel, dersom det er ønske om å etablere kjøkken i 2. etg. Rørene kommer opp i krypkott mot vest.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet

fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Det er innlagt bredbånd.

Ny eier må påberegne kostnader for overføring av eksisterende abonnement, eller bestilling av eget, nytt abonnement.

Parkering

På tomt og i garasje.

Forsikringsselskap

Tryg forsikring.

Polisenummer

2757855

Diverse

Selger har utferdiget ett dokument "Litt om muligheter i bolig og eiendom"

Denne ligger vedlagt i salgsoppgaven, og må kun brukes som inspirasjon.

Det tas forbehold om at mulighetene som er nevnt, kan være søknadspliktig og tiltak må godkjennes av Nesna kommune.

Det er helt og holdent kjøpers eget ansvar og risiko å utforske, samt få godkjent, mulige tiltak/løsninger som nevnes i vedlagte dokument fra selger.

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

TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Fordelingen mellom primærrom

(P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

Energi

Energikarakter

G

Energifarge

Gul

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 900 000

Kommunale avgifter

Kr 15 062

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

I tillegg til kommunale avgifter og eiendomsskatt, så tilkommer årsgebyr til HAF.

Eiendomsskatt

Kr 3 701

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 447 268

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 789 072

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 57, bruksnummer 412 i Nesna kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1828/57/412:

25.04.2025 - Dokumentnr: 454434 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Måehvie Eiendomsmegling AS

Org.nr: 924 825 782

Elektronisk innsendt

11.06.2008 - Dokumentnr: 471613 - Festenummer gitt bruksnummer

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1828 Gnr:57 Bnr:1

11.06.2008 - Dokumentnr: 471613 - Overføring fra tidligere festenummer

Utgått festenr:

Knr:1828 Gnr:57 Bnr:1 Fnr:156

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Iflg. selgers egenerklæring, datert 24.04.2025, så informeres det om følgende:
Påbyggingen ble utført under opprinnelig oppføring av bygget.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

KA Nesna. Plan-ID 19980001. Ikrafttredelse 23.10.2003.
Tomt regulert til boligformål i Kommunedelplan for Nesna sentrum.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest

dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens

hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

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

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

15 900 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

3 900 000 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 915 900 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 918 700 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen

selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 98 762

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,4% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 25 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

Måehvie Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 924825782
Nordahl Griegs gate 6, 8622 Mo i Rana

Salgsoppgavedato

27.06.2025





Uteområdet

aktiv.







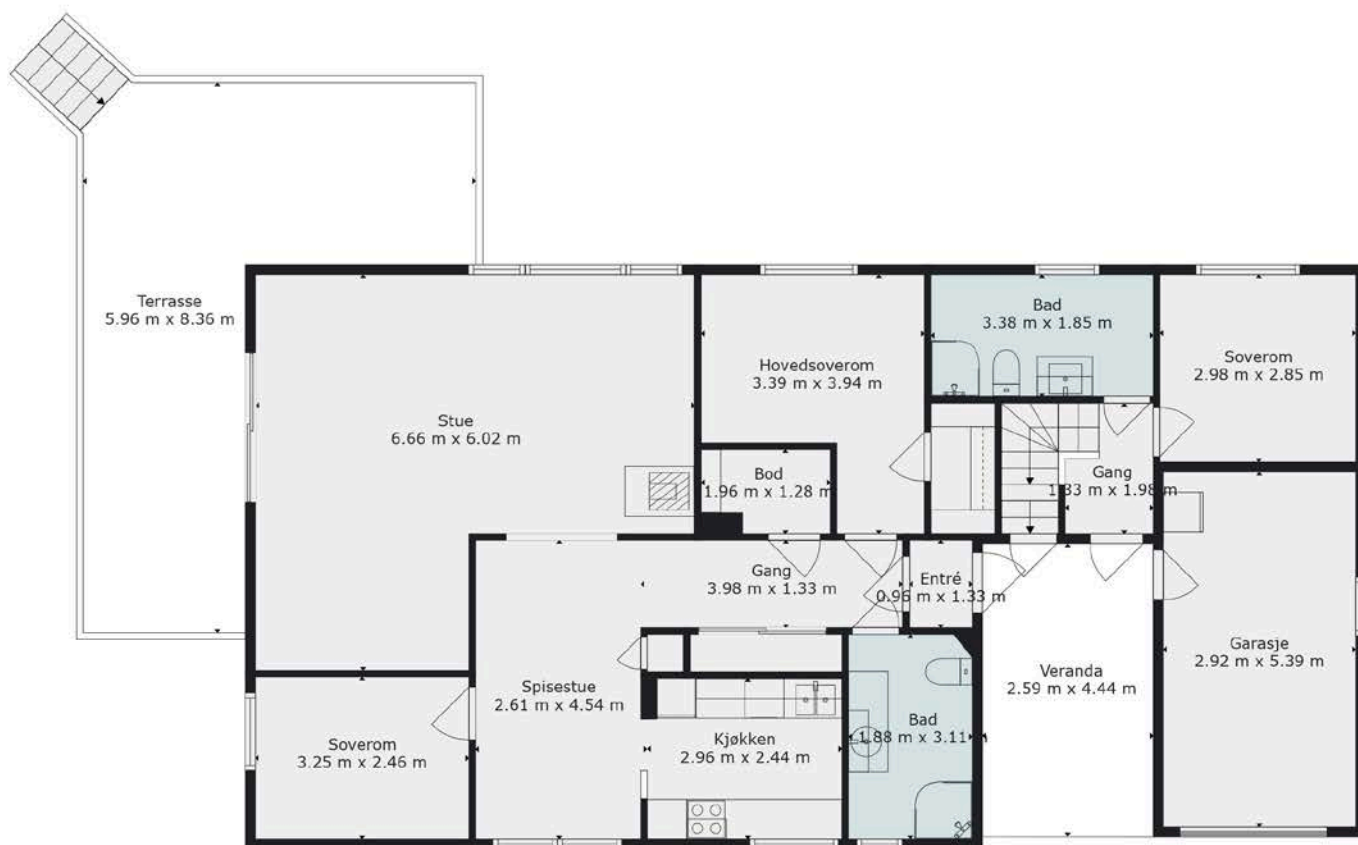






1. etasje

aktiv.



1. ETASJE

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

























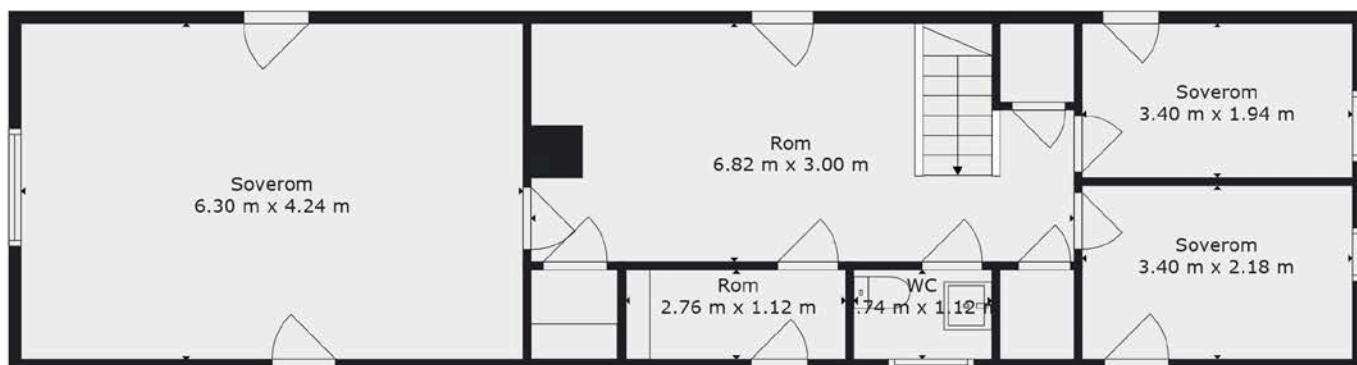




2. etasje

aktiv.





2. ETASJE

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.







Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Refsnesvegen 32, 8700 NESNA



NESNA kommune



gnr. 57, bnr. 412

Markedsverdi

3 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 212 m² BRA-i: 212 m²



Befaringsdato: 20.02.2025

Rapportdato: 18.03.2025

Oppdragsnr.: 10862-1477

Referansenummer: WM3711

Autorisert foretak: Helgeland Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Gøran Sørnes

Vår ref:



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes 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.

HELGELAND TAKST AS

Helgeland Takst As holder til i Mo i Rana, Oslo og i Sandnessjøen.

Vi tar takst over hele Helgeland og i Oslo. Er ofte i Oslo, Alstahaug, Leirfjord, Vefsn, Lurøy, Rødøy, Herøy, Dønna, Nesna, Mo i Rana m. flere.

Vi takserer alt i fra leiligheter, rekkehus, tomannsboliger og eneboliger, samt taksering av næring, næringseiendommer og fritidseiendommer.

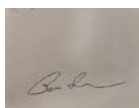
Vi utfører blant annet verditakster, boligsalgsrapporter, tilstandsrapporter, reklamasjonstakster, skaderapporter, taksering av næringslokaler, lånetakster og vedlikeholdsrapporter.

Vi utfører også uavhengige Kontroller - tiltaksklasse 1 (våtrom og lufttetthet) på nybygg og ved ombygging av eksisterende bad. Er sertifisert Takstmann og teknisk utdannet innenfor Bygg og Anlegg.

Har 30 år erfaring innenfor Byggebransjen og 10 års erfaring som Takstmann.



Rapportansvarlig



Gøran Sørnes

Uavhengig Takstingeniør

goran@gstakst.no

480 89 058



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1958

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Taktekke:

- Det er montert profilerte stål- aluminiumsplater fra byggeår med ukjent undertak siden.
Det er montert takrenner og nedløp av stål/aluminium fra ukjent årstall.
Boligens yttervegger er oppført i bindingsverk og kledd med stående tømmermannskledning. Ifølge rapporten har ytterveggene på øst-, sør- og vestside blitt etterisolert og fått ny kledning for noen år siden. Nord-østveggen er derimot ikke etterisolert eller fått ny kledning, og det bemerkes at denne veggen trenger maling. Det er registrert spredde råteskader i Sør/vestveggen
Det er montert en A-takstol konstruksjon som er isolert.
Det er montert inn vindu med 2-lags isolerte glass i trerammer fra forskjellige tidsperioder. Det er skiftet ut vindu på loftet i mot sør/vest samt nytt vindu på nyeste badet. Ellers er det eldre vindu rundt om i boligen
Det er montert inn 2 malte isolerte dører i hovedinngangen til denne boligen
Det er montert inn en skyvedør med utgang til altan i sør/vest veggen med utgang i fra stue.
Altan, på ca. 31 m², er utført i trykkimpregnerte materialer og ligger sørvestvendt med utgang fra stuen. Trykkimpregnert treverk gir god motstandsdyktighet mot fukt og råte, men krever jevnlig vedlikehold som rengjøring og behandling for å bevare utseende og funksjonalitet over tid.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligens innvendige overflater har en variert standard, der noen rom er godt vedlikeholdt, mens andre viser tydelig behov for oppgradering.

I 1. etasje er det en blanding av ulike gulvbelegg. Stue, gang, entre og ett soverom har parkett, mens kjøkkenet har belegg. Øvrige rom har enten teppe eller belegg. Enkelte områder, som gulvet i yttergangen, viser tydelig slitasje, og parketten i stuen har noen misfarginger, spesielt i et innhuk.

Takene har forskjellige overflater avhengig av rom. I stue og entre er det malt panel, mens det på bod og kjøkken er malte himlingsplater. De andre rommene har malt malerpapp på taket.

Veggene består hovedsakelig av panel. På kjøkkenet er veggene ganske slitte og har noen hull, så en oppgradering her ville vært en klar forbedring.

I 2. etasje er det teppe på gulvene i to av soverommene, mens de øvrige rommene har belegg. Skråtakene er kledd med panel, og i midten av taket er det malte plater. I to av de mindre soverommene er det også malt panel på veggene.

Selv om mye av interiøret fungerer greit, er det noen områder som krever vedlikehold. Kjøkkenveggene trenger en oppgradering, og enkelte rom, som yttergangen og noen boder, viser naturlig slitasje etter mange års bruk. Totalt sett er boligen funksjonell med et tradisjonelt preg, men med noen enkle oppgraderinger vil både estetikken og bruksverdien kunne forbedres betydelig.

Boligen har trebjelkelag mellom etasjene, som er vanlig i bygninger av tilsvarende alder og konstruksjon. For å vurdere eventuelle skjevheter i gulvene har takstmannen benyttet laser, som gir en nøyaktig måling av høydeforskjeller.

Målingene viser at skjevhetene varierer fra 5 mm til 15 mm mellom de 2 etasjene. Det bemerkes at enkelte områder kan ha større skjevheter enn de generelle målingene indikerer. Slike skjevheter kan skyldes naturlig setning, materialtrethet eller endringer over tid i den bærende konstruksjonen.

Skjevhetene vurderes som moderate og innenfor det som kan forventes i en eldre bolig med trebjelkelag. Ved renovering eller ombygging kan det være aktuelt å rette opp de mest fremtredende skjevhetene for å forbedre bokomfort og funksjonalitet.

Det er ikke fremlagt radonmålinger på denne boligen. Boligen er ikke sikret for radon. Boligen ligger i et område med gult radonforekomster. Dette vil si moderate eller lave forekomster av radon

Det er montert inn en vedovn påkoblet en mursteinspipe. Pipen er fra byggeåret. Det er det lokale branntilsyn som har den overordnede ansvaret for godkjenning av ildsted og pipe. Det foreligger ingen kjente fyringsforbud fra det lokale feievesenet.

Boligen har en råkjeller på ca. 11 m², med adkomst fra utsiden via en dør og trapp. Kjelleren har gulv og vegger av betong, mens taket består av stubbgulv i tre. Det er registrert noe fukt over referansenivået i både gulv og vegger, men treverket i taket ble målt som tørt. Det er også en vertikal sprekk i en av betongveggene, noe som kan være et resultat av naturlige bevegelser i konstruksjonen over tid.

Ventilasjonen i kjelleren er begrenset, da det ikke er installert ventiler i veggene. Det finnes et lite vindu som kan åpnes, men dette vurderes ikke som tilstrekkelig for å sikre god luftutskifting. Tilluft og avtrekk er ikke tilfredsstillende, og det anbefales å vurdere tiltak for å forbedre ventilasjonen for å redusere fuktbelastningen.

Kjelleren brukes hovedsakelig til lagring, og det er ingen tegn til sopp, råteskader eller skadedyr. Selv om fuktverdiene er noe forhøyede, er dette vanlig for råkjellere uten spesielle fuktsikringstiltak. Det anbefales å sikre tilstrekkelig lufting og eventuelt vurdere tiltak for å bedre dreneringen rundt grunnmuren for å redusere fuktpåvirkning over tid.

Det er krypkjeller under deler av denne boligen.

Boligen har en innvendig trapp mellom 1. og 2. etasje, samt en trapp ned til kjelleren. Trappene er funksjonelle, men det er registrert

Beskrivelse av eiendommen

avvik når det gjelder sikkerhet. Trappen til kjelleren mangler rekkverk og håndlist, noe som ikke er i henhold til gjeldende forskriftskrav. Dette kan utgjøre en risiko ved bruk, og det anbefales å montere rekkverk for å bedre sikkerheten.

Det er ikke registrert vesentlige skader eller slitasje på trappene, men generelt bør det vurderes om overflatebehandling eller annet vedlikehold er nødvendig for å sikre lang levetid og trygg bruk. Innvendige profilerte, formpressede og malte dører av tre. Dørene har normal bruksslitasje.

Det er registrert en asbestkanal på toalettrommet i 2. etasje. Denne kanalen er sannsynligvis en del av boligens opprinnelige ventilasjonsløsning. På eldre boliger var det vanlig å benytte asbestholdige materialer i ventilasjonskanaler og andre bygningsdeler, da asbest har gode brannhemmende og isolerende egenskaper.

Asbest i fast form utgjør normalt ikke en umiddelbar helserisiko så lenge materialet er intakt og ikke avgir støv. Problemet oppstår dersom kanalen blir skadet, slipes, sages eller på annen måte forstyrres, da asbestfibre kan frigjøres til luften og være skadelige ved innånding.

Det anbefales at kanalen ikke røres eller bearbeides uten at nødvendige sikkerhetstiltak iverksettes. Dersom det planlegges renovering eller endringer på toalettrommet, bør en fagperson innen asbestsanering kontaktes for vurdering av tiltak. Dersom boligeieren ønsker å fjerne kanalen, må dette utføres av en godkjent aktør i henhold til gjeldende regelverk for håndtering og fjerning av asbestholdige materialer.

For å minimere eventuell risiko kan det være fornuftig å sikre at kanalen er tett og i stabil tilstand. En videre vurdering av materialets tilstand og mulige tiltak anbefales for å sikre trygg bruk av rommet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Badet har vegger kledd med våtromsplater og et tak med malte himlingsplater. På gulvet er det fliser, men disse har flere sprekker og skader. Det er registrert utilstrekkelig fall til sluk, og det mangler en tett dørterkel, noe som gjør at gulvet ikke tilfredsstiller dagens krav til avrenning.

Membranen er av ukjent alder, og det finnes ingen dokumentasjon på utførelsen. Sluket er plassert delvis under dusjkabinettet, noe som gjør det vanskelig å inspisere og rengjøre. Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasjer eller råteskader, men ettersom gulvet har sprekker, anbefales det å legge nye fliser og samtidig legge ny membran for å sikre tetthet.

Ventilasjonen på badet er avstengt, noe som gjør at fuktigheten ikke ledes ut på en tilfredsstillende måte. Det er en ventil over dusjkabinettet, men denne er vanskelig å åpne da snoren henger ned på baksiden av kabinettet. Dårlig ventilasjon kan føre til fuktproblemer over tid, og det anbefales derfor å gjenåpne eller etablere en fungerende avtrekksløsning.

På grunn av skadene på gulvflisene, manglende dokumentasjon på

membran, og den avstengte ventilasjonen, bør badet rehabiliteres for å tilfredsstille dagens krav til våtrom. På dette badet er våtsonen plassert mot yttervegg, og av den grunn er det ikke foretatt hulltaking for kontroll av fukt i veggkonstruksjonen. Å bore hull i en yttervegg kan medføre risiko for skader på dampspærren og isolasjonen, noe som kan svekke veggens fuktsikring og isolerende egenskaper.

Bad/vaskerom 2

Badet ble oppgradert i 2022 og er utført av fagfolk. Gulvet har beleg, som gir en sømløs og vannbestandig overflate tilpasset våtrom. Veggflatene er kledd med baderomsplater, som gir en slitesterk og vedlikeholdsvennlig løsning.

Badet er utstyrt med baderomsinnredning og dusjkabinett, som bidrar til en funksjonell og praktisk planløsning. Oppvarming skjer via varmekabler i gulvet, noe som gir god komfort.

Ventilasjonen skjer gjennom en elektrisk vifte, som sikrer nødvendig avtrekk og reduserer risikoen for fuktansamling.

Badet fremstår som moderne og fagmessig utført i henhold til gjeldende standarder for våtrom.

Veggflater: Baderomsplater

Himling/tak: Malte plater

Fra 2022

Det er tilfredsstillende fall på gulvet. Det er målt ca 25 mm høydeforskjell på gulv fra sluk til gulv.

Det er montert en nyere plastsluk i gulvet

Det er brukt våtromsvinyl som tettesjikt

Oppgrader i 2023.

Det er montert inn følgende innredninger på dette badet:

- Gulvmontert toalett
 - Baderomsinnredning
 - Dusjkabinett
 - Opplegg for vaskemaskin.
- Ventilasjon av bad:

- Det er montert inn en elektrisk avtrekksvifte i yttervegg. Det er ingen tilluft ved dør. På grunn av at badet fremstår som nytt fra 2023 og det er dokumentert at oppgraderingen er utført av fagfolk, er det ikke foretatt hulltaking i vegg for fuktkontroll. Når et bad er nylig oppgradert etter gjeldende forskrifter, og det foreligger dokumentasjon på at arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, vurderes risikoen for skjulte fuktproblemer som lav.

Visuell inspeksjon viser at overflatene er i god stand uten tegn til fukt eller skader. Dersom det skulle oppstå mistanke om fuktproblemer i fremtiden, anbefales videre undersøkelser med ikke-destruktive målemetoder før eventuelle inngrep i konstruksjonen vurderes.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har en standard innredning med benkeplate, vask og underskap. Det er installert vanntilkobling, og avløp fungerer som

Beskrivelse av eiendommen

forventet. Vanninstallasjonen er skiftet siden byggeåret, og det er ikke registrert lekkasjer eller fukt rundt kjøleskap, oppvaskkum eller andre vanninstallasjoner.

Vanntrykket er tilfredsstillende, og det er ingen påviste avvik ved avrenning fra avløpet. Det er heller ikke observert symptomer på fukt eller råte i tilstøtende konstruksjoner.

Innredningen fremstår som funksjonell, men med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Det er montert en avtrekksvifte over platetopp med utlufting til fri luft.

SPELIALROM

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har en standard innredning med benkeplate, vask og underskap. Det er installert vanntilkobling, og avløp fungerer som forventet. Vanninstallasjonen er skiftet siden byggeåret, og det er ikke registrert lekkasjer eller fukt rundt kjøleskap, oppvaskkum eller andre vanninstallasjoner.

Vanntrykket er tilfredsstillende, og det er ingen påviste avvik ved avrenning fra avløpet. Det er heller ikke observert symptomer på fukt eller råte i tilstøtende konstruksjoner.

Innredningen fremstår som funksjonell, men med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Kjøkkenet har en standard innredning med benkeplate, vask og underskap. Det er installert vanntilkobling, og avløp fungerer som forventet. Vanninstallasjonen er skiftet siden byggeåret, og det er ikke registrert lekkasjer eller fukt rundt kjøleskap, oppvaskkum eller andre vanninstallasjoner.

Vanntrykket er tilfredsstillende, og det er ingen påviste avvik ved avrenning fra avløpet. Det er heller ikke observert symptomer på fukt eller råte i tilstøtende konstruksjoner.

Innredningen fremstår som funksjonell, men med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Kjøkkenet har en standard innredning med benkeplate, vask og underskap. Det er installert vanntilkobling, og avløp fungerer som forventet. Vanninstallasjonen er skiftet siden byggeåret, og det er ikke registrert lekkasjer eller fukt rundt kjøleskap, oppvaskkum eller andre vanninstallasjoner.

Vanntrykket er tilfredsstillende, og det er ingen påviste avvik ved avrenning fra avløpet. Det er heller ikke observert symptomer på fukt eller råte i tilstøtende konstruksjoner.

Innredningen fremstår som funksjonell, men med normal bruksslitasje i henhold til alder.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har både eldre og nyere vannrør rør i rør på det nye badet fra 2023, der noen rør er skiftet ut siden byggeåret (kobberør). Hovedstoppekranen er lokalisert utvendig og koblet til et frostfritt rør. Den åpnes og lukkes med egnet verktøy, men ble ikke funksjonstestet under befaring. Ifølge eier fungerer den som den skal.

Vanninstallasjonene er visuelt inspisert, og det er ikke registrert lekkasjer eller fuktskader ved tilkoblingspunkter, kjøkken, bad eller toalettrom. Trykkforholdene vurderes som tilfredsstillende, og det er ingen tegn på redusert vannføring eller avvik ved avløp.

Rørene fremstår generelt i god stand, men eldre rør vil over tid kunne ha økt risiko for lekkasjer. Det anbefales å følge med på eventuelle tegn til korrosjon eller svekkelser i de eldre delene av anlegget og vurdere utskifting ved behov. Boligen har en kombinasjon av eldre og nyere avløpsrør (nyere rør iht oppgradering av badi fra 2023), der enkelte deler av anlegget er skiftet ut siden byggeåret. Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende, og det er ikke observert lekkasjer eller tegn til tilbakeslag i systemet.

Det ble ikke registrert unormale luktproblemer fra avløpssystemet, og avrenningen fra både kjøkken, bad og toalett fungerer som forventet. Ingen synlige fuktskader eller tegn på rørbrudd ble avdekket ved befaring.

Eldre rør vil naturlig ha en viss slitasje og kan med tiden bli mer utsatt for korrosjon, avleiringer eller tette avløp. Det anbefales regelmessig vedlikehold og kontroll av avløpsrørene for å forebygge potensielle problemer, spesielt i eldre deler av anlegget. Naturlig ventilasjon, avtrekk på bad og kjøkken. Tilluft via ventiler i vinduer.

Det er montert inn en varmepumpe i denne boligen. Varmepumpen var påslått under befaring. Ingen avvik ble registrert. Varmtvannsbereider:

- 200 liter
 - Høiax
 - Plassering, rå-kjeller
 - Monteringsår: Ukjent men fremstår som forholdsvis ny
- Skjult elektrisk anlegg med automatsikringer i skapet. Anlegget har hatt en oppgradering i perioden 2021-2025. Anlegget er visuelt vurdert. Inngående vurdering av el-anlegg ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.
- Brannvarsling, brannslukking og brannsikkerhet.
- Boligen er utstyrt med brannvarslere og brannslukkere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Det er ukjent dreneringssystem på denne boligen.

Boligen er fundamentert på en grunnmur av betong fra byggeåret. Boligens grunnmur er oppført i betong og viser tegn til naturlig aldring. Det er registrert riss og mindre skader på grunnmuren, spesielt på nord-øst, nord-vest og sør-vestsiden. Selv om disse skadene ikke umiddelbart påvirker konstruksjonens bæreevne, kan de over tid føre til økt fuktinntrengning dersom de ikke følges opp.

Det er ikke påvist alvorlige skader som tyder på strukturelle svakheter, men det anbefales å overvåke utviklingen av rissene og vurdere tiltak dersom de forverres. Eventuell utbedring kan inkludere tetting av sprekker og forebyggende behandling for å redusere risikoen for vanninntrengning.

Eiendommen ligger i et flatt terreng. Terrengfallet rundt boligen vurderes som ikke tilfredsstillende, da det mangler tilstrekkelig fall

Beskrivelse av eiendommen

ut fra grunnmuren. For at vann skal ledes effektivt bort fra bygningen og unngå fuktansamling mot grunnmuren, kreves et fall på 1:50 over en avstand på minst 3 meter, men dette kravet er ikke oppfylt.

Manglende terrengfall kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren og potensielt bidra til vannansamling i grunnen rundt boligen. Dette kan over tid øke risikoen for fuktskader og redusert levetid på dreneringssystemet.

For å forbedre avrenningen anbefales det å justere terrenget rundt boligen slik at vannet ledes bort fra konstruksjonen. Dette kan gjøres ved å tilføre drenerende masser eller planere terrenget for å sikre bedre fall vekk fra grunnmuren.

Boligen er tilkoblet kommunalt vann- og avløpsnett, noe som sikrer en stabil og forskriftsmessig løsning for vannforsyning og avløpshåndtering. Hovedstoppekranen er plassert utvendig og koblet til et frostfritt rør, noe som bidrar til å redusere risikoen for frostsikader i rørene. Stoppekranen ble ikke funksjonstestet under befaring, men ifølge opplysninger fra eier fungerer den som den skal.

Det er ikke registrert lekkasjer eller synlige feil ved de utvendige tilkoblingene. Dersom det oppstår problemer med vanntrykk eller avrenning, anbefales det å kontakte kommunen for en nærmere vurdering av tilstanden på de kommunale ledningene og boligens tilkoblinger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	212 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	185 m ²
Totalpris	3 900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 900 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

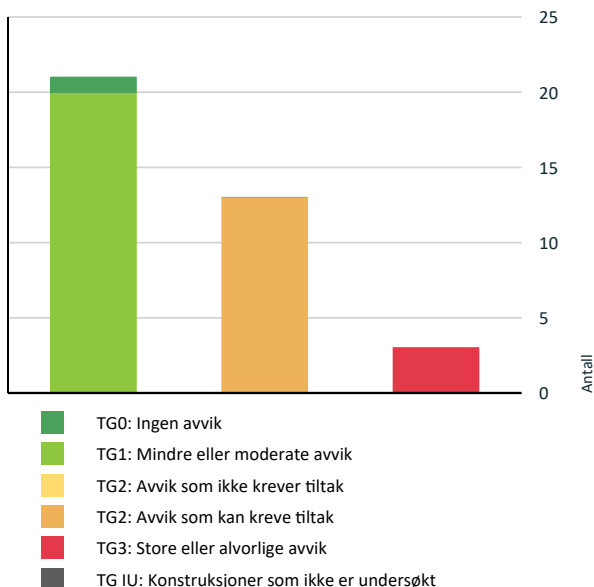
Enebolig

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

Det finnes tegninger på denne boligen men de stemmer ikke med dagens bruk av boligen.

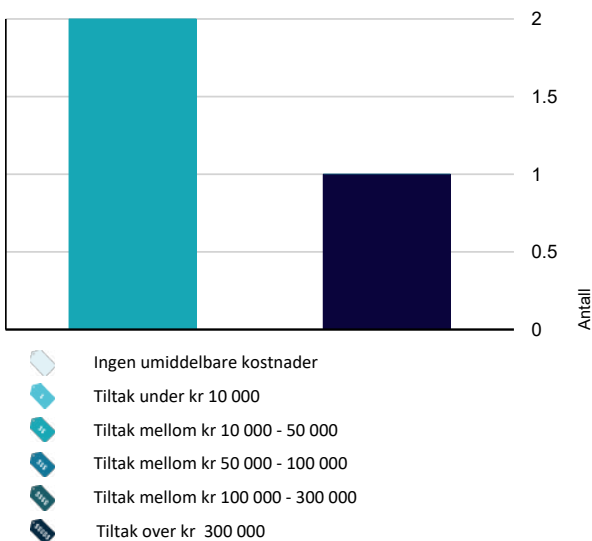
Sammendrag av boligens tilstand

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

Takstrappen er en viktig del av avtalegrunnlaget ved salg, vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest.» Si ifra om det er feil som bør rettes opp i taksten.

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023 gjeldende fra 01.01.2024. Boligen kan ha sjakter som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet. Areal oppgis også med P-rom og S-rom i henhold til tidligere standard for areal måling (2015). Dette oppgis som en tilleggsopplysning.

Opplysninger om oppgraderinger er gitt av eier, ellers er dette antagelser fra undertegnende takstmann, og kan avvike med faktiske forhold.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

-
- | | | |
|---|---|-----------------------------|
| ! | Tomteforhold > Fuktsikring og drenering | Gå til side |
|---|---|-----------------------------|
-
- | | | |
|---|--|-----------------------------|
| ! | Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter | Gå til side |
|---|--|-----------------------------|
-
- | | | |
|---|-------------------------------|-----------------------------|
| ! | Tomteforhold > Terrengforhold | Gå til side |
|---|-------------------------------|-----------------------------|
-
- | | | |
|---|---|-----------------------------|
| ! | Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger | Gå til side |
|---|---|-----------------------------|
-
- | | | |
|---|--|-----------------------------|
| ! | Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom | Gå til side |
|---|--|-----------------------------|
-

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1958

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Bolig

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

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

Taktekke:

- Det er montert profilerte stål- aluminiumsplater fra byggeår med ukjent undertak siden.

TG 1 Nedløp og beslag

Det er montert takrenner og nedløp av stål/aluminium fra ukjent årstall.

TG 2 Veggkonstruksjon

Boligens yttervegger er oppført i bindingsverk og kledd med stående tømmermannskledning. Ifølge rapporten har ytterveggene på øst-, sør- og vestsiden blitt etterisolert og fått ny kledning for noen år siden. Nord-østveggen er derimot ikke etterisolert eller fått ny kledning, og det bemerkes at denne veggen trenger maling. Det er registrert spredde råteskader i Sør/vestveggen

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Musesperre må etableres.



Bildet viser råteskadet kledning i sør/vestveggen. All kledning som er råteskadet må skiftes ut.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Det er montert en A-takstol konstruksjon som er isolert.

TG 1 Vinduer

Det er montert inn vindu med 2-lags isolerte glass i trerammer fra forskjellige tidsperioder. Det er skiftet ut vindu på loftet i mot sør/vest samt nytt vindu på nyeste badet. Ellers er det eldre vindu rundt om i boligen

TG 1 Dører

Det er montert inn 2 malte isolerte dører i hovedinngangen til denne boligen

Det er montert inn en skyvedør med utgang til altan i sør/vest veggen med utgang i fra stue.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan, på ca. 31 m², er utført i trykkimpregnerte materialer og ligger sørvestvendt med utgang fra stuen. Trykkimpregnert treverk gir god motstandsdyktighet mot fukt og råte, men krever jevnlig vedlikehold som rengjøring og behandling for å bevare utseende og funksjonalitet over tid.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

INNENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Boligens innvendige overflater har en variert standard, der noen rom er godt vedlikeholdt, mens andre viser tydelig behov for oppgradering.

I 1. etasje er det en blanding av ulike gulvbelegg. Stue, gang, entre og ett soverom har parkett, mens kjøkkenet har beleg. Enkelte områder, som gulvet i yttergangen, viser tydelig slitasje, og parketten i stuen har noen misfarginger, spesielt i et innhuk.

Takene har forskjellige overflater avhengig av rom. I stue og entre er det malt panel, mens det på bod og kjøkken er malte himlingsplater. De andre rommene har malt malerpapp i taket.

Veggene består hovedsakelig av panel. På kjøkkenet er veggene ganske slitte og har noen hull, så en oppgradering her ville vært en klar forbedring.

I 2. etasje er det teppe på gulvene i to av soverommene, mens de øvrige rommene har beleg. Skråtakene er kledd med panel, og i midten av taket er det malte plater. I to av de mindre soverommene er det også malt panel på veggene.

Selv om mye av interiøret fungerer greit, er det noen områder som krever vedlikehold. Kjøkkenveggene trenger en oppgradering, og enkelte rom, som yttergangen og noen boder, viser naturlig slitasje etter mange års bruk. Totalt sett er boligen funksjonell med et tradisjonelt preg, men med noen enkle oppgraderinger vil både estetikken og bruksverdien kunne forbedres betydelig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis slitte overflater

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Enkelte overflater bør oppgraderes.

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har trebjelkelag mellom etasjene, som er vanlig i bygninger av tilsvarende alder og konstruksjon. For å vurdere eventuelle skjevheter i gulvene har takstmannen benyttet laser, som gir en nøyaktig måling av høydeforskjeller.

Målingene viser at skjevhetene varierer fra 5 mm til 15 mm mellom de 2 etasjene. Det bemerkes at enkelte områder kan ha større skjevheter enn de generelle målingene indikerer. Slike skjevheter kan skyldes naturlig setning, materialtrekthet eller endringer over tid i den bærende konstruksjonen.

Skjevhetene vurderes som moderate og innenfor det som kan forventes i en eldre bolig med trebjelkelag. Ved renovering eller ombygging kan det være aktuelt å rette opp de mest fremtredende skjevhetene for å forbedre bokomfort og funksjonalitet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 2 Radon

Det er ikke fremlagt radonmålinger på denne boligen. Boligen er ikke sikret for radon. Boligen ligger i et område med gult radonforekomster. Dette vil si moderate eller lave forekomster av radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

1 TG 1 Pipe og ildsted

Det er montert inn en vedovn påkoblet en mursteinspipe. Pipen er fra byggeåret. Det er det lokale branntilsyn som har den overordnede ansvaret for godkjenning av ildsted og pipe. Det foreligger ingen kjente fyringsforbud fra det lokale feievesenet.

1 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Boligen har en råkjeller på ca. 11 m², med adkomst fra utsiden via en dør og trapp. Kjelleren har gulv og vegger av betong, mens taket består av stubbgulv i tre. Det er registrert noe fukt over referansenivået i både gulv og vegger, men treverket i taket ble målt som tørt. Det er også en vertikal sprekk i en av betongveggene, noe som kan være et resultat av naturlige bevegelser i konstruksjonen over tid.

Ventilasjonen i kjelleren er begrenset, da det ikke er installert ventiler i veggene. Det finnes et lite vindu som kan åpnes, men dette vurderes ikke som tilstrekkelig for å sikre god luftutskifting. Tilluft og avtrekk er ikke tilfredsstillende, og det anbefales å vurdere tiltak for å forbedre ventilasjonen for å redusere fuktbelastningen.

Kjelleren brukes hovedsakelig til lagring, og det er ingen tegn til sopp, råteskader eller skadedyr. Selv om fuktverdiene er noe forhøyede, er dette vanlig for råkjellerer uten spesielle fuktsikringstiltak. Det anbefales å sikre tilstrekkelig lufting og eventuelt vurdere tiltak for å bedre dreneringen rundt grunnmuren for å redusere fuktpåvirkning over tid.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømming.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Bedre ventilering bør utføres.

1 TG 2 Kryp kjeller

Det er kryp kjeller under deler av denne boligen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.



Bildet viser krypkjeller med noe lite ventiler og ventilering. Etabler flere ventiler vil føre til en bedre ventilering av kryprommet.

1 TG 3 Innvendige trapper

Boligen har en innvendig trapp mellom 1. og 2. etasje, samt en trapp ned til kjelleren. Trappene er funksjonelle, men det er registrert avvik når det gjelder sikkerhet. Trappen til kjelleren mangler rekkverk og håndlist, noe som ikke er i henhold til gjeldende forskriftskrav. Dette kan utgjøre en risiko ved bruk, og det anbefales å montere rekkverk for å bedre sikkerheten.

Det er ikke registrert vesentlige skader eller slitasje på trappene, men generelt bør det vurderes om overflatebehandling eller annet vedlikehold er nødvendig for å sikre lang levetid og trygg bruk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Gjelder enkel trapp ned til Rå-kjelleren

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1 TG 1 Innvendige dører

Innvendige profilerte, formpressede og malte dører av tre. Dørene har normal bruksslitasje.

1 TG 2 Andre innvendige forhold

Det er registrert en asbestkanal på toalettrommet i 2. etasje. Denne kanalen er sannsynligvis en del av boligens opprinnelige ventilasjonsløsning. På eldre boliger var det vanlig å benytte asbestholdige materialer i ventilasjonskanaler og andre bygningsdeler, da asbest har gode brannhemmende og isolerende egenskaper.

Asbest i fast form utgjør normalt ikke en umiddelbar helserisiko så lenge materialet er intakt og ikke avgir støv. Problemet oppstår dersom kanalen blir skadet, slipes, sages eller på annen måte forstyrres, da asbestfibre kan frigjøres til luften og være skadelige ved innånding.

Det anbefales at kanalen ikke røres eller bearbeides uten at nødvendige sikkerhetstiltak iverksettes. Dersom det planlegges renovering eller endringer på toalettrommet, bør en fagperson innen asbestsanering kontaktes for vurdering av tiltak. Dersom boligeieren ønsker å fjerne kanalen, må dette utføres av en godkjent aktør i henhold til gjeldende regelverk for håndtering og fjerning av asbestholdige materialer.

For å minimere eventuell risiko kan det være fornuftig å sikre at kanalen er tett og i stabil tilstand. En videre vurdering av materialets tilstand og mulige tiltak anbefales for å sikre trygg bruk av rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Asbest i fast form utgjør normalt ikke en umiddelbar helserisiko så lenge materialet er intakt og ikke avgir støv. Problemet oppstår dersom kanalen blir skadet, slipes, sages eller på annen måte forstyrres, da asbestfibre kan frigjøres til luften og være skadelige ved innånding.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at kanalen ikke røres eller bearbeides uten at nødvendige sikkerhetstiltak iverksettes. Dersom det planlegges renovering eller endringer på toalettrommet, bør en fagperson innen asbestsanering kontaktes for vurdering av tiltak. Dersom boligeieren ønsker å fjerne kanalen, må dette utføres av en godkjent aktør i henhold til gjeldende regelverk for håndtering og fjerning av asbestholdige materialer.



Bildet viser deler av asbestkanal på toalett rommet.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Badet har vegger kledd med våtromsplater og et tak med malte himlingsplater. På gulvet er det fliser, men disse har flere sprekker og skader. Det er registrert utilstrekkelig fall til sluk, og det mangler en tett dørterskel, noe som gjør at gulvet ikke tilfredsstiller dagens krav til avrenning.

Membranen er av ukjent alder, og det finnes ingen dokumentasjon på utførelsen. Sluket er plassert delvis under dusjkabinettet, noe som gjør det vanskelig å inspisere og rengjøre. Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasjer eller råteskader, men ettersom gulvet har sprekker, anbefales det å legge nye fliser og samtidig legge ny membran for å sikre tetthet.

Ventilasjonen på badet er avstengt, noe som gjør at fuktigheten ikke ledes ut på en tilfredsstillende måte. Det er en ventil over dusjkabinettet, men denne er vanskelig å åpne da snoren henger ned på baksiden av kabinettet. Dårlig ventilasjon kan føre til fuktproblemer over tid, og det anbefales derfor å gjenåpne eller etablere en fungerende avtrekksløsning.

På grunn av skadene på gulvflisene, manglende dokumentasjon på membran, og den avstengte ventilasjonen, bør badet rehabiliteres for å tilfredsstille dagens krav til våtrom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Over 300 000



Bildet viser bad som må regnes med oppgraderings behov. Påregne totalrenovering



Bildet viser gammel sluk og sprukne fliser

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

På dette badet er våtsone plassert mot yttervegg, og av den grunn er det ikke foretatt hulltaking for kontroll av fukt i veggkonstruksjonen. Å bore hull i en yttervegg kan medføre risiko for skader på dampsperran og isolasjonen, noe som kan svekke veggens fuksikring og isolerende egenskaper.

Vurdering av avvik:

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

Badet er i så dårlig forfatning at dette badet må totalrenoveres

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dette badet må totalrenoveres.

ETASJE > BAD/VASKEROM 2

Generell

Badet ble oppgradert i 2022 og er utført av fagfolk. Gulvet har beleg, som gir en sømløs og vannbestandig overflate tilpasset våtrom. Veggflatene er kledd med baderomsplater, som gir en slitesterk og vedlikeholdsvennlig løsning.

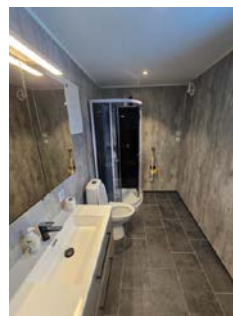
Badet er utstyrt med baderomsinnredning og dusjkabinett, som bidrar til en funksjonell og praktisk planløsning. Oppvarming skjer via varmekabler i gulvet, noe som gir god komfort.

Ventilasjonen skjer gjennom en elektrisk vifte, som sikrer nødvendig avtrekk og reduserer risikoen for fuktansamling.

Badet fremstår som moderne og fagmessig utført i henhold til gjeldende standarder for våtrom.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



ETASJE > BAD/VASKEROM 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggflater: Baderomsplater
Himling/tak: Malte plater

Fra 2022

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD/VASKEROM 2

TG 1 Overflater Gulv

Det er tilfredsstillende fall på gulvet. Det er målt ca 25 mm høydeforskjell på gulv fra sluk til gulv.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

ETASJE > BAD/VASKEROM 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er montert en nyere plastsluk i gulvet
Det er brukt våtronsvinyl som tettesjikt

Oppgrader i 2023.

Årstall: 2023 Kilde: Eier



Bildet viser ny sluk som ligger under dusjkabinett

ETASJE > BAD/VASKEROM 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert inn følgende innredninger på dette badet:

- Gulvmontert toalett
- Baderomsinnredning
- Dusjkabinett
- Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

ETASJE > BAD/VASKEROM 2

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon av bad:

- Det er montert inn en elektrisk avtrekksvifte i yttervegg. Det er ingen tilluft ved dør.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

ETASJE > BAD/VASKEROM 2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

På grunn av at badet fremstår som nytt fra 2023 og det er dokumentert at oppgraderingen er utført av fagfolk, er det ikke foretatt hulltaking i vegg for fuktkontroll. Når et bad er nylig oppgradert etter gjeldende forskrifter, og det foreligger dokumentasjon på at arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, vurderes risikoen for skjulte fuktproblemer som lav.

Visuell inspeksjon viser at overflatene er i god stand uten tegn til fukt eller skader. Dersom det skulle oppstå mistanke om fuktproblemer i fremtiden, anbefales videre undersøkelser med ikke-destruktive målemetoder før eventuelle inngrep i konstruksjonen vurderes.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har en standard innredning med benkeplate, vask og underskap. Det er installert vanntilkobling, og avløp fungerer som forventet. Vanninstallasjonen er skiftet siden byggeåret, og det er ikke registrert lekkasjer eller fukt rundt kjøleskap, oppvaskkum eller andre vanninstallasjoner.

Vanntrykket er tilfredsstillende, og det er ingen påviste avvik ved avrenning fra avløpet. Det er heller ikke observert symptomer på fukt eller råte i tilstøtende konstruksjoner.

Innredningen fremstår som funksjonell, men med normal bruksslitasje i henhold til alder.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er montert en avtrekksvifte over platetopp med utlufting til fri luft.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTRUM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med panel i himling og på vegg, og belegg på gulvet. Det er montert inn et gulvmontert toalett og en enkel vaskeservant med speil over vasken.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TØ 1 Vannledninger

Boligen har både eldre og nyere vannrør rør i rør på det nye badet fra 2023, der noen rør er skiftet ut siden byggeåret (kobberør). Hovedstoppekranen er lokalisert utvendig og koblet til et frostfritt rør. Den åpnes og lukkes med egnet verktøy, men ble ikke funksjonstestet under befaring. Ifølge eier fungerer den som den skal.

Vanninstallasjonene er visuelt inspisert, og det er ikke registrert lekkasjer eller fuktskader ved tilkoblingspunkter, kjøkken, bad eller toalettrom. Trykkforholdene vurderes som tilfredsstillende, og det er ingen tegn på redusert vannføring eller avvik ved avløp.

Rørene fremstår generelt i god stand, men eldre rør vil over tid kunne ha økt risiko for lekkasjer. Det anbefales å følge med på eventuelle tegn til korrosjon eller svekkelser i de eldre delene av anlegget og vurdere utskifting ved behov.

TØ 1 Avløpsrør

Boligen har en kombinasjon av eldre og nyere avløpsrør (nyere rør iht oppgradering av badi fra 2023), der enkelte deler av anlegget er skiftet ut siden byggeåret. Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende, og det er ikke observert lekkasjer eller tegn til tilbakeslag i systemet.

Det ble ikke registrert unormale luktproblemer fra avløpssystemet, og avrenningen fra både kjøkken, bad og toalett fungerer som forventet. Ingen synlige fuktskader eller tegn på rørbrudd ble avdekket ved befaring.

Eldre rør vil naturlig ha en viss slitasje og kan med tiden bli mer utsatt for korrosjon, avleiringer eller tette avløp. Det anbefales regelmessig vedlikehold og kontroll av avløpsrørene for å forebygge potensielle problemer, spesielt i eldre deler av anlegget.

TØ 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon, avtrekk på bad og kjøkken. Tilluft via ventiler i vinduer.

TØ 1 Andre VVS-installasjoner

Det er montert inn en varmepumpe i denne boligen. Varmepumpen var påslått underbefaring. Ingen avvik ble registrert.

TØ 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder:

- 200 liter
- Høi
- Plassering, rå-kjeller
- Monteringsår: Ukjent men fremstår som forholdsvis ny

Årstall: 2023 Kilde: Eier

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.

Skjult elektrisk anlegg med automatsikringer i skapet. Anlegget har hatt en oppgradering i perioden 2021-2025. Anlegget er visuelt vurdert. Inngående vurdering av el-anlegg ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
3. 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?
Ukjent
4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
5. Har det vært brann, brannutløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

8. 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
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

Tilstandsrapport

10. 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?

Ukjent

Generell kommentar

Takstmannen er ikke fag mann innenfor elektro og har kun uttalt seg ut ifra hva som er synlig for takstmannen samt takstmannens forutsetninger for å mene noe om dette el-anlegget. Jeg, Gøran Sørnes, bekrefter herved at jeg har gjennomført en visuell kontroll av det elektriske anlegget i boligen beliggende på Refsnesveien 32. Jeg understreker at jeg ikke er utdannet eller sertifisert fagperson innen elektro, og mine vurderinger er derfor ikke å anse som en faglig vurdering eller garanti for det elektriske anleggets tilstand, sikkerhet eller samsvar med gjeldende lover og forskrifter. Enhver kjøper eller interessent anbefales på det sterkeste å engasjere en autorisert elektriker for en grundig faglig vurdering av anleggets tilstand før kjøp eller overtakelse.

Denne erklæringen er utarbeidet for å tydeliggjøre mitt ansvar i forbindelse med salg av eiendommen og for å forebygge eventuelle misforståelser eller fremtidige krav knyttet til det elektriske anlegget.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannvarsling, brannslukking og brannsikkerhet.

Boligen er utstyrt med brannvarslere og brannslukkere.

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 røykvarsler?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ukjent dreneringssystem på denne boligen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen er fundamentert på en grunnmur av betong fra byggeåret. Boligens grunnmur er oppført i betong og viser tegn til naturlig aldring. Det er registrert riss og mindre skader på grunnmuren, spesielt på nord-øst, nord-vest og sør-vestsiden. Selv om disse skadene ikke umiddelbart påvirker konstruksjonens bæreevne, kan de over tid føre til økt fuktinntrengning dersom de ikke følges opp.

Det er ikke påvist alvorlige skader som tyder på strukturelle svakheter, men det anbefales å overvåke utviklingen av rissene og vurdere tiltak dersom de forverres. Eventuell utbedring kan inkludere tetting av sprekker og forebyggende behandling for å redusere risikoen for vanninntrengning.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

TG 2 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Eiendommen ligger i et flatt terreng. Terrengfallet rundt boligen vurderes som ikke tilfredsstillende, da det mangler tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren. For at vann skal ledes effektivt bort fra bygningen og unngå fuktansamling mot grunnmuren, kreves et fall på 1:50 over en avstand på minst 3 meter, men dette kravet er ikke oppfylt.

Manglende terrengfall kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren og potensielt bidra til vannansamling i grunnen rundt boligen. Dette kan over tid øke risikoen for fuktskader og redusert levetid på dreneringssystemet.

For å forbedre avrenningen anbefales det å justere terrenget rundt boligen slik at vannet ledes bort fra konstruksjonen. Dette kan gjøres ved å tilføre drenerende masser eller planere terrenget for å sikre bedre fall vekk fra grunnmuren.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen er tilkoblet kommunalt vann- og avløpsnett, noe som sikrer en stabil og forskriftsmessig løsning for vannforsyning og avløpshåndtering. Hovedstoppekranen er plassert utvendig og koblet til et frostfritt rør, noe som bidrar til å redusere risikoen for frostskafer i rørene. Stoppekranen ble ikke funksjonstestet under befaring, men ifølge opplysninger fra eier fungerer den som den skal.

Det er ikke registrert lekkasjer eller synlige feil ved de utvendige tilkoblingene. Dersom det oppstår problemer med vanntrykk eller avrenning, anbefales det å kontakte kommunen for en nærmere vurdering av tilstanden på de kommunale ledningene og boligens tilkoblinger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1966

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

På eiendommen står en frittliggende garasje, plassert på nordøstsiden av tomten. Garasjen er oppført i bindingsverk og har taksperrer som er opplektet og tekket med taksteinimiterte bølgeplater i stål. Fasaden er kledd med stående trekledning, og det er en enkel takrenne på én side av bygget.

Gulvet er i betong, og garasjen fremstår som en enkel, funksjonell konstruksjon. Bygget ble oppført rundt 1966, og det har naturlig slitasje i henhold til alder. Det er ikke registrert vesentlige skader, men generell vedlikehold som maling og kontroll av kledning bør vurderes for å sikre videre holdbarhet.

Garasjen gir god lagringsplass og mulighet for parkering, men den er ikke isolert eller oppvarmet. Eventuelle oppgraderinger vil avhenge av bruksbehov og ønsker for videre bruk.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i 185 m²/185 m² <i>Enebolig:</i> Vindfang, 2 Gang, 2 Bad/vaskerom, Kjøkken, Stue, 6 Soverom, Garasje, 3 Bod, Toalettrom, 3 Kott, Kryperom <i>Andre bygg:</i> Garasje <i>Bruksareal andre bygg:</i> 27 m² <i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i>	Markedsverdi Kr 3 900 000 Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette. <i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i>
Teknisk verdi bygninger Kr 3 900 000 Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler. <i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i>	Markedsverdi 3 900 000 Konklusjon markedsverdi 3 900 000

Markedsvurdering

Nylige eiendomssalg i området, spesielt Refsnesveien 47 og Refsnesveien 36, viser at boliger omsettes betydelig over prisantydning. Refsnesveien 47 ble solgt for 5 710 000 kr, langt over prisantydningen på 4 200 000 kr, mens Refsnesveien 36 ble solgt for 4 110 000 kr, også godt over forventet pris. Dette indikerer en sterk etterspørsel i markedet, hvor boliger med riktig beliggenhet og standard oppnår høyere priser enn tidligere antatt.

Når man vurderer prisnivået, er det viktig å ta hensyn til boligens standard, oppgraderinger, tomtestørrelse og beliggenhet. Den aktuelle eiendommen har flere positive aspekter, som delvis etterisolerte yttervegger, nyere takteking og en romslig tomt. Samtidig har den vedlikeholdsbehov, særlig knyttet til badet og drenering, som kan påvirke verdien.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Refsnesvegen 47 ,8700 NESNA 175 m ² 1930 3 sov	19-09-2023	4 200 000	5 710 000		5 710 000	32 629
2 Refsnesvegen 36 ,8700 NESNA 143 m ² 1956 4 sov	13-09-2023	3 500 000	4 110 000		4 110 000	28 741
3 Stubben 4 ,8700 NESNA 118 m ² 1996 4 sov	23-08-2022	2 400 000	2 500 000		2 500 000	21 186
4 Strandlandsvegen 34 ,8700 NESNA 362 m ² 1920 6 sov	19-02-2024	2 750 000	3 000 000		3 000 000	8 287

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

Vedlikeholdskostnader som bør avsettes hvert år for årlig og fremtidig vedlikehold.	Kr.	18 500
Kommunale avgifter	Kr.	15 062
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	33 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 950 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 650 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	410 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 170 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	240 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 890 000
------------------------------------	------------	------------------

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 900 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

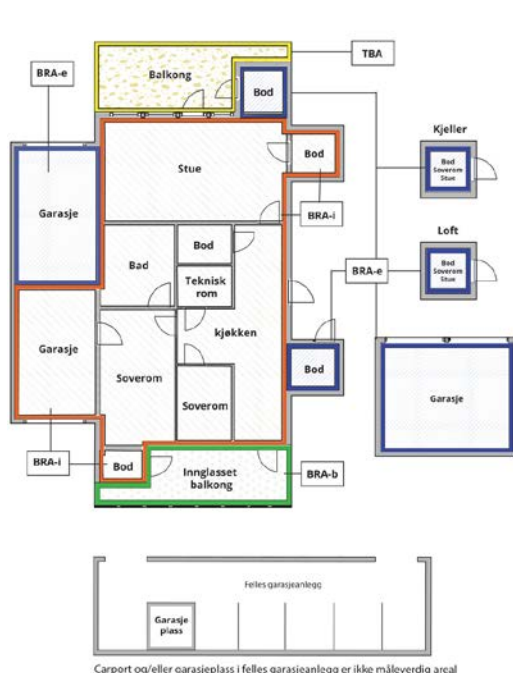
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	59			59			59
Etasje	126			126			126
Kjeller						11	11
Krypkjeller							
SUM	185					11	196
SUM BRA	185						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, Gang, Bad/vaskerom, Kjøkken, Stue, Soverom, Bad/vaskerom 2, Soverom 2, Soverom 3, Garasje, Bod, Bod 2		
Etasje	Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Toalettrom, Kott, Kott 2, Kott 3		
Kjeller	Bod		
Krypkjeller	Kryperom		

Kommentar

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023 gjeldende fra 01.01.2024. Boligen kan ha sjakter som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.

Areal oppgis også med P-rom og S-rom i henhold til tidligere standard for areal måling (2015). Dette oppgis som en tilleggsopplysning.

Arealer er avrundet, regelen er at vi runder ned når vi har tallene 0, 1, 2, 3 og 4, mens vi runder oppover når vi forholder oss til tallene 5, 6, 7, 8 og 9

Råkjeller og kryprom er ikke målbare arealer på grunn av lav takhøyde. Råkjelleren er ca 11m² gulvarealer. Kott og toalettbruk er ikke målbare iht retningslinjer for målbart arealer

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det finnes tegninger på denne boligen men de stemmer ikke med dagens bruk av boligen.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er utført et nytt bad i 1 etasjen.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	27			27	
SUM	27				
SUM BRA	27				

Romfordeling

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

Kommentar

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	169	16
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.2.2025	Gøran Sørnes	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1828 NESNA	57	412		0	1495 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Refsnesvegen 32

Hjemmelshaver

Rottem Merethe Ingeborg Sjøtun, Dahl Truls

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Nesna kommune ligger sentralt på Helgelandskysten og har omtrent 1 700 innbyggere. Kommunesenteret Nesna ligger langs fylkesvei 17 (Kystriksveien), omtrent 70 km vest for Mo i Rana. I tillegg til fastlandet omfatter kommunen øyene Hugløy, Handnesøya og Tomma.

Nesna tilbyr rike muligheter for naturopplevelser både til sjøs og på fjellet, samt et aktivt kultur- og idrettsmiljø. Kommunen har et godt utvalg av servicefasiliteter, inkludert barnehage, barne- og ungdomsskole. Det er regelmessige ferje- og hurtigbåtforbindelser til øyene i området, samt daglige anløp av Hurtigruten i både nord- og sørgående retning.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

KA Nesna. Plan-ID 19980001. Ikrafttredelse 23.10.2003.

Tomt regulert til boligformål i Kommunedelplan for Nesna sentrum.

Om tomten

Tomten på eiendommen i Refsnesvegen 32, Nesna, har et totalt areal på 1495 m² og er regulert som boligområde. Den er relativt flat og gir gode muligheter for bruk og utnyttelse. Adkomst til eiendommen skjer direkte fra Refsnesvegen, noe som gir enkel tilgang. Boligen er tilknyttet kommunalt vann- og avløpsnett, med faste gebyrer for vann og kloakk, samt eiendomsskatt. Det er gode lysforhold på eiendommen samt at det er en flott utsikt i mot sjøen og ellers omkringliggende eiendommer.

På tomten finnes det en sørvestvendt veranda på cirka 31 m², som gir gode muligheter for utendørs opphold. Inngangspartiet mot sørøst er overbygd og utstyrt med en rullestolrampe, noe som gjør inngangen mer tilgjengelig.

I tillegg til boligen er det to garasjer på eiendommen. Den ene er integrert i huset, mens den andre er en frittstående garasje plassert ved veien på nordøstsiden av tomten. Den frittstående garasjen er oppført i bindingsverk med taksperrer, har betonggulv og taksteinimiterte bølgeplater i stål. Den ble oppført rundt 1966 og har en enkel konstruksjon med stående kledning og takrenne på én side.

Samlet sett fremstår tomten som godt tilrettelagt for boligformål, men med behov for enkelte utbedringer knyttet til drenering og fallforhold rundt grunnmuren. Den romslige tomten gir gode muligheter for både parkering og utearealer, samtidig som den har praktiske løsninger for tilgjengelighet.

Tinglyste/andre forhold

Det finnes ingen tinglyste forhold på eiendommen i følge grunnboken.

Siste hjemmelsovergang

År 2022
Type Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Finnes ikke		Nei
Tidligere boligsalgsrapport			Gjennomgått		Nei
Kvitt. off. avgifter			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	18.03.2025	
2	18.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WM3711>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Mo i Rana	
Oppdragsnr.	
1802250034	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Merethe Ingeborg Sjøtun Røttem	Truls Dahl
Gateadresse	
Refsnesvegen 32	
Poststed	Postnr
NESNA	8700
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Tryg forsikring
Polise/avtalnr.	2757855

Document reference: 1802250034

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Badet i hoveddelen har sprekkdannelser/setninger. Kan brukes, men badet er i så dårlig forfatning at dette badet må totalrenoveres.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Arbeid på bad nr. 2 i 1. etg.: Tømrerarbeider, skiftet vinduer, avretting og flislegging /Hartleb AS, Nesna EI-arbeid og varmekabler/ Sinus AS, Nesna Alt rørleggerarbeid utskifting av rør og varmvannstank /Union, Sandnessjøen Arbeid etter vannskade / Recover Mo i Rana

Arbeid utført av

Flere. Se nedenfor.

Filer

[Sinus 2 Faktura_complete.pdf](#)

[Sinus stue Faktura_nr_28579_110822.pdf](#)

[Sinus Faktura_complete.pdf](#)

[Sinus sikring.pdf](#)

[Sinus - Faktura_nr_29044_290423.pdf](#)

[Sinus Loftslys.pdf](#)

[Hartleb Windu Faktura1293.pdf](#)

[Sinus Faktura_nr_29044_290423.pdf](#)

[Hartleb Faktura1200.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Rommet ble "strippet helt og alle overflater, gulv, vegger, tak ble fornyet. Det samme ble elektrisk anlegg og røropplegg

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Rørarbeider på bad og skiftet varmtvannsbereider

Arbeid utført av

Union Sandnessjøen

Filer

[Faktura 1 - Union \(bad\).pdf](#)

[Faktura - Union \(bad\).pdf](#)

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Fuktutslag under kjøkken/bad. Utbedret i forbindelse med vannskadesak. Se taktrapport fra Recover og Norsk hussopp. Det var fuktmerker i forbindelse med vannskade. Det er registrert noe fukt over referansenivået i både gulv og vegger, Se Tilstandsrapport under punktet "Rom under terreng"

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tilstandsrapporten beskriver dette i "rom under terreng" Sprekk i garasjeggulv og noen i ringmur

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har vært fuktutslag med råte/sopp ved nedløp fra kjøkken/bad. Se taktrapport fra Recover og Norsk hussopp og Ferdigmeldingsskjema fra Recover

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skiftet deler av ledningsnett i 1. og 2. etasje Installasjon i renovert bad, bl.a. ny belysning og varmekabler Utbedret jordfeil.
Arbeid utført av	Sinus Nesna.

Filer

[Sinus 2 Faktura_complete.pdf](#)

[Sinus Faktura_complete.pdf](#)

[Sinus stue Faktura_nr_28579_110822.pdf](#)

[Sinus sikring.pdf](#)

[Sinus - Faktura_nr_29044_290423.pdf](#)

[Sinus Loftslys.pdf](#)

[Sinus Faktura_nr_29044_290423.pdf](#)

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	For en del år siden ble sylt og bordkledning skiftet på øst, sør og vest-vegg, samt at terrassen ble renovert. Det ble lagt dampspærre i helekrypkjelleren (byggmester Jon Harald Jonsen) For en rekke år siden (tror det var på åtti- eller nittitallet) ble det lagt takplater av type Lindab over tidligere takstein. Denne var av type skifer eller eternitt. Arbeidet ble utført av et firma fra Mo i Rana, som jeg ikke kjenner navnet på, men de fornyet mange tak på Nesna denne tiden Finner ikke dokumentasjon for arbeidene
Arbeid utført av	Takfirma fra Mo i Rana (kjenner ikke navnet) og byggmester Jon Harald Johnsen

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Andre etasje og kjeller er ikke beskrevet i dokumentene som ligger i boligens mappe i Nesna kommune. Påbyggingen ble utført under opprinnelig oppføring av bygget.
-------------	--

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Finner ingen ferdigattest i boligens mappe hos kommunen

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Nyere tilstandsrapport

Filer

[Tilstandsrapport_10862-1477_2.pdf](#)

[Ferdigmeldingsskjema etter vannskade Refsnesvegen 32.pdf](#)

[Skaderapport - Vannskade Refsnesvegen 32 - 19.01.24.pdf](#)

[Takstrapport - Undersøkelser råte i krypkjeller.pdf](#)

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1802250034

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1802250034

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Merethe Sjøtun Rottem	d214606d3f939439a8c237 d2d37155d6fda41f23	24.04.2025 12:43:51 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Merethe Rottem	d214606d3f939439a8c237 d2d37155d6fda41f23	24.04.2025 12:34:18 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1802250034

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

Litt om muligheter i bolig og eiendom

Refsnesvegen 32, Nesna



Inngangsparti

Kort beskrivelse: En stor og innholdsrik bolig med mange utviklingsmuligheter. En stor eiendomstomt på 1495 kvm., solrik og med havutsikt, i etablert boligområde. Boligens bruttoareal er på 210 kvm og bruksareal på 190 kvm. Huset har overbygd inngangsparti og garasje under tak på til sammen 30 kvm. (kan ominnredes, søkes bruksendring for og inngå i boligarealet. Bruttoareal blir da 241,5 kvm og bruksareal 221,5 kvm.)

Rom i boligen:

- Stue
- Kjøkken
- Rom tilrettelagt for et ekstra kjøkken i 2 etasje (rommet benevnt Gang/kjøkken)
- Loftstue
- 2 bad
- 5 soverom
- WC i 2. etasje
- Entre
- Gang
- Spisestue
- 5 boder og 2 lange krypkott
- Overbygd inngangsparti
- Garasje

Boligen har terrasse vendt mot sør og vest.

Etter at vi overtok boligen, har vi tenkt og filosofert en del omkring muligheter i boligen. Planløsningen er fra 1958, og har en del løsninger få ville valgt i dag. Den gang huset ble bygget, skulle bl.a. inneholde hjemmekontor og verksted/oppbevaringsrom for min far, som hadde i sitt yrke som herredsskogmester for flere kommuner. I tillegg ble huset utformet for å kunne leies ut med hybler og fellesrom til lærerskolestudenter. Disse kunne senere benyttes til barnerom.



Fasade øst

Vi har hatt idemyldringer og fått en del kreative ideer og innspill fra andre og denne sammenfatningen er å anse som en idebank og «mulighetsstudie»...

Vi kjenner til at flere eiendommer som ligger mot strandsonen er overtatt av nye eiere og er omformet til, eller på tur til å bli omformet til «smykkeskrin». Jeg nevner her spesielt Refsnesvegen 36 og 47, samt Strandvegen 22 og 26.

På Nesna er det i sentrumsplanen vedtatt at det er tillat å bygge inntil 4 meter fra tomtegrense mot sjøen. Altså - ingen byggeforbud i 100-meterssonen 😊



Utsikt fra terrasse



Beliggenhet



Tomta

Her ligger spennende muligheter. Fra side 5 i «Planbestemmelser – kommunedelplan» om byggegrenser: *«For eksisterende byggeområder uten plankrav og der avstand fra sjø til formålsgrense er mindre enn 100 meter, er byggegrensen vist på plankarter, 4 meter fra formålsgrensen. Dette gjelder boligområder langs Strandvegen og Refsnesvegen».*

Dette åpner mange muligheter for påbygg, tilbygg, boder annekser, terrasser, veksthus, garasje, lekestuer, gapahuk, grillhus, utekjøkken, hjemmerøykeri, vedbod, jordkjeller, basseng, søppelkasseskjuler, hundehus, badstue, lekeapparatersyssel- og barnevognskjul mm. Det meste er uten søknadsplikt.

Det er ingen vedtatt boplikt på Nesna tettsted.

I takstgrunnlaget for eiendomsskatt i Nesna kommune, er verdiene for eiendommene langs Strandvegen og Refsnesvegen, multiplisert med en faktor på, 1,3 basert på beliggenhet. Dette innebærer at investeringer i bygget, også vil gi høyere meravkastning i boligverdi, sammenlignet med investeringer i boliger med dårligere beliggenhet.

Det er relativt enkelt å etablere 2 boenheter ved å lage kjøkken i 2. etasje. Da vil boenhetene kunne ha felles entre. Det er også mulighet for å bygge inn det overbygde inngangspartiet, eller lage et tilbygg foran dette og evt. garasjen. Hovedenheten i 1. etasje vil ha 2 soverom, mens den andre enheten (over 2 etasjer) har 3 soverom og loftstue.

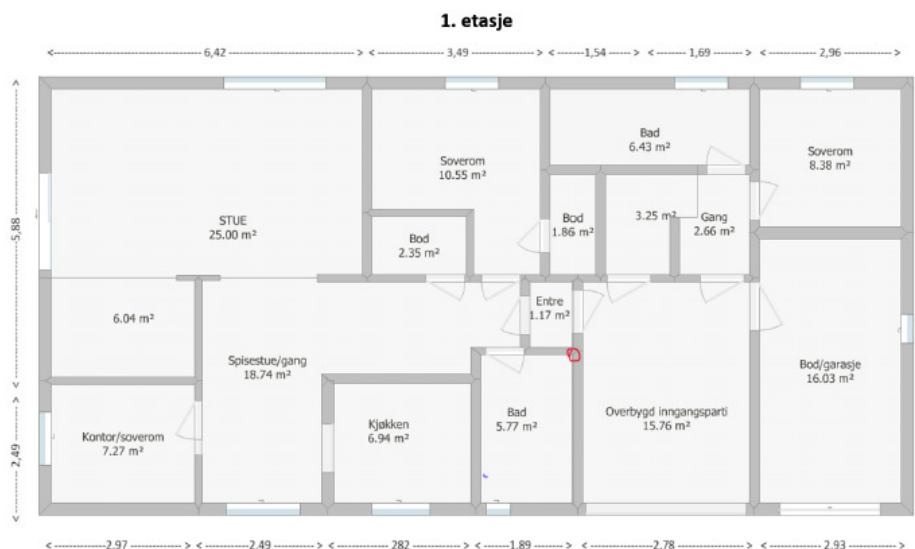
Begge enhetene vil ha separate bad og kjøkken. Bruk av kjeller og rommet som i dag er bod/garasje, kan tilknyttes den boligdelen man ønsker, evt. brukes felles. Dette kan bygges om til boligareal med for eksempel 1 soverom på 16 kvm, eller 2 små soverom på i underkant av 8 kvm. Hver. Boligen kan da ha 6 eller 7 soverom. Arealet i overbygd inngangsparti er ikke med i taksten. Takstmannen opplyser at årsaken er at disse veggene inne i inngangspartiet regnes som yttervegger, og at inngangspartiet etter gjeldende regelverk, er å anse som uteområde. En vegg gjør det til innendørs boligareal.

Soverom og bod mot gang i 1. etasje kan slås sammen til et større foreldrerom om ønskelig.

Overbygd inngangsparti (15,75 kvm) og garasje/bod (16 kvm) i huset anser jeg som «lavthengende frukt», som lett kan søkes bruksendring for, og inngå i byggets boligareal. Det dreier seg om til sammen 31,5 kvm. Dette vil øke både bruksverdien og salgsverdi/verditakst av bygget. Kan kombineres med tilbygg foran inngangsparti og/ellerhusgarasj

Garasjen i huset kan bygges om til flere formål:

- 1 eller 2 soverom
- Kontor (med eller uten bod)
- Felles aktivitetsrom - treningsrom, arbeidsrom
- Bod/lager



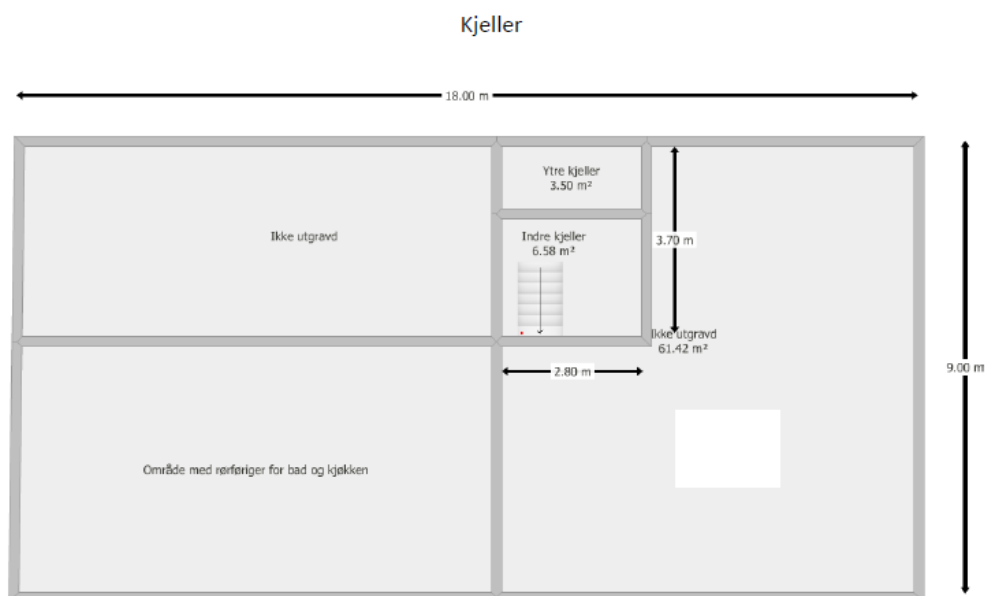
Badet i hoveddelen må totalrenoveres. Man har da mulighet å «stjele» areal fra overbygd inngangsparti for å øke arealet og gi mulighet for flere fasiliteter på badet.

Kjøkkenet ble laget i en tid da «*kvinner skulle frigjøres fra å stå på kjøkkenet*». Størrelsen ble nedprioritert. Ved å rive skap og lettvegger, kan man åpne kjøkkenet og slå det sammen med areal i smal gang og spisestue. (denne gangen trengs ikke hvis man bygger inn entreen) Man får da et åpent rom på vel 25 kvm., og dermed plass til en tidsriktig kjøkkenløsning.

Påbygg av frittstående garasje: Denne kan utvides med åpen carport over innkjørsel. Med større bredde kan man da endre taket med A-takstol som gir et ekstra loftsrom i 2. etasje av garasjen. Garasjen kan også utvides vestover og kobles til huset (også levegg kan brukes) Dette vil gi godt le og roligere vindforhold på den sørøstlige siden av huset. Dette er en løsning som er valgt i Refsnesvegen 28, 30, 36,42,44 og 46, med litt ulike varianter.

Huset har en stor krypkjeller på ca. 90 kvm. Det er mulig å grave ut deler av denne, og utvide kjeller – man må da bruke elektrisk spesialgraver. Litt om regler:

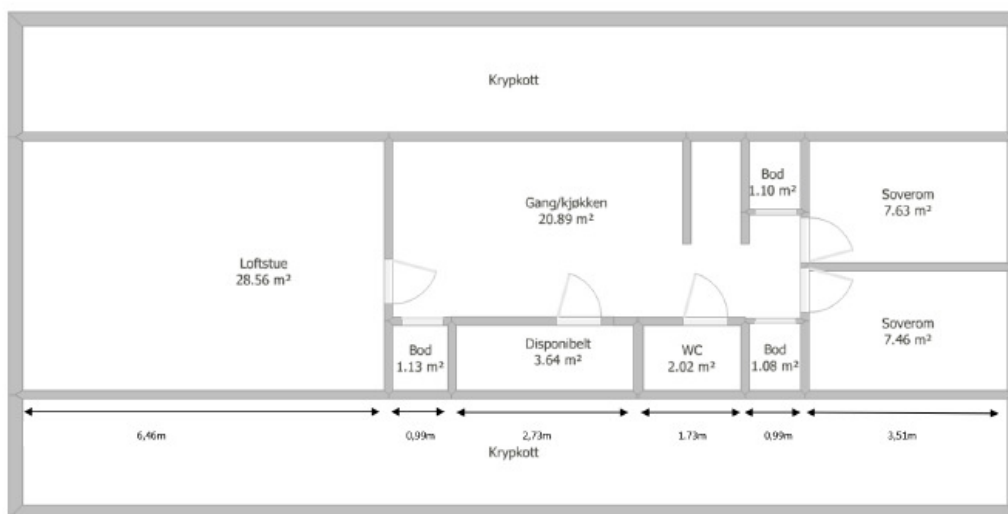
<https://www.byggstart.no/guide/grave-ut-kjeller>



Det er mulig å utvide stuen med vinterhage mot vest og/eller sør. Denne kan utformes med eller uten balkong i 2. etasje over taket og med utgang fra loftstue i 2. etasje. Dette er en løsning vi har valgt i vår bolig i Refsnesvegen 42. Stikk gjerne innom for å ta en titt.

2 takløft eller takopplett i 2. etasje, gir forbedret utsikt mot sjøen og vil øke boligareal med noen kvadrat. Se: <https://www.byggstart.no/guide/takloft>

2. etasje



- 1 takløft fra stort rom mot sør. Dette kan utstyres med dør og tilgang til balkong om ønskelig (vi har en løsning med balkong over vinterhage hjemme)
- 1 takløft fra det midterste rommet i 2 etasje mot sjøen.
- Dersom vegg mot vest plasseres der knevegg er i dag, vil hvert takløft føre til at 3 – 4 kvm «ikke målbart areal» vil få takhøyde over 1,9 meter, og dermed inngå i arealberegningen. Ettersom areal er en viktig faktor i verdiberegning, vil boligverdien gå opp. I tillegg vil bruksverdien i 2. etasje bli betydelig endret i positiv retning.

Det store rommet i midten av 2. etasje er forberedt for kjøkken. I forbindelse med bygging av nytt bad, førte vi frem vannrør og avløpsrør fra badet til krypkott i 2. etasje. Det er bare å gå med rør gjennom kneveggen der det passer og koble seg på, og det midterste rommet kan innredes til kjøkken nr. 2. (nødvendig om man vil lage 2 boenheter)

De lange kottene langs raftene er velegnet for lagring. De er også velegnet for fremføring av kanaler for balansert eller mekanisk ventilasjon. Det er direkte tilgang til å montere ventiler i etasjeskille til alle oppholdsrom i hele bygget

Det er fortsatt mulighet for å etablere vedfyring i 2. etasje om ønskelig. Den gamle vedovnen levde ikke opp til dagens krav og er fjernet.

Håper dette kan være til inspirasjon og gi noen ideer.

TAKSTTEKNIKK AS – MNTF
Rådhusalléen 3
Postboks 200
8601 Mo i Rana
Org.nr.:976 002 040 MVA
Bank: 4510 05 29789

NORSK HUSSOPP FORSIKRING
v/ Håvard Hokholt

Deres ref.: 202403244

Vår ref.: T. Lorentzen

Dato.: 23.05.24

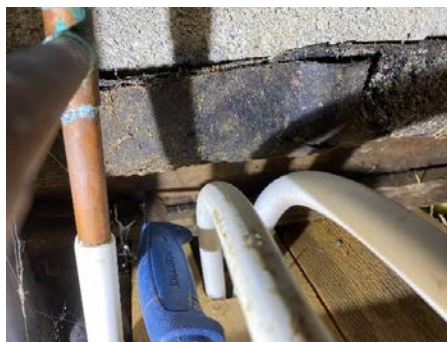
SKADE NR. 202403244 Refnesveien 32, 8700 Nesna
BEFARING: 7 mai 2024
Tilstede: Tone Lorentzen

KORT OM BYGNINGEN. Enebolig i 1,5 etasje med kjeller. En mindre del av kjelleren har full høyde, men det meste er krypkjeller. Huset er utleid.

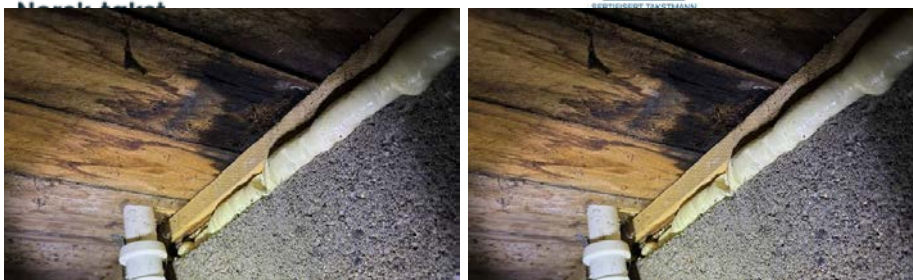


HENDELSESFORLØP. I forbindelse med arbeid med reparasjon av en vannskade ble Recover oppmerksom på misfarging av treverk rundt avløpsrør i krypkjelleren og mistenkte råte.

PÅVIST SKADEOMFANG



Som bildene ovenfor viser så er svilla misfarget og noe skadet der den er skjøtet ca 10x5 cm. Dette er like ved vann og avløpsledningene og kan f.eks skyldes en tidligere lekkasje. Prøving med kniv viser at treverket er fast.



Bildene over viser misfarging og begynnende råte i gulvbord under stubbloftgulvet. Fukten ser ut til å ha kommet ovenfra eller inn i overgangen vegg og mur. Her er det for ikke lenge siden lagt inn friskt treverk, papp og skummet mot muren. Jeg kan ikke se om svilla er skiftet eller om det er lagt til ekstra svill. Fukten virker å være stoppet og råten under kontroll.



Bildene over viser resten av det aktuelle rommet i kjelleren (mot øst). Bakken er dekket med tett plast. Det er ikke synlig misfarging eller skade på gulvet generelt. Vann og avløp er uisolert og minst en ventil er tettet med glava. Jeg regner med det er gjort for å hindre at rørene fryser.



Bildene ovenfor her viser det første rommet man kommer til i kjelleren (mot vest). Bakken er dekket med tett plast. Her er hull i veggen inn til rommet med vannledninger og en åpen ventil i veggen mot vest.

KONKLUSJON: De deler av svilla jeg og Recover har kunnet se og undersøke er ikke skadet av råte. To bord i undergulvet er sterkt misfarget og har begynnende råte. Bordene er ikke bærende og det er gjort arbeid for å stoppe fukt og dermed videreutvikling av råten. Jeg mener at det **ikke** er behov for utskifting eller forsterkning av svill eller bord i de områder med misfarging jeg er gjort oppmerksom på og kan se ellers.

GENERELL OBSERVASJON: Kjelleren er ikke tilstrekkelig ventilert med bare en ventil. Klimaet i kjelleren er likevel ok ved befaring og treverket ser generelt bra ut. Befaringen ble gjort på en varm dag i mai med god vind fra vest. Grunnen er tildekket med tett og kraftig plast. Ventilen mot øst bør åpnes, men da må samtidig alle rør i krypkjelleren isoleres godt ellers vil man få problem med frosne rør.

KOSTNADER UTBEDRING: Det er ikke behov for bygningsmessige tiltak på grunn av råte. Kjelleren bør inspiseres jevnlig for å følge med klima og tilstand.

Med vennlig hilsen
Takstteknikk AS

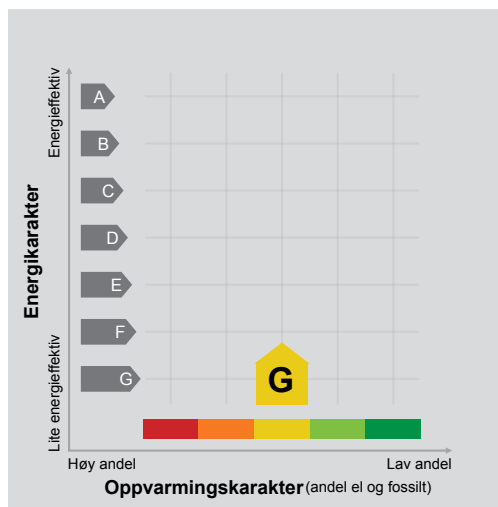


Tone Lorentzen

ENERGIATTEST



Adresse	Refsnesvegen 32
Postnummer	8700
Sted	NESNA
Kommunenavn	Nesna
Gårdsnummer	57
Bruksnummer	412
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	188203426
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-108752
Dato	22.04.2025



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

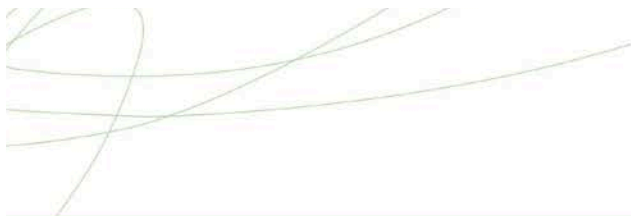
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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 innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Fyr riktig med ved

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 inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1958
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 212
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
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

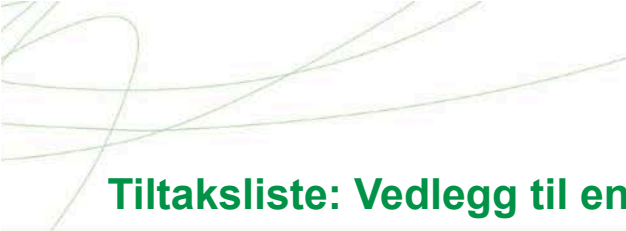
(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå 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 2: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 3: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 4: 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 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: 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 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

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: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at den 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 20: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 22: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 24: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 25: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på sanitæranlegg**Tiltak 26: Isolere varmtvannsrør**

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Utskrift av møtebok

for Nesna Bygningsråd

i møte den 8.september 1977

Av 5 medlemmer var 5 tilstede (medregnet møtende varamenn).

Sak nr. 106/77.

ELDRID DAHL, NESNA. SKIFTING AV VINDU I REFSNESVEGEN.

Vedtak: Det tillates skiftet vindu i samsvar med søknaden.
Enst.

Rett avskrift bekreftes.

Sendes til:
Eldrid Dahl,
8700 Nesna.

Nesna ingeniørkontor den 12.september 1977

Else-Britt M. Jevne
-kont.ass.-

Nissen Bygningsskild

8700 Nissen

Skifting av vinduer i Refensbr. 28

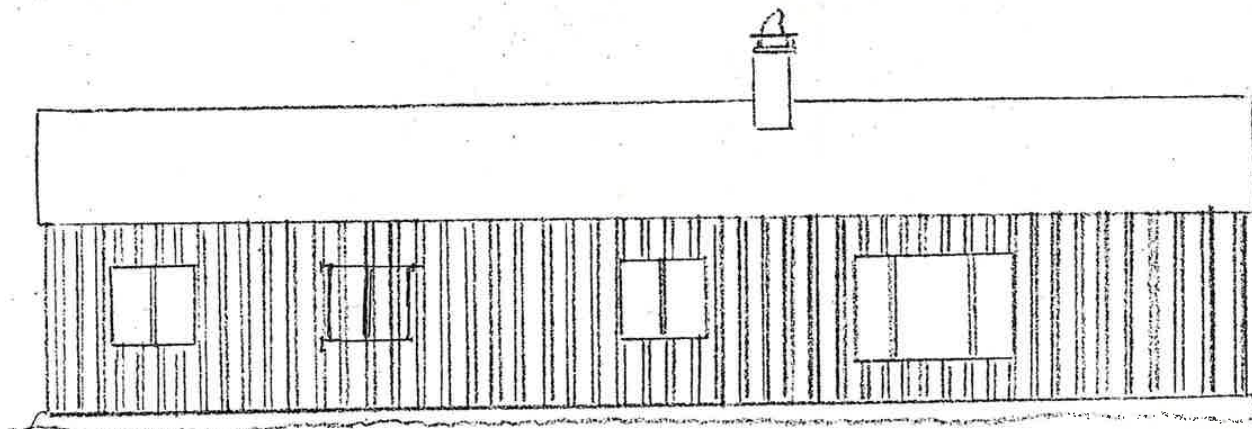
Vinduene får samme størrelse som
før, men uten midtspasse.

Nissen, 30. 8. 77

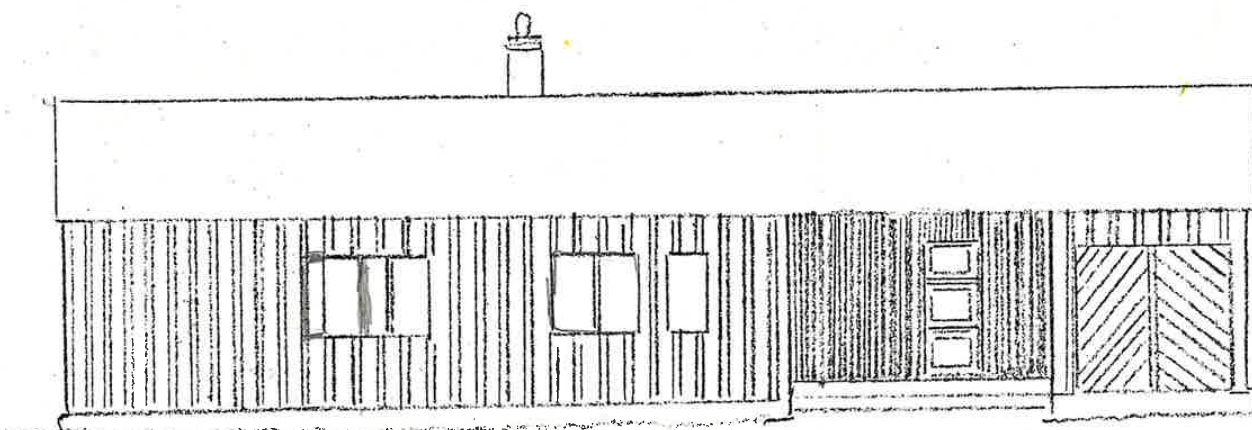
Gedinde Dahl

Vestfasade

Sak. 3/58.



Østfasade



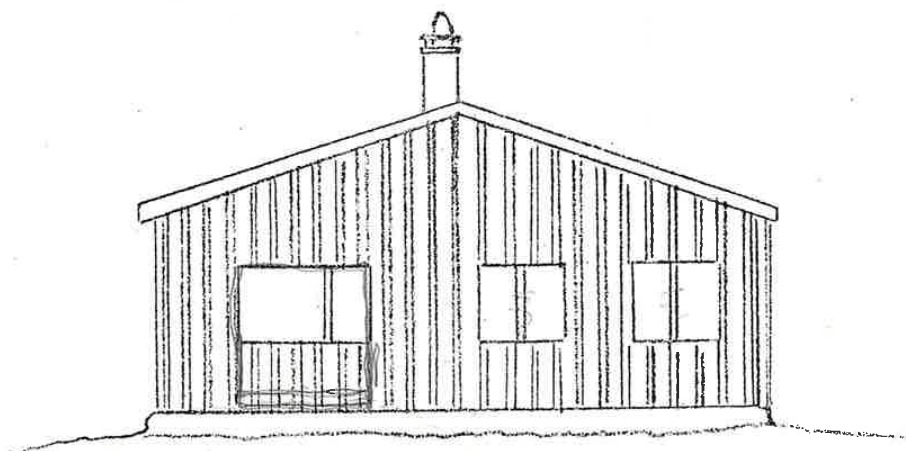
Sak 106/77 behandlet av
NESNA BYGNINGSRÅD

1. sept. 77
Godekjent
for Byggesjefens. Ca B.M. 7. ene

Fasader	Målestokk	Tegn.	O. D.
	1:100	Trac.	
Byggherre: Odd Dahl Nesna	Erstatning for:		
	Erstattet av:		

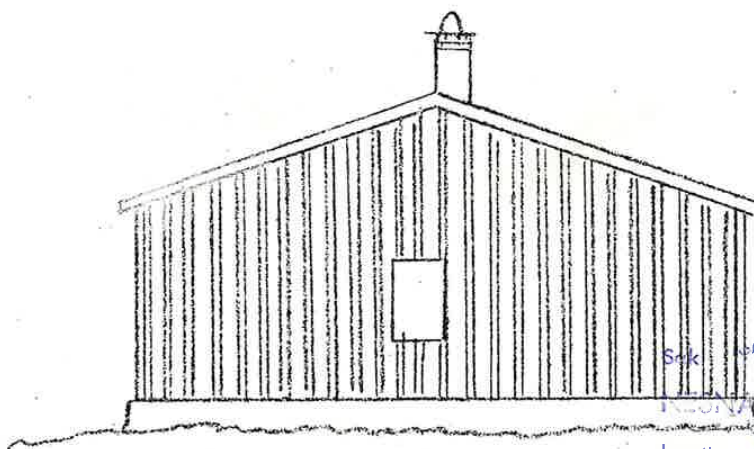
Syd Fasade

Gak. 3/58.



Rau

Nord fasade



Sek. 106/77 behandlet av
BYGNINGSRÅD

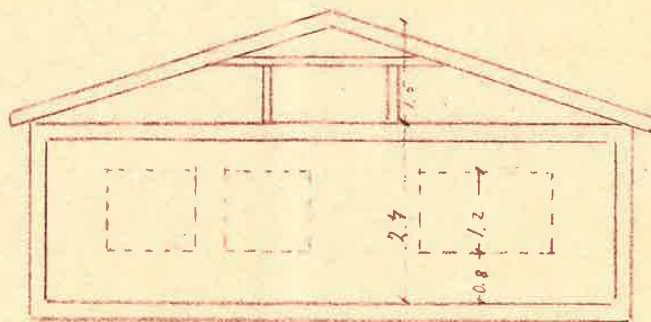
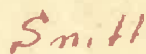
I møte ... 8. Sept.

Vedtak ... Godkjent ...

for Bygningssjef ... Eiv. B.M. Juvne

Fasader	Målestokk	Tegn.	O. D.
	1:100	Trac.	
Byggherre: Odd Dahl Nesna	Erstatning for:		
	Erstattet av:		

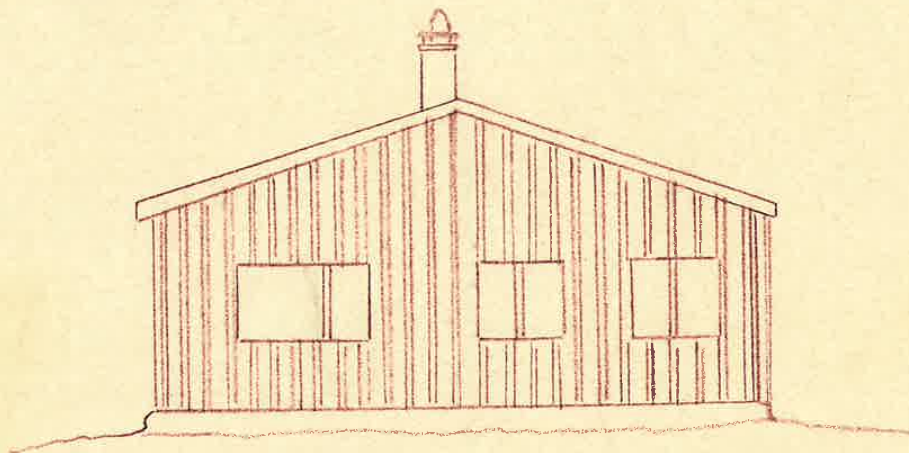
Sak 3/58.



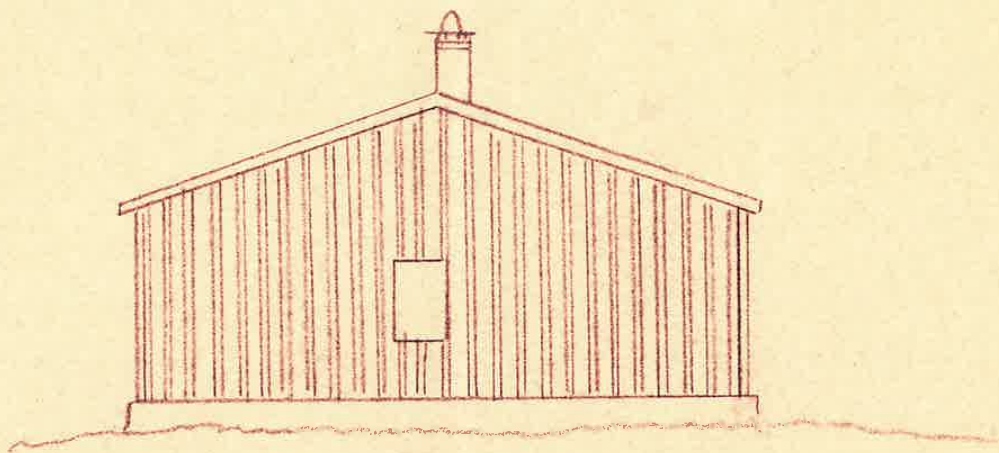
Plan og snitt	Målestokk	Tegn.	O. Ø
	1:100	Trac.	
		Kfr.	
Erstatning for:			
Byggherre: Odd Dødt Hesna			
Erstattet av:			

Syd Fasade

Gak. 3/58.



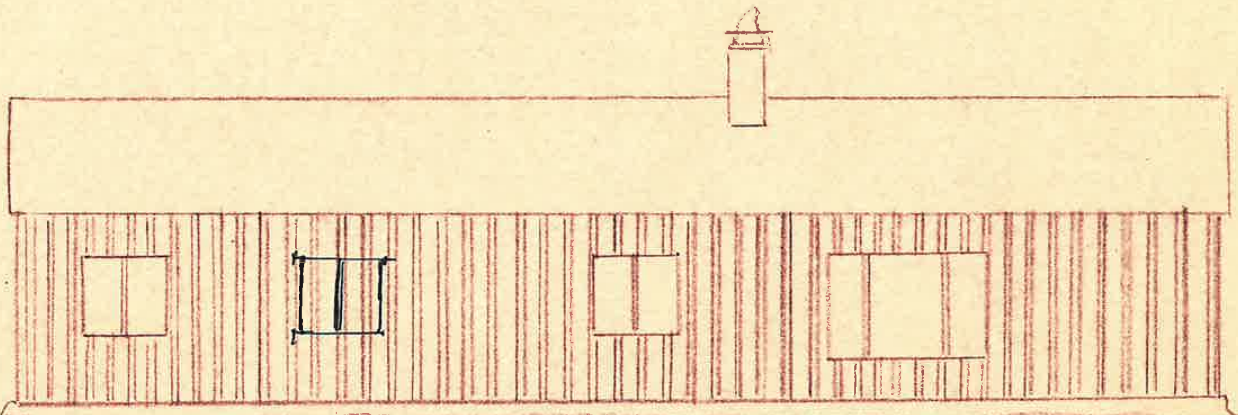
Nord fasade



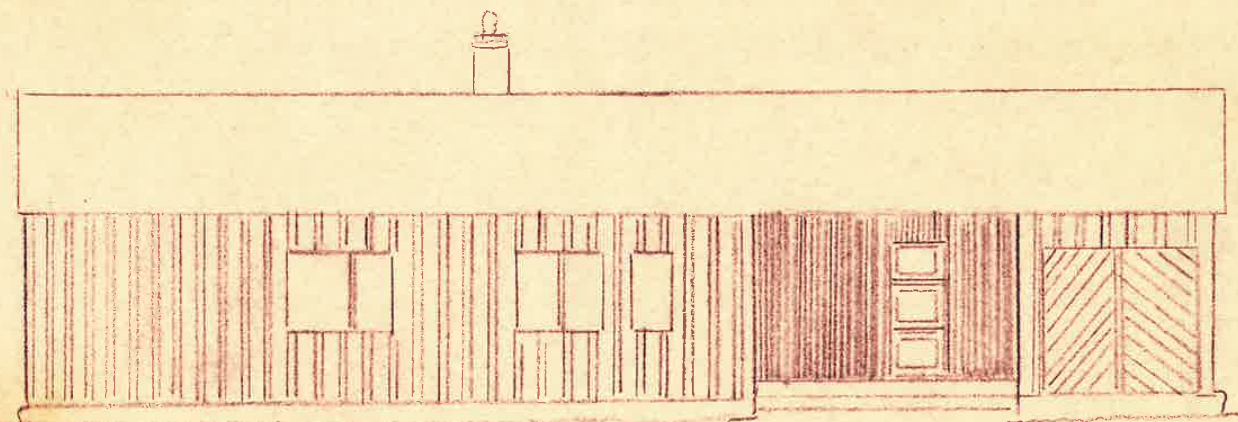
Fasaden	Målestokk	Tegn.	O. D.
	1:100	Trac.	
Bygg herre: Odd Dahl Hisma	Erstatning for:		
	Erstattet av:		

Vestfasade

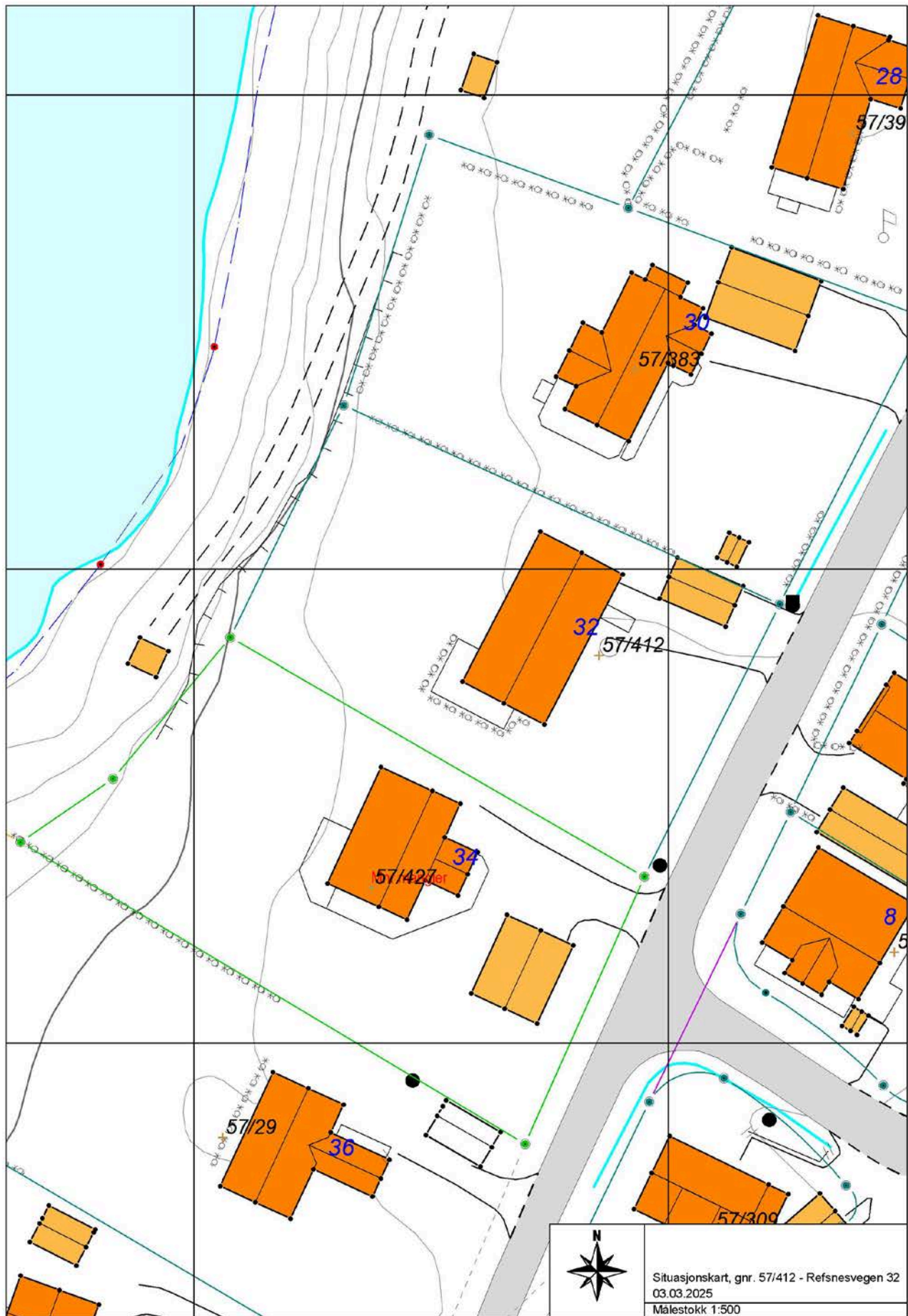
Sak. 3/58.



Østfasade



Fasader	Målestokk	Tegn.	O. D.
	1:100	Trac.	
		Kfr.	
Byggherre: Odd Døhl Hesna	Erstatning for:		
	Erstattet av:		





Se vedlegg med meglerinfo for gnr. 57/412, Refsnesvegen 32

Merknader:

Kartutsnitt:

[Vedlagt](#)

Eiendomsopplysninger / Matrikkelbrev:

[Vedlagt matrikkelbrev for eiendommen.](#)

Godkjente bygningstegninger:

[Vedlagt:](#)

- Tegninger fra huset ble oppført 1958 (viser ikke huset med 2. etg).
- Tegninger fasadeendring vindu 1977

Ferdigattest / midlertidig brukstillatelse:

[Finnes ikke.](#)

Restanser og legalpant, kommunale avgifter og eiendomsskatt:

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

Gjeldende regulering med bestemmelser:

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

[Område reguleres til boligformål av Kommunedelplan for Nesna sentrum.](#)

Vei, vannforsyning og avløpsforhold:

[Adkomst fra kommunal vei. Tilkoblet kommunalt VA-nett.](#)

Tilsyn pipe/ildsted:

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

Mvh

Dag Ivar Lillevik

avd.ing. Plan og utvikling

Nesna kommune

tlf: 75067021/95181181

dag.ivar.lillevik@nesna.kommune.no

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1828 - NESNA
Gårdsnummer: 57
Bruksnummer: 412

Utskriftsdato/klokkeslett: 03.03.2025 kl. 20:32
Produsert av: Dag Ivar Lillevik
Attestert av: Nesna kommune

Orientering om matrikelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn:
Etableringsdato: 10.12.2007
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 57 / 412	1 495 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold						
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		020461	DAHL TRULS		REFSNESVEGEN 42 8700 NESNA	1 / 2
Hjemmelshaver		271063	ROTTEM MERETHE INGEBORG S		REFSNESVEGEN 42 8700 NESNA	1 / 2

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7342991	410493		1 495 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Endret dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)		Signatur Dato
	Annen referanse		
Opprett ny grunneiendom fra festegrunn	06.06.2008		
Grunneiendom fra feste		Rolle	Arealendring
		Avgiver	1828 - 57/1/156 0
		Mottaker	1828 - 57/412 0

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	10.12.2007				
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1828 - 57/1	-1 495	
		Mottaker	1828 - 57/412	1 495	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom fra festegrunn Oppmålingsforretning	29.09.2015 15/271	Tinglyst		11.11.2015	1828lid 04.11.2015
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1828 - 57/1	-1 664,9	
		Mottaker	1828 - 57/427	1 664,9	
		Tidligere festegrunn	1828 - 57/1/29	0	
		Berørt	1828 - Mnr mangler	0	
		Berørt	1828 - 57/29	0	
		Berørt	1828 - 57/412	0	
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet Annen forretningstype	29.09.2015 15/271				1828lid 04.11.2015
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	1828 - Mnr mangler	0	
	Rettet ifm fradeling 57/427	Berørt	1828 - 57/1	0	
		Berørt	1828 - 57/1/29	0	
		Berørt	1828 - 57/383	0	
		Berørt	1828 - 57/412	0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet Annen forretningstype	29.09.2015 15/271 Retting ifm fradeling sak 15/271				1828lid 04.11.2015
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	1828 - Mnr mangler	0	
		Berørt	1828 - 57/1	0	
		Berørt	1828 - 57/1/29	0	
		Berørt	1828 - 57/1/121	0	
		Berørt	1828 - 57/300	0	
		Berørt	1828 - 57/301	0	
		Berørt	1828 - 57/350	0	
		Berørt	1828 - 57/351	0	
		Berørt	1828 - 57/353	0	
		Berørt	1828 - 57/355	0	
		Berørt	1828 - 57/375	0	
		Berørt	1828 - 57/383	0	
		Berørt	1828 - 57/390	0	
		Berørt	1828 - 57/412	0	
		Berørt	1828 - 57/414	0	
		Berørt	1828 - 57/419	0	
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet Annen forretningstype	01.05.2011				1828lid 21.06.2011
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	1828 - Mnr mangler	0	
		Berørt	1828 - 57/412	0	
Adresser					
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord Øst	Kretser	Atkomspunkt Nei
Vegadresse	Refsnesvegen	1140	32 EUREF89 UTM Sone 33 7342993 410490	Grunnkrets: 0107 Nesna sør Stemmekrets: 5 NESNA Kirkesokn: 10040401 Nesna Postnr.område: 8700 NESNA Tettsted: 7611 Nesna	

03.03.2025 20:32

Matrikelbrev for 1828 - 57 / 412

Side 4 av 9

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Byggsnr:	188 203 418	Bebygd areal:	27	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	27	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
	Nord: 7342998 Øst: 410501	Bruksareal totalt:	27	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe:		Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0			
Energikilder:	Elektrisitet	Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:						

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	27	27	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	57/412

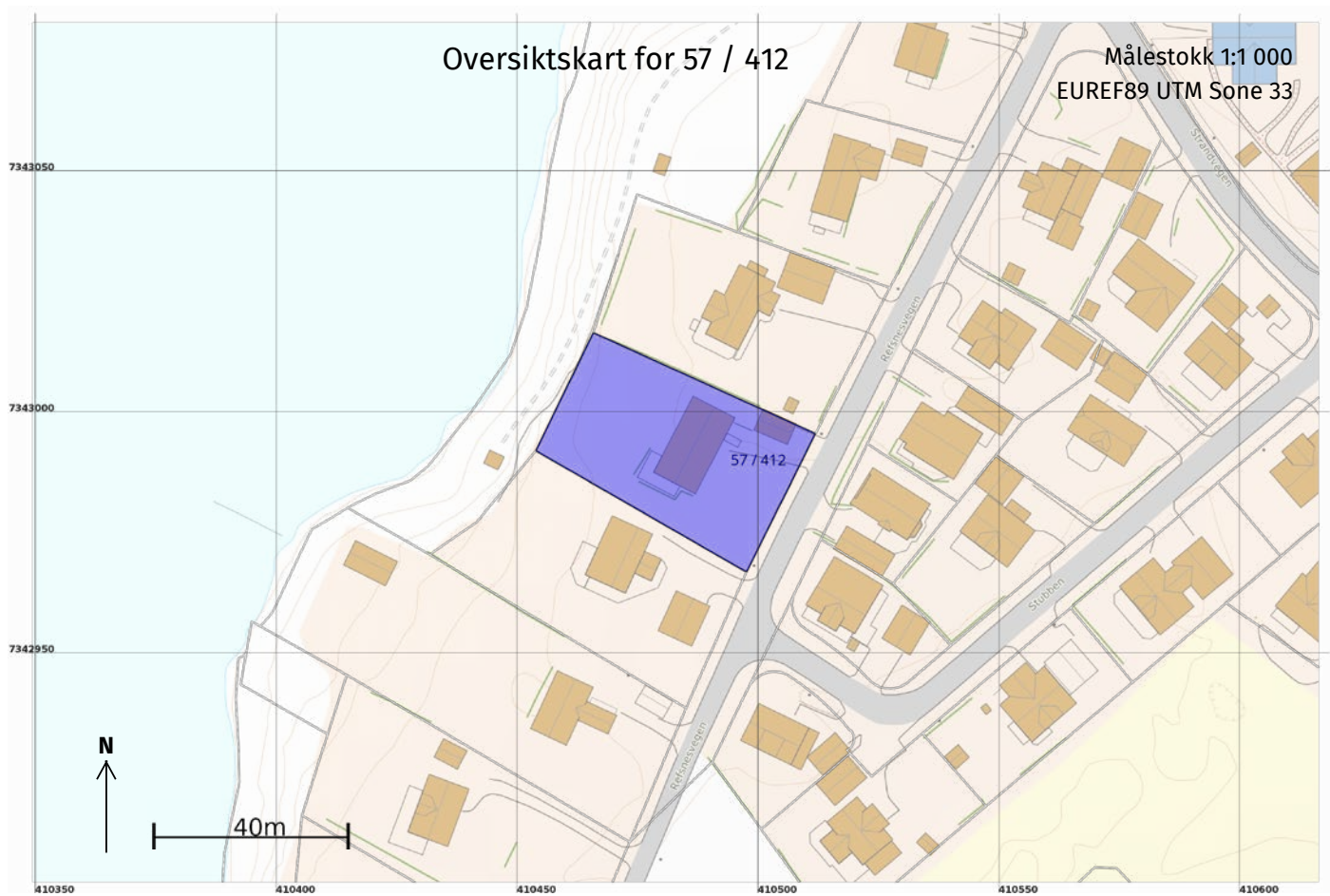
Byggsnr:	188 203 426	Bebygd areal:	130	Ant. boliger:	1	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	190	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:
	Nord: 7342995 Øst: 410487	Bruksareal totalt:	190	Avløp:	Offentlig kloakk	Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe:		Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	14			
Energikilder:	Elektrisitet	Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:	Elektrisk					
	Annen oppvarming					

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	60	0	60	0	0	0	0	0
H01	1	130	0	130	0	0	0	14	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1140 Refsnesvegen 32	H0101	Bolig	190	0		0	0	57/412



03.03.2025 20:32

Matrikelbrev for 1828 - 57 / 412

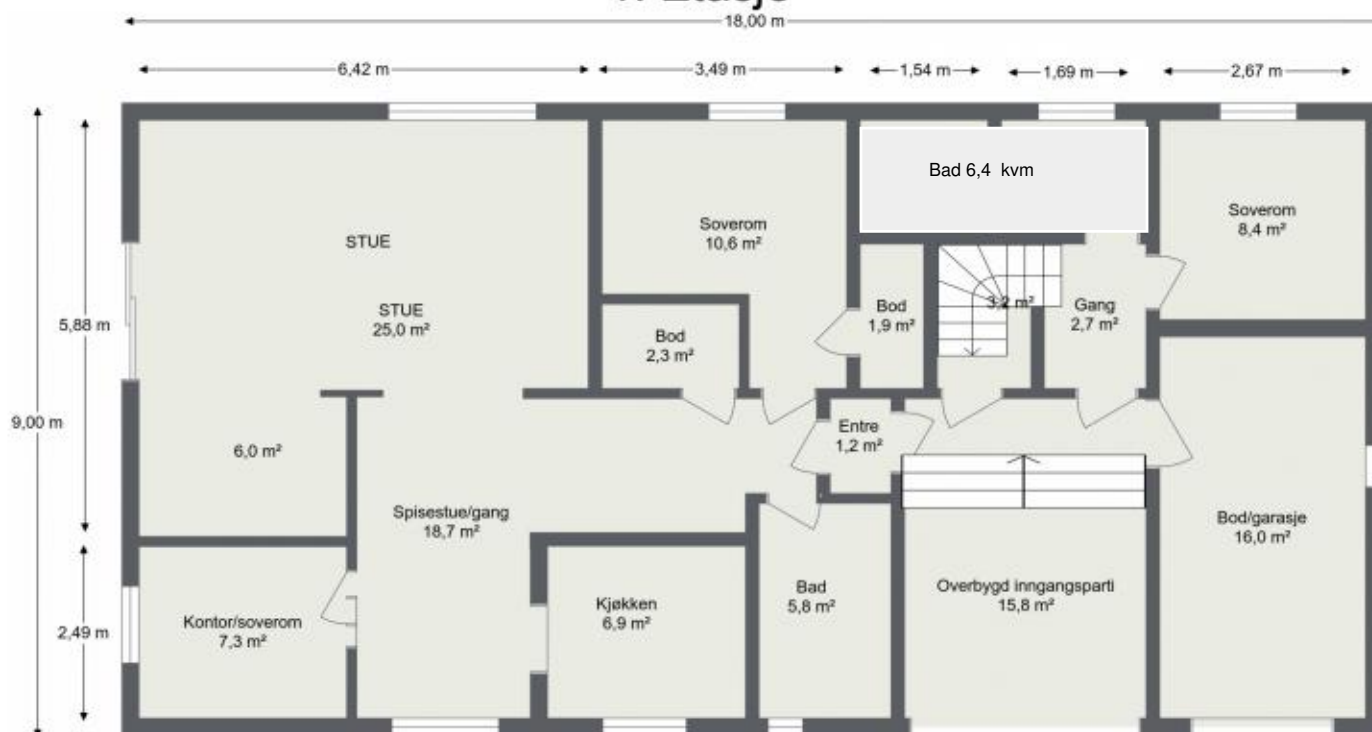
Side 7 av 9

Areal og koordinater

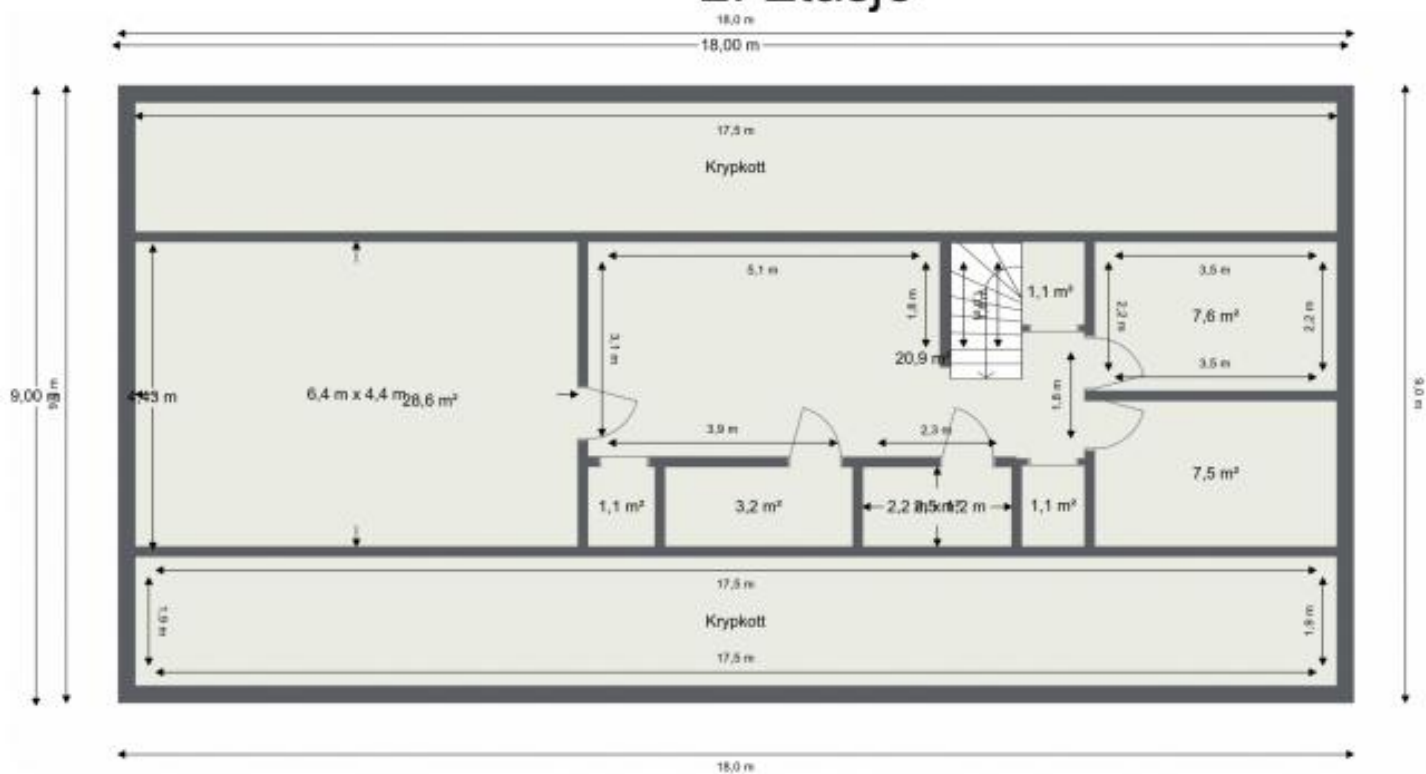
Areal: 1 495 Arealmerknad:
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33 Nord: 7342991 Øst: 410493

Grensepunkt / Grenselinje			Ytre avgrensing				
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7342967,57	410497,52	Jord 50,41	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	7342992,77	410453,86	Jord 27,23	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	7343017,24	410465,81	Jord 50,53	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
4	7342996,31	410511,80	32,09	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	

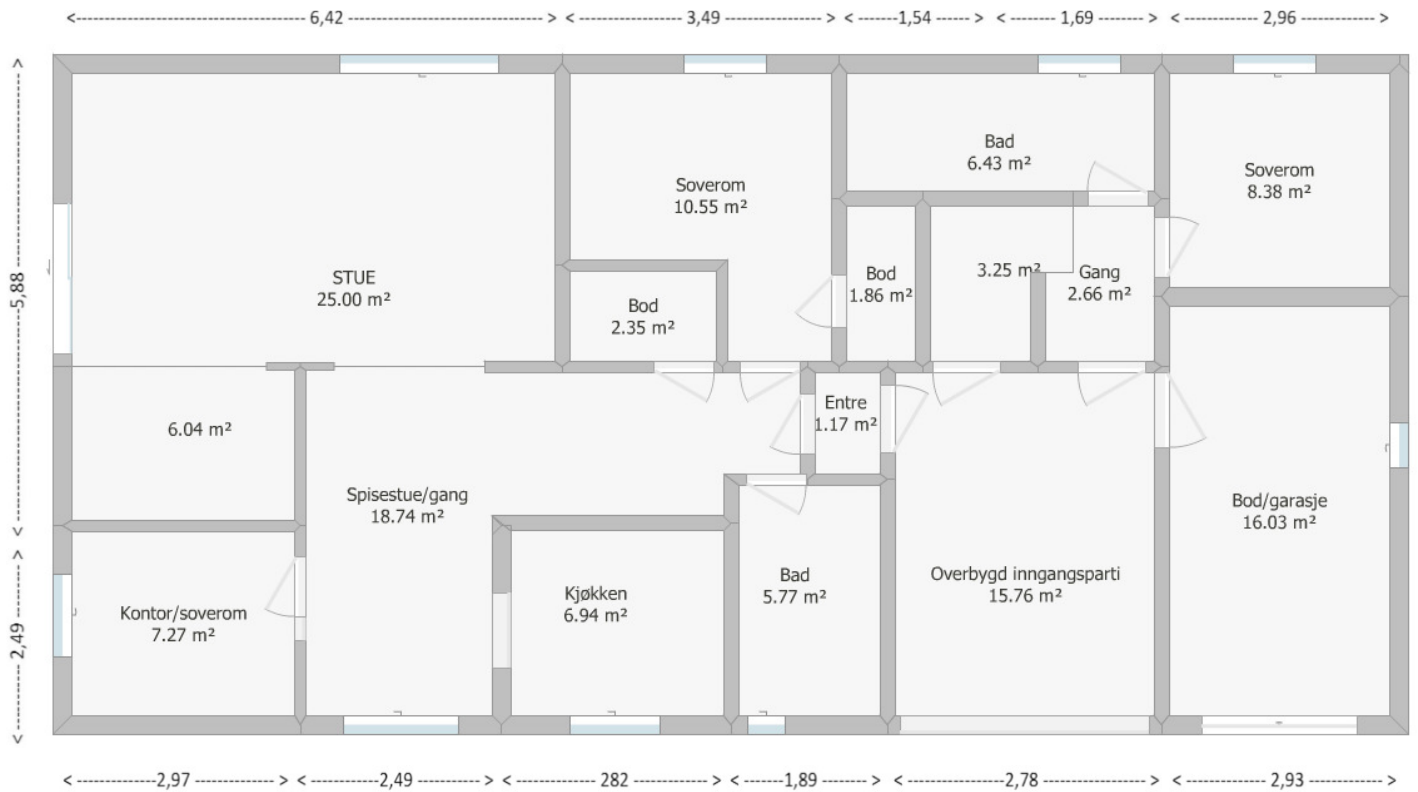
1. Etasje



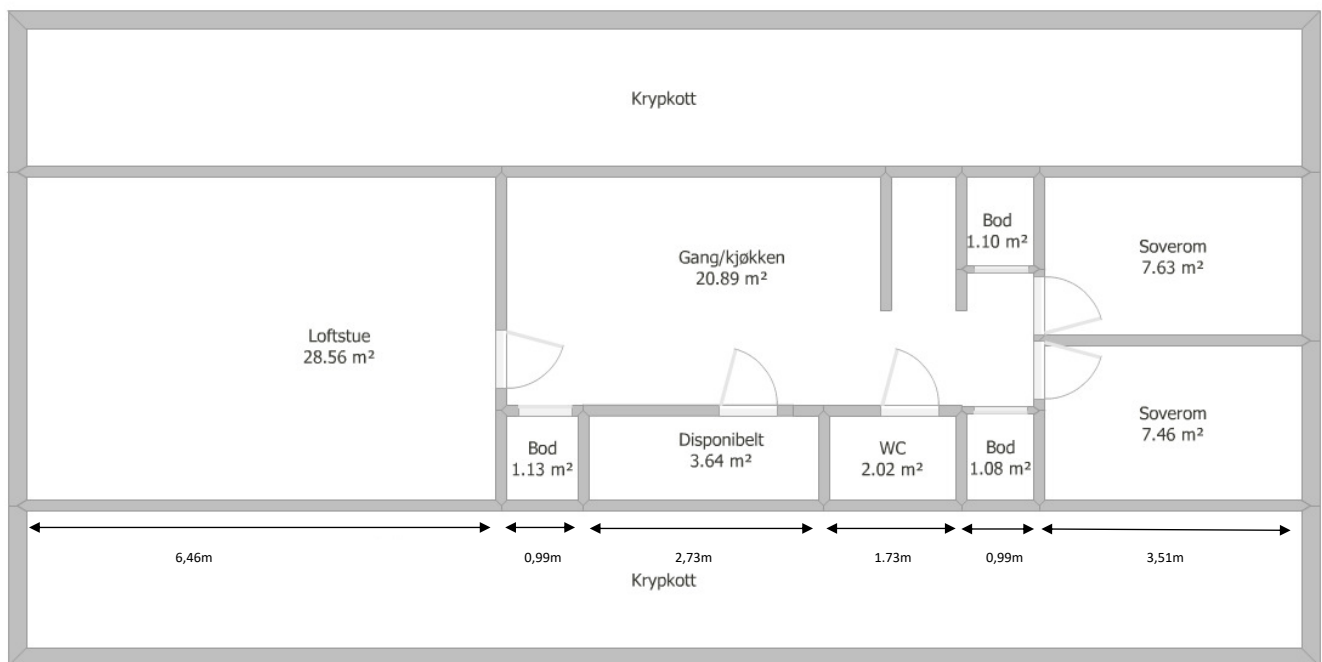
2. Etasje



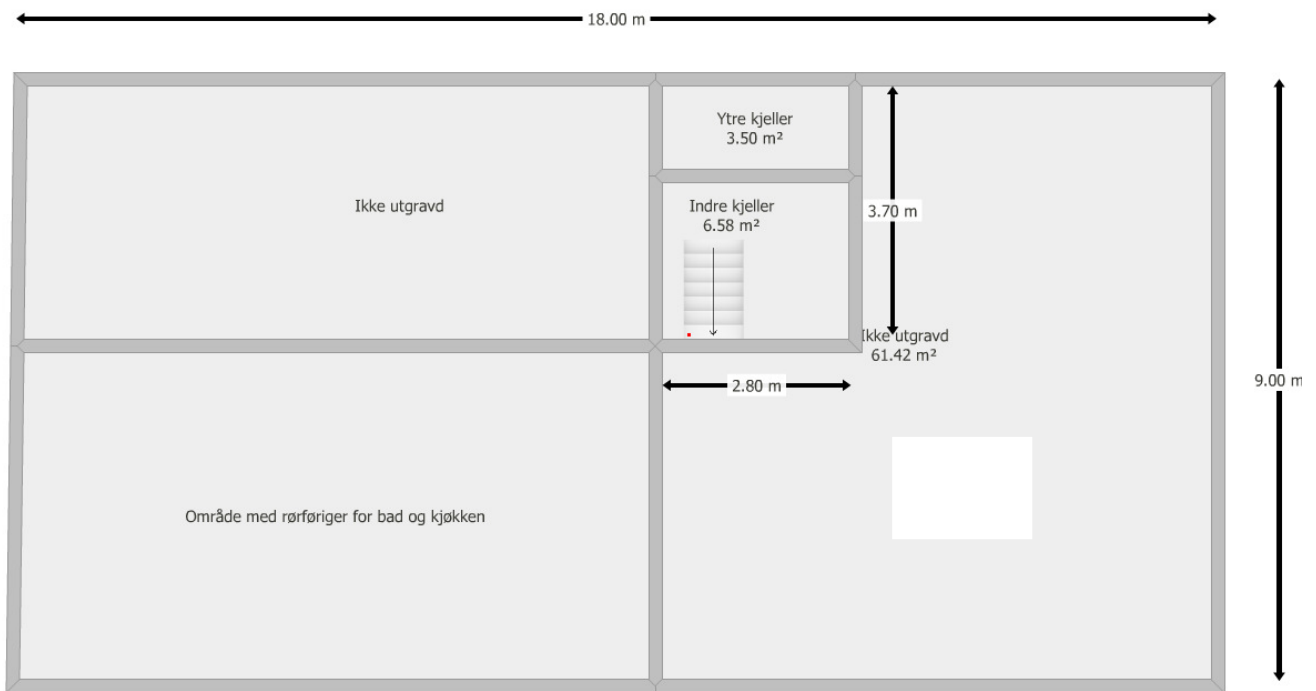
1. etasje



2. etasje



Kjeller



Nabolagsprofil

Refsnesvegen 32 - Nabolaget Nesna - vurdert av 16 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Studenter



Offentlig transport

Nesna skole Linje 100	8 min 0.7 km
Mo i Rana lufthavn Røssvoll	1 t 6 min
Bodø lufthavn	133.5 km

Skoler

Nesna skole (1-10 kl.) 187 elever, 16 klasser	9 min 0.8 km
Kristen videregående skole - Nordland 160 elever, 7 klasser	17 min 1.5 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

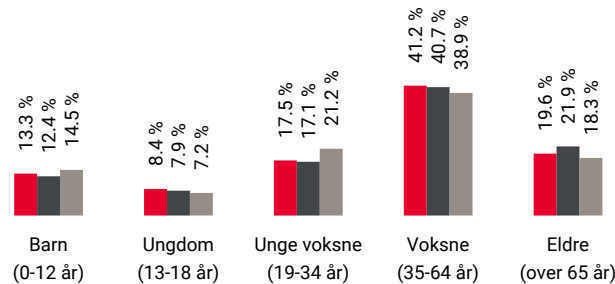
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Godt vennskap 78/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Rabben barnehage (1-5 år) 16 barn	5 min 0.4 km
Nesna barnehage (0-5 år) 34 barn	9 min 0.8 km
Rødstua barnehage (1-5 år) 16 barn	15 min 1.3 km

Dagligvare

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

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

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

 **Gateparkering**
Lett 94/100

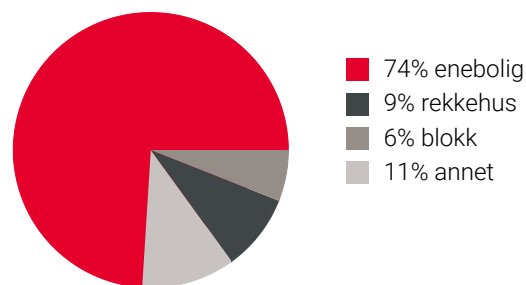
 **Trafikk**
Lite trafikk 92/100

Sport

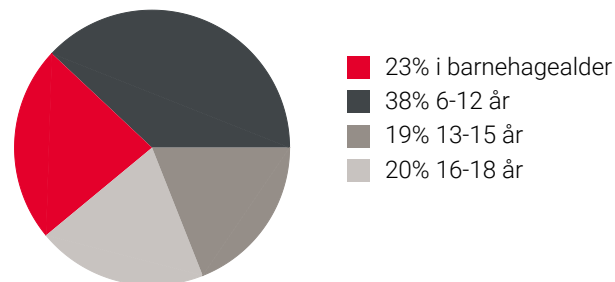
 Nesna stadion 7 min 
Ballspill, fotball, friidrett, sandvolle... 0.7 km

 Nesna sandvolleybane 13 min 
Sandvolleyball 1.2 km

Boligmasse



Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

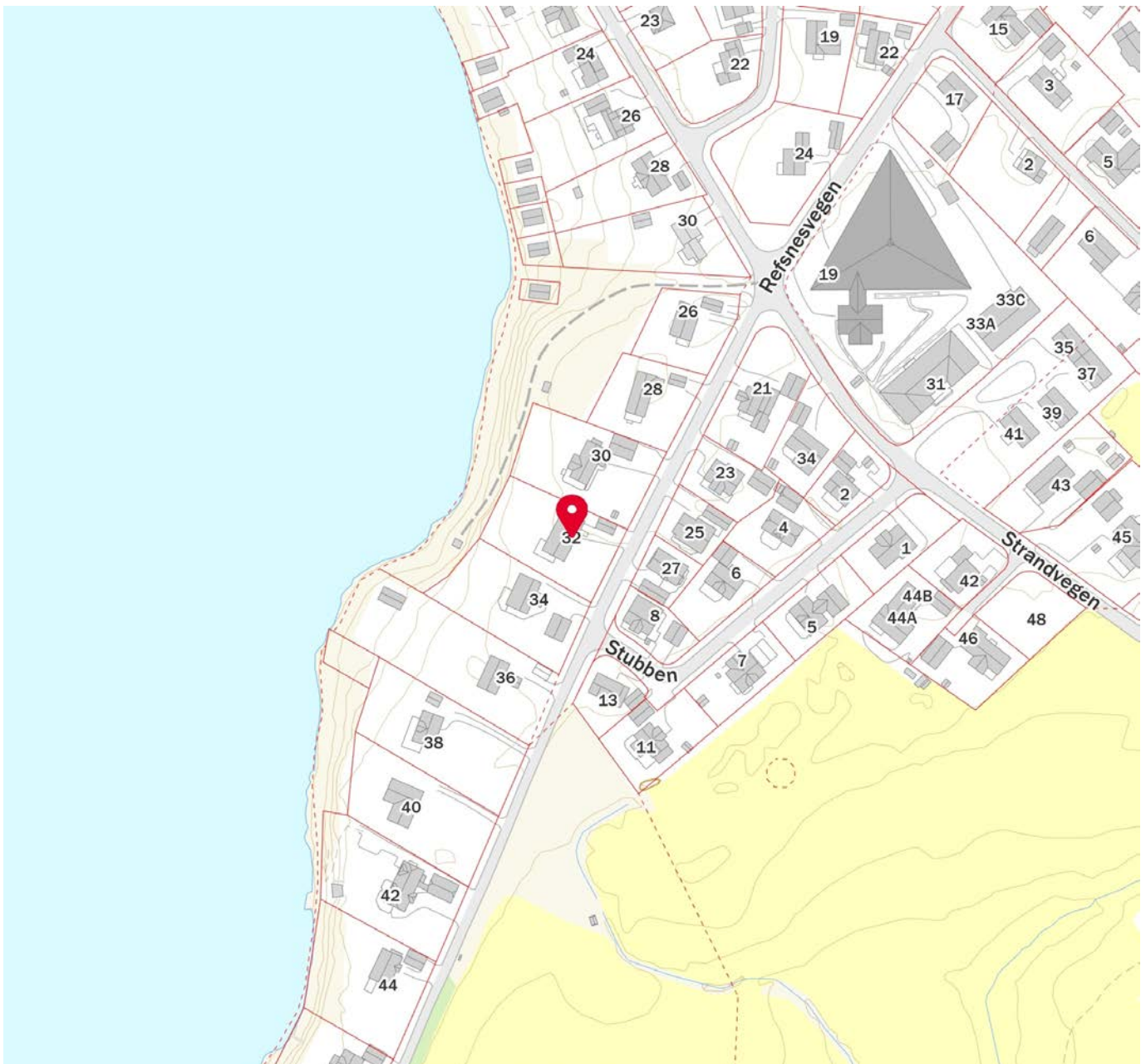
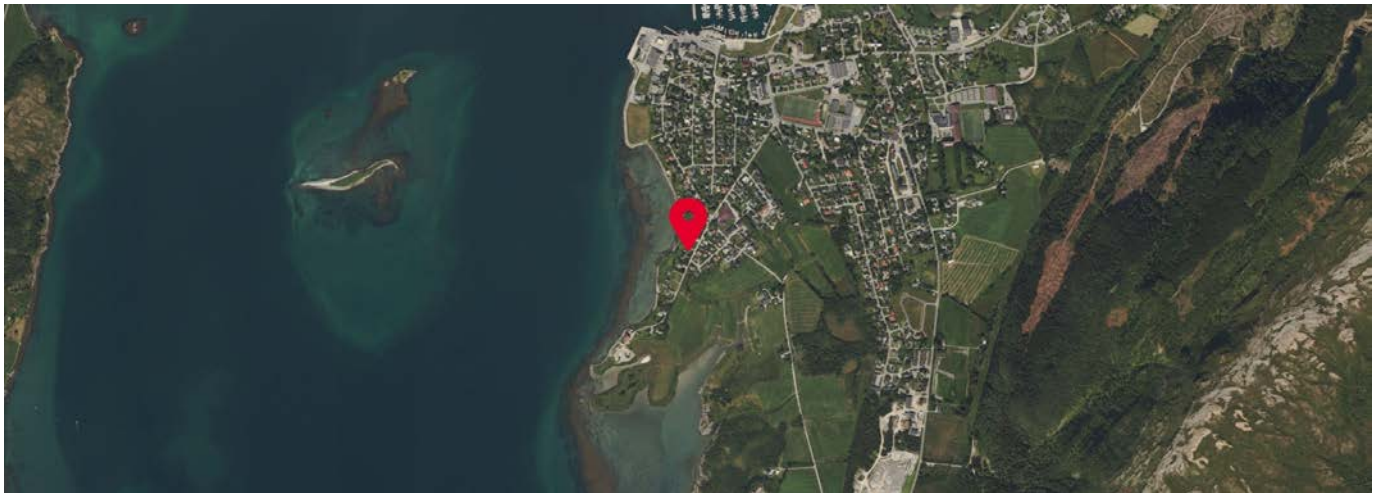


0% 46%

 Nesna
 Nesna kommune
 Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Refsnesvegen 32
8700 NESNA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tomi Christian Johansen

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

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