



aktiv.

Helgågvegen 31, 8723 HUSBY

**Nydelig fritidsbolig, beliggende på
hjørnetomt med fri havutsikt, høy
standard og vanvittig gode
solforhold(midnattsol)**



Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

Tomi Christian Johansen

Mobil 416 01 710

E-post tomi.johansen@aktiv.no

Aktiv Mo i Rana

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 790 000,-
Omkostn.: Kr 71 012,-
Total ink omk.: Kr 2 861 012,-
Selger: Sissel Strand

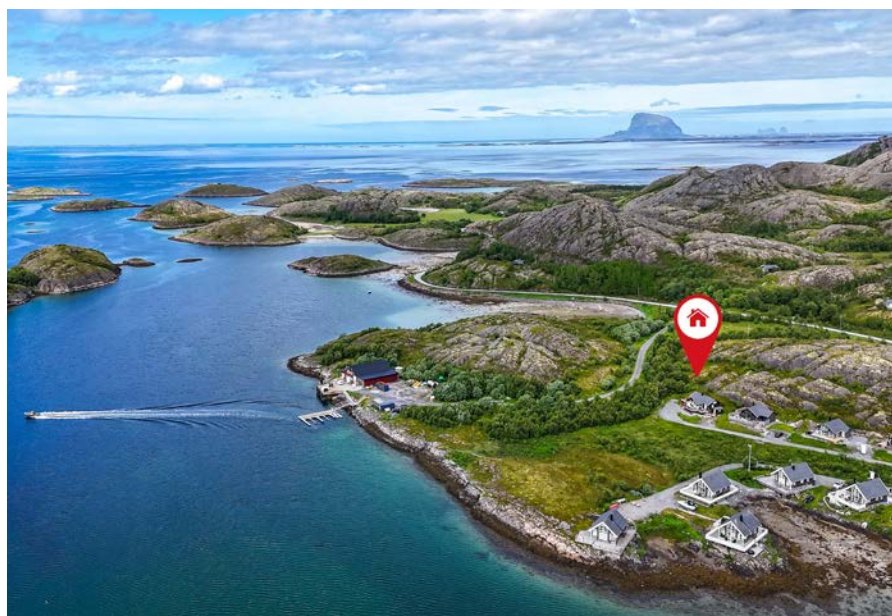
Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2013
BRA-i/BRA Total 63/69 kvm
Tomtstr.: 633.6 m²
Soverom: 2
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 97, bnr. 42
Gnr. 97, bnr. 30
Oppdragsnr.: 1802250063

Nydelig fritidsbolig, beliggende på hjørnetomt med fri havutsikt, høy standard og vanvittig gode

- Kan enkelt brukes helårlig, da den innehar alle nødvendige fasiliteter
- Hjørnetomt
- Fri havutsikt
- Herlige solforhold(til og med midnattsol)
- Bygd 2014
- Innlagt vann
- Innlagt strøm
- Tilkoblet septik
- Tinglyst rett til båtplass på felles flytebrygge(plassen medfølger)
- Terrasse på ca. 53 m2 med adkomst fra hage og via dør fra stuen
- Markplatting i forskjellige nivåer på totalt ca. 32 m2
- 2 soverom, samt hems med flere soner/soveplasser
- Det er et velfungerende sameie i hyttefeltet, som har f.utgifter, og dette dekker tømning av septik, vedlikehold av felles vei, varmekabler på vann og kloakk

Uendelige muligheter til friluftaktiviteter!

Her kan man foreta seg daglige turer i vakre omgivelser, sopp- og bærplukking og fisketurer hvor fjorden bugner av fisk.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	81
Energiattest	86
Nabolagsprofil	108
Budskjema	116

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 63 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 69 m²

TBA: 85 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 63 m² Gang, Bod, Soverom, Bad, Stue/kjøkken, Vaskerom, Soverom 2

BRA-e: 6 m² Bod m/utvendig adkomst

TBA fordelt på etasje

1. etasje

85 m² Terrasse/balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Fritidsbolig:

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

Det foreligger godkjente bygningstegninger fra byggeår.

I ettertid er det blitt gjort noen endringer, og disse er som følger:

Innvendig:

- Rommet som på godkjente tegninger er benevnt som bod, benyttes i dag som vaskerom. (søknadspliktig endring)

Utvendig:

- Utvendig bod på fasade øst er ikke inntegnet på godkjente tegninger. (søknadspliktig endring)

Anbefaling:

- Verdi Eiendomstakst AS anbefaler å søke kommunen om

bruksendring/godkjenning av alle nevnte søknadspliktige plan-/bruksendringer. Dette med mål og få godkjent nye bygningstegninger i tråd med dagens virkelighet.

Tiltak/saksomkostninger i sakens anledning vil kunne tilkomme. Dette til orientering

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

633.6 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet hjørnetomt på ca. 633,6kvm

Tomten er en naturtomt, delvis opparbeidet med grus, naturstier av stein og koselige blomsterbed, samt terrasser.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i enden av et hyttefelt på øya Tomma, ca 10 kilometer vest for fergeleiet.

Her er det fri havutsikt og herlige solforhold(til og med midnattsol)

Tomma ligger ca. 40 minutters ferjetur fra Nesna. Husby er tettstedet på øya, hvor det er en dagligvarebutikk og barnehage.

Uendelige muligheter til friluftaktiviteter!

Daglige turer i vakre omgivelser, sopp- og bærplukking og fisketurer hvor fjorden bugner av fisk er bare noen av aktivitetene beboerne her liker å holde på med. Hytta er også et ypperlig utgangspunkt for gå-, sykkel- eller bilturer til flotte strender og majestetiske fjell.

Tomma er ei romslig øy hvor du kan finne din egen lille strand helt for deg selv om du ønsker det.

Adkomst

Privat stikkvei fra offentlig vei.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en fritidsbolig fra 2014 (godkjent i 2011). Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende fritidsboliger.

Offentlig kommunikasjon

Opprinnelig regulert med «Plankart og bestemmelser Tomma turistsenter»
Eiendommen er fradelt som fritidsbolig.

Plan navn: Kommuneplanens arealdel

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Plan identifikasjon: 19980001

Ikrafttredelsesdato: 23.10.2003

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

Bygningssakkyndig

Verdi Eiendomstakst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enkel beskrivelse:

Bjelkelag med stubbloftskonstruksjon fundamentert på søyler av Leca søyleblokker.

Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med stående kledning.

Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med pappshingel.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja.

Beskrivelse: Utvidet veranda

Innhold

Gang, Bod, Soverom, Bad, Stue/kjøkken, Vaskerom, Soverom 2, hems og bod m/ utvendig adkomst.

Terrasse på ca. 53 m2 med rekkverk av tre med adkomst fra hage og via dør fra stuen.
Markplattning i forskjellige nivåer på totalt ca. 32 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 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Utvendig > Vinduer

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Enkelte vinduer er noe utvendig værslitt.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Utvendig overflatebehandling av vinduer bør påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Utvendig > Dører

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Terrassedøren har noe begynnende værslitasje.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Utvendig overflatebehandling av terrassedøren bør vurderes.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik:

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

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

Terrassedekke er noe værslitt.

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Overflatebehandling av terrassedekket bør påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Rørgjennomføringer i etasjeskiller er ikke tilfredsstillende tettet.

Det er registrert fuktmerker i stubbloftskonstruksjon ved rørgjennomføring til kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Åpninger i etasjeskiller må tettes tilfredsstillende.

Nærmere undersøkelser angående fuktmerker anbefales.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Vurdering av avvik:

Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Konsekvens/tiltak

Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Vurdering av avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Konsekvens/tiltak

Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke påvist ventil i stue/kjøkken.

Konsekvens/tiltak

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

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

El-skap plassert på vaskerommet.

Automatsikringer, overspenningsvern og måler.

Overbelastningsvern 40 amp. 4-pol.

- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.

- 1 stk. fordelerkurser med 16 amp.

- 4 stk. fordelerkurser med 15 amp.

- 5 stk. fordelerkurser med 13 amp.

- 1 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Gulvvarme:

Termostatstyrte varmekabler i gangen, badet, vaskerommet og stuen.

El-installasjon er fra byggeår.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Vurdering av avvik:

Rør/ledninger helt eller delvis synlig utendørs. Fare for frost.

Konsekvens/tiltak

Frostsikring av rør.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det bemerkes at baderomsplater ikke er lagt i henhold til leggeanvisning da bunnlist mangler.

Konsekvens/tiltak

Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

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

Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer. I TEK10 § 13-15 (1) ble det innført krav om at installasjoner med fare for vannlekkasje skal ha tilstrekkelig lekkasjesikring. Dette gjelder spesielt for innebygde sisterner, som skal ha en løsning som leder eventuelt lekkasjevann ut i rommet der lekkasjen kan oppdages. Det må etableres tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det bemerkes at baderomsplater ikke er lagt i henhold til leggeanvisning da bunnlist mangler.

Konsekvens/tiltak

Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

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

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

Et bad med manglende/reduisert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

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

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

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Forhold som har fått TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:

Utvendig > Utvendige trapper

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke montert rekkverk.

Alle trapper med en høydeforskjell på mer enn 0,5 meter skal ha sikker avgrensning i form av rekkverk e.l.

Konsekvens/tiltak

Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

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

Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er benyttet tørrfug i overgang mellom gulv og vegg. Tørrfug har begrenset elastisitet og kan sprekke opp over tid.

Konsekvens/tiltak

Påviste avvik må utbedres, gulvet må bygges med riktig fall.

Et bad med manglende/reduisert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til

sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklissikkerhet på gulvet.
Det anbefales å fjerne tørrfugen og benytte en egnet fleksibel fugemasse.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

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

Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

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

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Innhent dokumentasjon, om mulig.

Innhent dokumentasjon på utførelsen/oppbyggingen av takkonstruksjonen

Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da takstingeniøren ikke har vært i kontakt med eier for å innhente samtykke. Eier var ikke til stede ved befaring, og uten eiers samtykke kan hulltaking ikke utføres.

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da takstingeniøren ikke har vært i kontakt med eier for å innhente samtykke. Eier var ikke til stede ved befaring, og uten eiers samtykke kan hulltaking ikke utføres.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering på egen tomt.

Eiendommen har bedre plass for parkering enn de øvrige hyttene i området.

Solforhold

Fanastiske solforhold, til og med midnattsol!

Forsikringsselskap

Storebrand.

Polisenummer

6117864

Diverse

Leie av båtplass i marinaen(tinglyst rett):

Kr 30.000,- depositum

Kr 2.500,- i årlig leie

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.

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

- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi**Oppvarming**

Boligen blir varmet opp med vedfyring og elektrisk oppvarming.

Energikarakter

D

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 790 000

Kommunale avgifter

Kr 2 389

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer feie- og tilsynsavgift, samt eiendomsskatt.

Det tilkommer årsgebyr for fritidsrenovasjon(HAF) kr 1 113,- inkl. mva.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Formuesverdi primær

Kr 687 500

Formuesverdi primær 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.

Årlig velavgift

Kr 3 000

Velforening

Det er et velfungerende sameie og medlemmer av sameiet betaler inn til sameiet årlig kr. 3000,- fra 2026, dette dekker tømning av septik, vedlikehold av felles vei, varmekabler på vann og kloakk.

Sameiet har et årlig sameiermøte som arrangeres før 1.juli.

Medlesskapet er pliktig, og følger eier av hytten.

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 97, bruksnummer 42 i Nesna kommune. Gårdsnummer 97, bruksnummer 30 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:

1828/97/42:

18.06.2025 - Dokumentnr: 689808 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Måehvie Eiendomsmegling AS

Org.nr: 924 825 782

Elektronisk innsendt

11.07.2011 - Dokumentnr: 545635 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1828 Gnr:97 Bnr:30

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 15.05.2014.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

15.05.2014.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet felles privat vannanlegg(hytten har varmekabel på vannledning)

Eiendommen er tilknyttet felles privat avløpsanlegg.

Privat vei som håndteres av sameiet.

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsformål: Fritidsbebyggelse

Plannavn: Tomma turistsenter

Planidentifikasjon: 19990001

Ikrafttredelsesdato: 06.04.2000

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

2 790 000 (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)

2 790 000 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 805 900 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 808 700 (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 71 012

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.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,6% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. 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

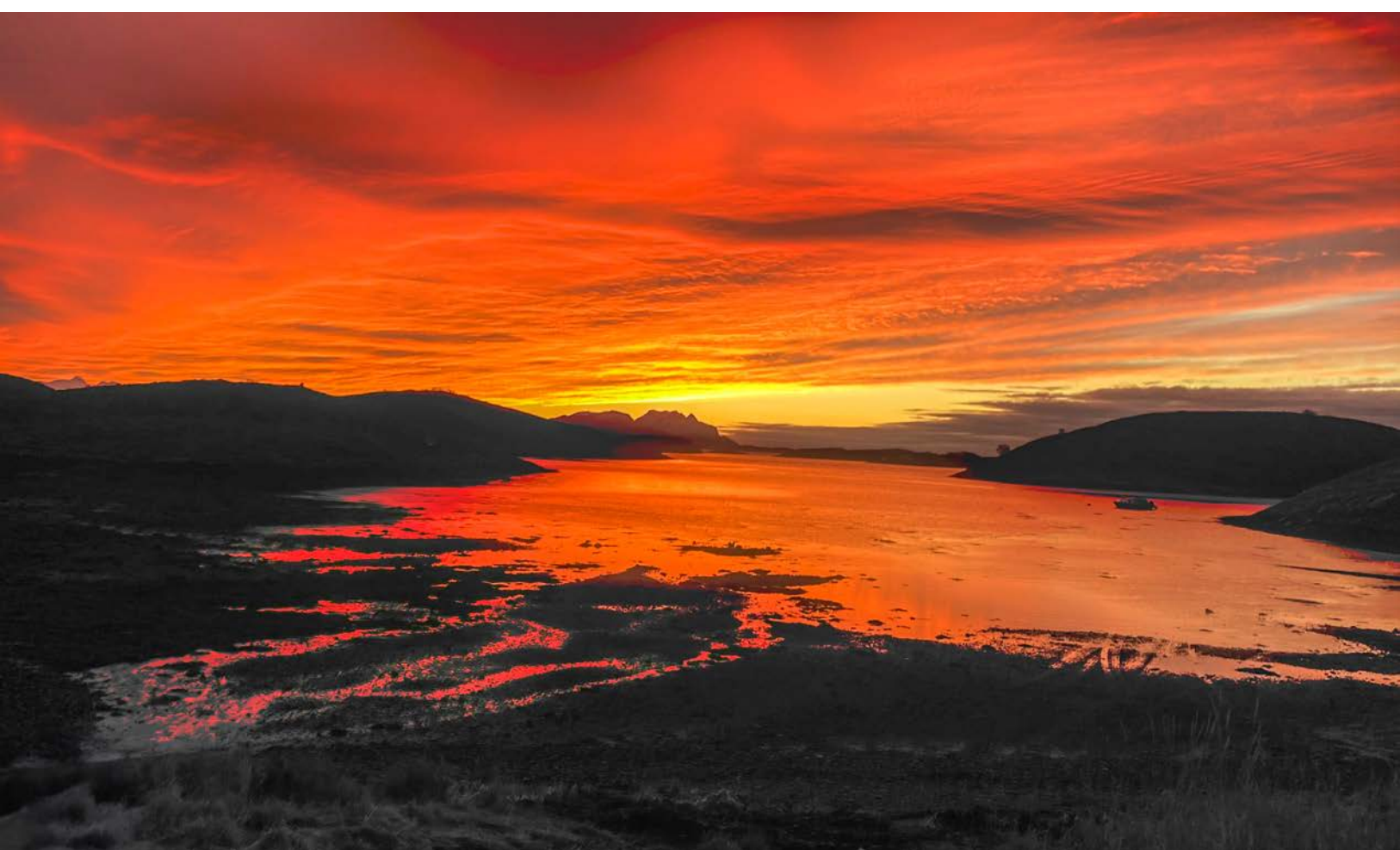
Tomi Christian Johansen
Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF
tomi.johansen@aktiv.no
Tlf: 416 01 710

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

12.07.2025





Uteområdet

aktiv.

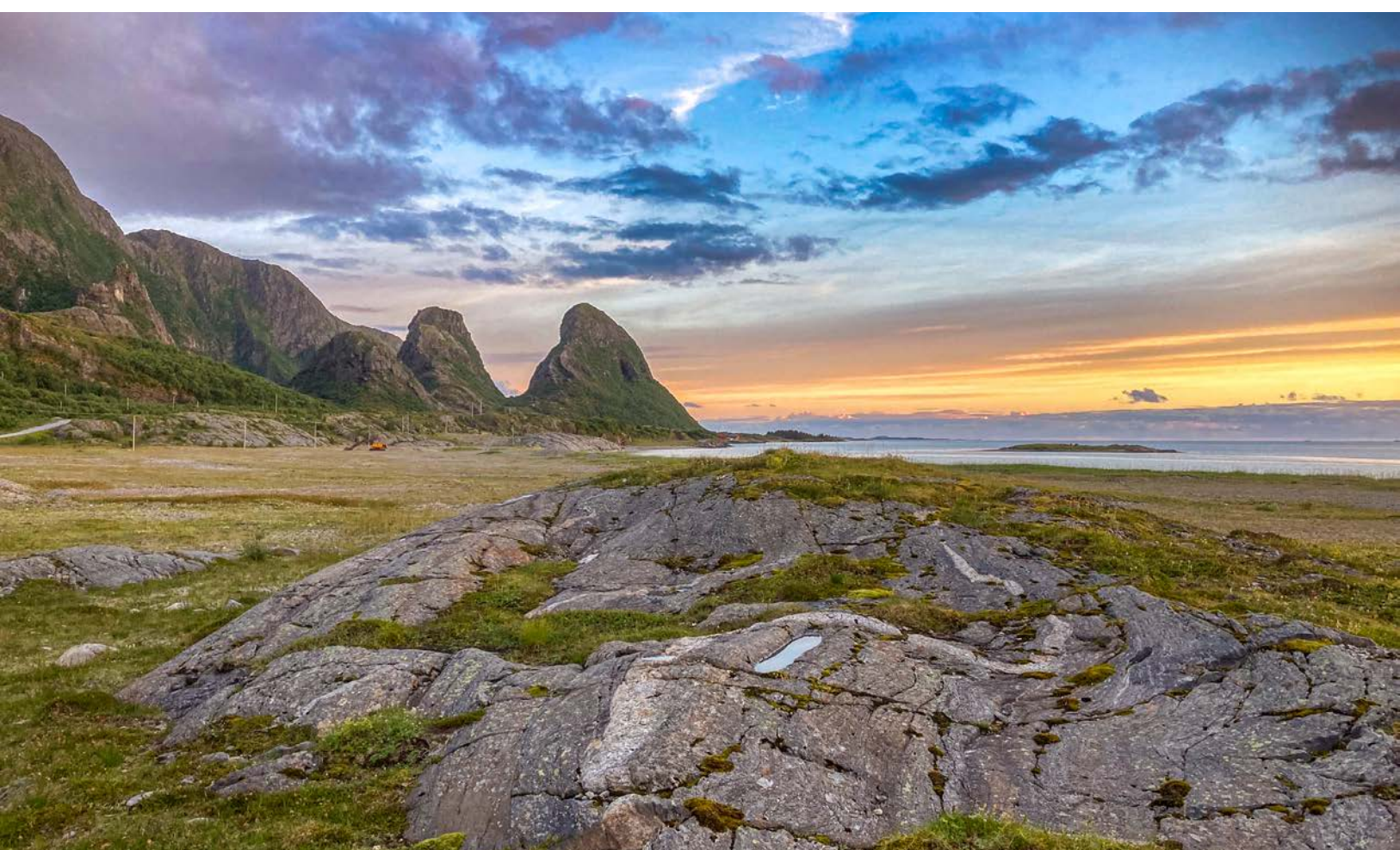












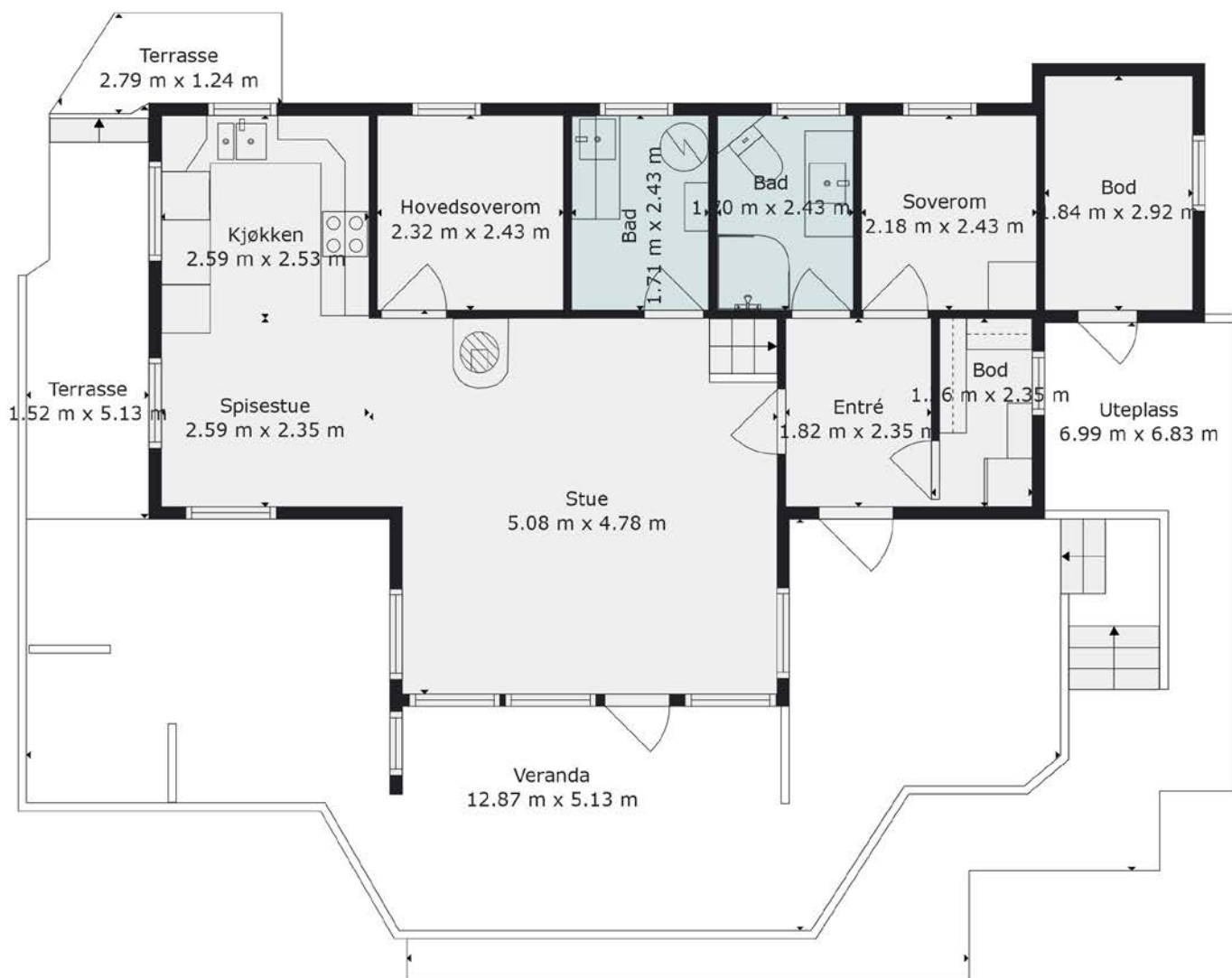




1. etasje

aktiv.





1. ETASJE

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



























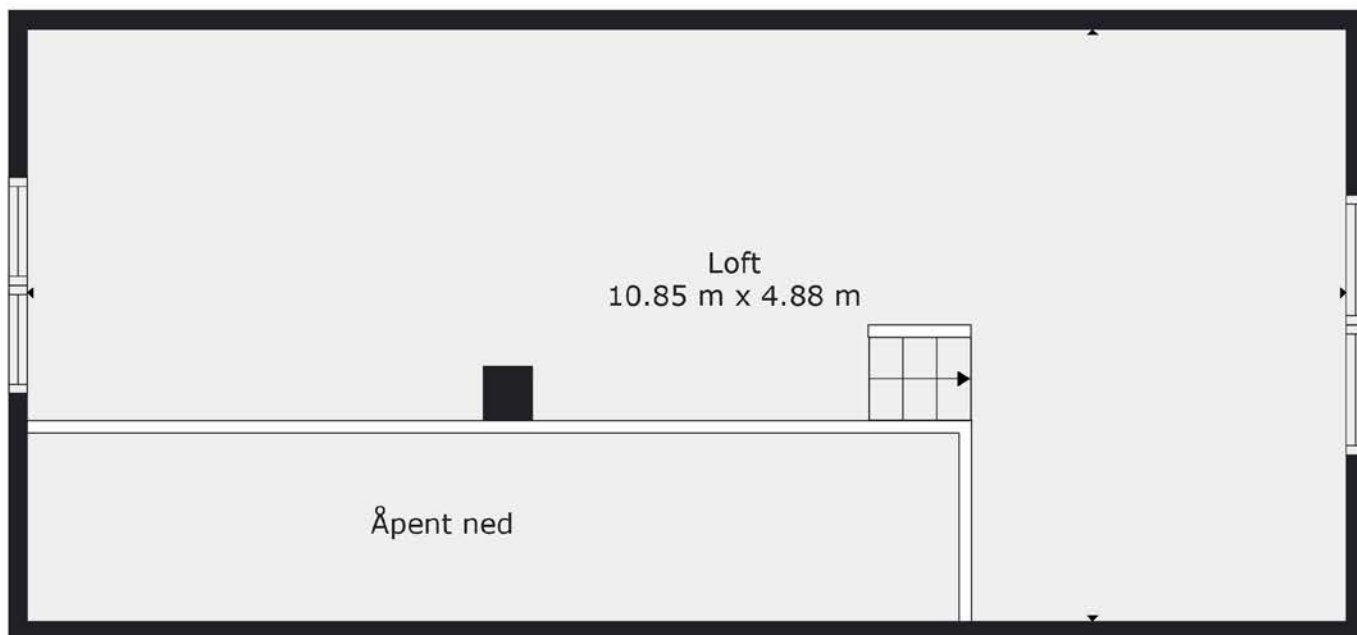






Loft

aktiv.



2. ETASJE

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Helgågvegen 31, 8723 HUSBY
 NESNA kommune
 gnr. 97, bnr. 42

Sum areal alle bygg: BRA: 69 m² BRA-i: 63 m²



Befaringsdato: 02.07.2025

Rapportdato: 04.07.2025

Oppdragsnr.: 12315-2366

Referansenummer: YA1188

Autorisert foretak: Verdi Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Dag Ottar Mikalsen

Vår ref: Jørgen Kulstad



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

Norsk takst

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



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

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

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

Verdi Eiendomstakst

Hos Verdi Eiendomstakst får du ikke bare takstrapporter av høy kvalitet, men også en opplevelse av trygghet, troverdighet, tilgjengelighet og kundeservice i særklasse.

Vår visjon er klar: Vi ønsker å levere trygge og troverdige takstrapporter over hele Helgeland. Dette gjør vi på en slik måte at du som kunde skal unngå reklamasjoner, konflikter eller tvistesaker i etterkant av eierskiftet. I tillegg til å tilby takstrapporter av høy kvalitet gir vi også rådgivende anbefalinger i både salgs- og kjøpsprosessen.

Våre verdier definerer hvem vi er og hva vi står for:

- Leveringsdyktig: Vi leverer raskt og effektivt, med kort responstid og leveringstid etter befarings.
- Troverdig: Vi er en pålitelig og ærlig aktør som du kan stole på.
- Nøyaktig: Våre takstrapporter er grundige, presise og nøyaktige.
- Tilgjengelig: Vi er alltid tilgjengelige for våre kunder, enten det er for spørsmål, veiledning eller oppfølging.

Mer om oss på www.vet.no.



Rapportansvarlig

Medansvarlig

Dag Ottar Mikalsen
Uavhengig Takstingeniør
dagottar@vet.no
411 11 466

Jørgen Kulstad
Uavhengig Takstingeniør
jorgen@vet.no
955 55 229



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggbygg 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

Fritidsboligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt, med generelt liten bruksslitasje. For konkret informasjon om hver enkelt bygningsdel anbefales det at tilstandsrapporten leses grundig.

Fritidsbolig - Byggeår: 2014

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besikket fra bakkenivå.
Renner og nedløp av metall.
Stige av metall til pipen.
Pipen er tekket med heldekkende beslag.
Yttervegger av bindingsverk av tre fra byggeår. Yttervegger er utvendig tekket med stående kledning.
Saltak takkonstruksjon av tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.
Inngangsdør: Malt dør av tre med 2-lags isolerglassfelt fra byggeår.
Balkongdør: Malt balkongdør av tre med 2-lags isolerglassfelt fra byggeår.
Boddør: Hjemmelaget labankdør av tre.
Terrasse på ca. 53 m² med rekkverk av tre. Rekkverket har en høyde på ca. 90 cm.
Adkomst fra hage og via dør fra stuen.
Markplatting i forskjellige nivåer på totalt ca. 32 m².
Utvendige trapper er av tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er tekket med fliser og laminat.

Vegger er tekket med trepanel.

Himlinger er tekket med trepanel.
Etasjeskillet/gulvet i bygget er konstruert med trebjelkelag.
Boligen har isolert stålpipeline og vedovn.
Innvendig har boligen malte speildører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Våtrommet er fra byggeår. Takstmannen har ikke blitt fremlagt dokumentasjon på utførelsen. Innhent dokumentasjon om mulig.
Vegger er tekket med baderomsplater.
Himlingen er tekket med trepanel.
Gulv er tekket med fliser
Det er registrert noe motfall mot sluk.
Elektriske termostattyrtte varmekabler i gulvet.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da takstingeniøren ikke har vært i kontakt med eier for å innhente samtykke. Eier var ikke til stede ved befaring, og uten eiers samtykke kan hulltaking ikke utføres.

I henhold til forskrift om tryggere bolighandel innebærer manglende hulltaking at rapporten ikke oppfyller alle forskriftens krav. Dette medfører at eier får et utvidet ansvar ved et eventuelt salg, da risikoen for skjulte skader ikke er vurdert med hulltaking.

Vaskerom

Våtrommet er fra byggeår. Takstmannen har ikke blitt fremlagt dokumentasjon på utførelsen. Innhent dokumentasjon om mulig.
Vegger er tekket med baderomsplater.

Himlingen er tekket med trepanel.

Gulv er tekket med fliser.

Gulvet er tilnærmet flatt.

Elektriske termostattyrtte varmekabler i gulvet.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har utslagsvask med veggmontert blandebatteri og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er ikke foretatt da takstingeniøren ikke har vært i kontakt med eier for å innhente samtykke. Eier var ikke til stede ved befaring, og uten eiers samtykke kan hulltaking ikke utføres.

I henhold til forskrift om tryggere bolighandel innebærer manglende hulltaking at rapporten ikke oppfyller alle forskriftens krav. Dette medfører at eier får et utvidet ansvar ved et eventuelt salg, da risikoen for skjulte skader ikke er vurdert med hulltaking.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Det er integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Glassplate montert på vegg bak platetoppen.

Oppvaskkum og skyllekum av metall med ett-greps blandebatteri.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger av plast (rør i rør).

Innvendig hovedstoppekran montert på vaskerommet.

Det er avløpsrør av plast.

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg.

Det bemerkes at ventilasjon på våtrom og kjøkken blir tilstandsvurdert i eget punkt under kjøkken/våtrom.

Varmtvannsbereder plassert på vaskerommet.

Merke: Ctc.

Liter: 194.

Watt: 2000.

Produsert: 2011.

Fritidsboligen har sentralstøvsuger av merket Flexit, plassert på vaskerommet.

El-skap plassert på vaskerommet.

Automatsikringer, overspenningsvern og måler.

Overbelastningsvern 40 amp. 4-pol.

- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.

- 1 stk. fordelerkurser med 16 amp.

- 4 stk. fordelerkurser med 15 amp.

- 5 stk. fordelerkurser med 13 amp.

- 1 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Gulvvarme:

Termostattyrtte varmekabler i gangen, badet, vaskerommet og stuen.

El-installasjon er fra byggeår.

Fritidsboligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet er imidlertid produsert i 2010 og er dermed eldre enn anbefalt utskiftingstid på 10 år. Boligen tilfredsstiller derfor ikke krav til brannsikkerhetsutstyr iht. NS 3600.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell og løsmasser.
Drenering av naturlig avrenning. Fritidsboligen har ikke kjeller/rom under terreng, og drenering av naturlig avrenning ansees som tilstrekkelig.
Fritidsboligen er fundamentert på søyler av Leca søyleblokker.
Eiendommen ligger i svakt hellende/skrående terreng.
Fritidsboligen er tilknyttet felles privat vann og avløpsnett.
Utvendig vann og avløpsledninger av plast fra byggeår.
Det bemerkes at fellesdeler av vann og avløpsanlegget ikke er vurdert.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Det foreligger godkjente bygningstegninger fra byggeår.
I ettertid er det blitt gjort noen endringer, og disse er som følger:

Innvendig:

- Rommet som på godkjente tegninger er benevnt som bod, benyttes i dag som vaskerom. (søknadspliktig endring)

Utvendig:

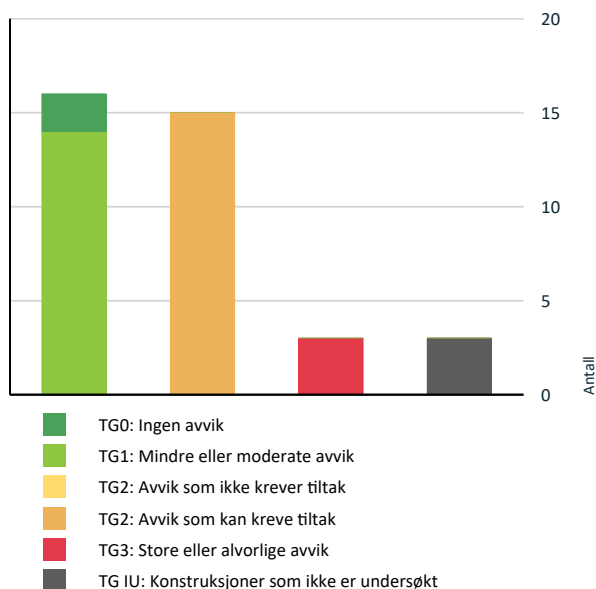
- Utvendig bod på fasade øst er ikke inntegnet på godkjente tegninger. (søknadspliktig endring)

Anbefaling:

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

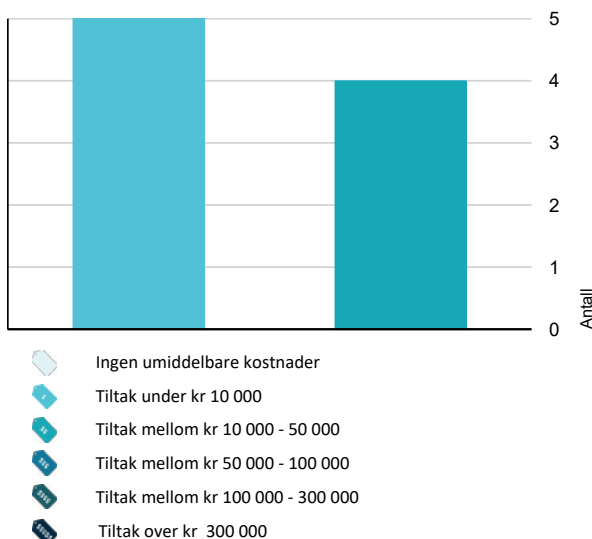
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

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

Det er ikke montert rekkverk.

Alle trapper med en høydeforskjell på mer enn 0,5 meter skal ha sikker avgrensning i form av rekkverk e.l.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

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

Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er benyttet tørrfug i overgang mellom gulv og vegg. Tørrfug har begrenset elastisitet og kan sprekke opp over tid.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.



Kostnadsestimat: Under 10 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

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



Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

Enkelte vinduer er noe utvendig værslitt.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Terrassedøren har noe begynnende værslitasje.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

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

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

Terrassedekke er noe værslitt.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Rørgjennomføringer i etasjeskiller er ikke tilfredsstillende tettet.

Det er registrert fuktmerker i stubbloftskonstruksjon ved rørgjennomføring til kjøkkenet.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

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

Det er ikke påvist ventil i stue/kjøkken.



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

El-skap plassert på vaskerommet.

Automatsikringer, overspenningsvern og måler.

Overbelastningsvern 40 amp. 4-pol.

- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.

- 1 stk. fordelerkurser med 16 amp.

- 4 stk. fordelerkurser med 15 amp.

- 5 stk. fordelerkurser med 13 amp.

- 1 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Gulvvarme:

Termostatstyrte varmekabler i gangen, badet, vaskerommet og stuen.

El-installasjon er fra byggeår.



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

Rør/ledninger helt eller delvis synlig utendørs. Fare for frost.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det bemerkes at baderomsplater ikke er lagt i henhold til leggeanvisning da bunnlist mangler.



Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

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



Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det bemerkes at baderomsplater ikke er lagt i henhold til leggeanvisning da bunnlist mangler.



Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

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

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



Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

Boligens energimerking



Beskrivelse

Verdi Eiendomstakst AS har bistått eieren med å energimerke boligen gjennom en enkel registrering på Enovas energimerkeportal, Energimerking.no. Denne prosessen har involvert en gjennomgang av boligens konstruksjonsoppbygging og energikilder.

PS! "Målt energiforbruk" for de siste 3 årene ikke er opplyst i energiattesten. Dette skyldes at energiforbruket i stor grad kan variere basert på bruk og antall i husstanden, og at energikarakteren i stor grad er basert på boligens energieffektivitet.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A og B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

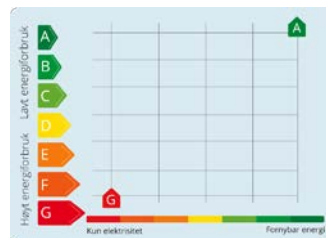
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D, E, F og G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.



Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2014

Kommentar
Byggeåret er basert på ferdigattest datert 15.05.2014.

Anvendelse
Boligen var ved befaring benyttet som fritidsbolig av eier.

Standard
Fritidsboligen holder normal standard alder tatt i betraktning.

Vedlikehold
Fritidsboligen fremstår som normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Tilbygg Fritidsboligen er tilbygget med en utvendig bod. Tiltaket er ikke byggesøkt.

UTVENDIG

1 TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

1 TG 1 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall.
Stige av metall til pipen.
Pipen er tekket med heldekkende beslag.

1 TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk av tre fra byggeår. Yttervegger er utvendig tekket med stående kledning. Det bemerkes at løsningen for lufting bak kledningen ikke er utført etter tradisjonell metode. Ranahytta AS har imidlertid utarbeidet og dokumentert løsningen for sin luftede bordkledning gjennom en omfattende rapport. Det er gjennomført befaringer og registreringer på 20 hytter bygget over en periode på 30 år, med målinger av fukt, hardhet i kledningen og vedheft til overflatebehandlingen. Undersøkelsene viser at den luftede bordkledningen som benyttes tilfredsstiller funksjonskravene i TEK10, herunder krav til avrenning, drenering og uttørking bak kledningen, samt vindspærresjiktets funksjon. Dokumentasjonen viser at Ranahytta AS sin utførelse er en robust løsning med gode erfaringer og resultater over tid.

Tilstandsrapport



Bordkledning med luftespalter.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak takkonstruksjon av tre.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Innhent dokumentasjon på utførelsen/oppbyggingen av takkonstruksjonen.

Vinduer

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte vinduer er noe utvendig værslitt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utvendig overflatebehandling av vinduer bør påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Enkelte vinduer er noe utvendig værslitt.

Dører

Inngangsdør: Malt dør av tre med 2-lags isolerglassfelt fra byggeår.

Balkongdør: Malt balkongdør av tre med 2-lags isolerglassfelt fra byggeår.

Boddør: Hjemmelaget labankdør av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Terrassedøren har noe begynnende værslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utvendig overflatebehandling av terrassedøren bør vurderes.



Terrassedøren har noe utvendig værslitasje.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 53 m2 med rekkverk av tre. Rekkverket har en høyde på ca. 90 cm.

Adkomst fra hage og via dør fra stuen.

Markplatting i forskjellige nivåer på totalt ca. 32 m2.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Terrassedekke er noe værslitt.

Konsekvens/tiltak

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

Overflatebehandling av terrassedekket bør påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter, åpninger skal inntil en høyde på 0,75 m være maksimum 10 cm. Horisontal avstand mellom terrasse og rekkverk skal være maksimum 5 cm.

TG 3 Utvendige trapper

Utvendige trapper er av tre.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.

Alle trapper med en høydeforskjell på mer enn 0,5 meter skal ha sikker avgrensning i form av rekkverk e.l.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Nederste del av trappen mangler rekkverk.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulv er dekket med fliser og laminat.

Vegger er dekket med trepanel.

Himlinger er dekket med trepanel.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillet/gulvet i bygget er konstruert med trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rørgjennomføringer i etasjeskiller er ikke tilfredsstillende tettet.

Det er registrert fuktmerker i stubbloftskonstruksjon ved rørgjennomføring til kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Åpninger i etasjeskiller må tettes tilfredsstillende.

Nærmere undersøkelser angående fuktmerker anbefales.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Rørgjennomføringer i etasjeskiller er ikke tilfredsstillende tettet.



Rørgjennomføringer i etasjeskiller er ikke tilfredsstillende tettet.



Det er registrert fuktmerker i stubbloftskonstruksjon ved rørgjennomføring til kjøkkenet.



Åpning i etasjeskiller må tettes.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipes og vedovn.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte speildører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Våtrommet er fra byggeår. Takstmannen har ikke blitt fremlagt dokumentasjon på utførelsen. Innhent dokumentasjon om mulig.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er dekket med baderomsplater.
Himlingen er dekket med trepanel.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det bemerkes at baderomsplater ikke er lagt i henhold til leggeanvisning da bunlist mangler.

Konsekvens/tiltak

• Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfuktning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

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

Tilstandsrapport



Bunnlist mangler.



Utett utførelse av innebygget sistene.

ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulv er dekket med fliser
Det er registrert noe motfall mot sluk.
Elektriske termostatstyrte varmekabler i gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er benyttet tørrfug i overgang mellom gulv og vegg. Tørrfug har begrenset elastisitet og kan sprekke opp over tid.

Konsekvens/tiltak

- Påviste avvik må utbedres, gulvet må bygges med riktig fall.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det anbefales å fjerne tørrfugen og benytte en egnet fleksibel fugemasse.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Kontroll av fallforhold.



Det er åpninger/hull i fuger.



Det er benyttet tørrfug i overgang mellom gulv/vegg.



Det ble fuktmålt ved befarings, ingen unormale fuktverdier ble registrert.

ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



Kontroll av sluk.

ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

I TEK10 § 13-15 (1) ble det innført krav om at installasjoner med fare for vannlekkasje skal ha tilstrekkelig lekkasjesikring. Dette gjelder spesielt for innebygde sisterner, som skal ha en løsning som leder eventuelt lekkasjevann ut i rommet der lekkasjen kan oppdages. Det må etableres tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Manglende drensåpning under den innebygde sisternen.

ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da takstingeniøren ikke har vært i kontakt med eier for å innhente samtykke. Eier var ikke til stede ved befaring, og uten eiers samtykke kan hulltaking ikke utføres.

Tilstandsrapport

I henhold til forskrift om tryggere bolighandel innebærer manglende hulltaking at rapporten ikke oppfyller alle forskriftens krav. Dette medfører at eier får et utvidet ansvar ved et eventuelt salg, da risikoen for skjulte skader ikke er vurdert med hulltaking.

ETASJE > VASKEROM

Generell

Våtrommet er fra byggeår. Takstmannen har ikke blitt fremlagt dokumentasjon på utførelsen. Innhent dokumentasjon om mulig.

ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er dekket med baderomsplater.
Himlingen er dekket med trepanel.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det bemerkes at baderomsplater ikke er lagt i henhold til leggeanvisning da bunnlist mangler.

Konsekvens/tiltak

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfuktning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

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



Det bemerkes at baderomsplater ikke er lagt i henhold til leggeanvisning da bunnlist mangler.

ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Gulv er dekket med fliser.
Gulvet er tilnærmet flatt.
Elektriske termostattyrtte varmekabler i gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

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

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

Tilstandsrapport



Det ble fuktmålt ved befarings, ingen unormale fuktverdier ble registrert.

ETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Det er ikke tilfredsstillende tettet rundt rørgjennomføringer.



Platen over fordelerskapet er for kort. Dette fører til utettheter her.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har utslagsvask med veggmontert blandebatteri og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da takstingeniøren ikke har vært i kontakt med eier for å innhente samtykke. Eier var ikke til stede ved befarings, og uten eiers

Tilstandsrapport

samtykke kan hulltaking ikke utføres.

I henhold til forskrift om tryggere bolighandel innebærer manglende hulltaking at rapporten ikke oppfyller alle forskriftens krav. Dette medfører at eier får et utvidet ansvar ved et eventuelt salg, da risikoen for skjulte skader ikke er vurdert med hulltaking.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Glassplate montert på vegg bak platetoppen. Oppvaskkum og skyllekum av metall med ett-greps blandebatteri.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger av plast (rør i rør).
Innvendig hovedstoppekran montert på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Kostnadsestimat: Under 10 000

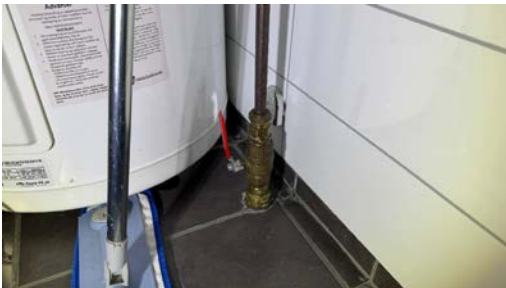
Tilstandsrapport



Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.



Kontroll av rørfordelerskap.



Kontroll av hovedstoppekran.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Konsekvens/tiltak

- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.

TG 2 Ventilasjon

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg.

Det bemerkes at ventilasjon på våtrom og kjøkken blir tilstandsvurdert i eget punkt under kjøkken/våtrom.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke påvist ventil i stue/kjøkken.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert på vaskerommet.

Merke: Ctc.

Liter: 194.

Watt: 2000.

Produsert: 2011.

TG 1 Andre installasjoner

Fritidsboligen har sentralstøvsuger av merket Flexit, plassert på vaskerommet.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

El-skap plassert på vaskerommet.
Automatsikringer, overspenningsvern og måler.
Overbelastningsvern 40 amp. 4-pol.
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 16 amp.
- 4 stk. fordelerkurser med 15 amp.
- 5 stk. fordelerkurser med 13 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Gulvvarme:
Termostatstyrte varmekabler i gangen, badet, vaskerommet og stuen.

El-installasjon er fra byggeår.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
El-installasjonen er fra byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Samsvarserklæring foreligger.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det foreligger samsvarserklæring i sikringsskapet.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ja Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 02.07.2013. Det ble ikke funnet feil eller mangler ved anlegget.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

Nei

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

Ja

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

Ja Da det er over 10 år siden siste kontroll, anbefales det en ny kontroll av el-installasjon. (TG2)

Utbedring av eventuelle avvik må påregnes.

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er kun gjenstand for en enkel visuell kontroll i henhold til NS 3600. Ingen elektriske komponenter er demontert, og det tas forbehold om eventuelle skjulte feil eller mangler. Det anbefales at det gjennomføres en fullstendig kontroll av autorisert elektroinstallatør.



Kontroll av el-skap og kursfortegnelse.

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.

Fritidsboligen er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell og løsmasser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

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

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Fritidsboligen er fundamentert på søyler av Leca søyleblokker.

TG 0 Terrengforhold

Eiendommen ligger i svakt hellende/skrående terreng.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Fritidsboligen er tilknyttet felles privat vann og avløpsnett.
Utvendig vann og avløpsledninger av plast fra byggeår.
Det bemerkes at fellesdeler av vann og avløpsanlegget ikke er vurdert.

Vurdering av avvik:

- Rør/ledninger helt eller delvis synlig utendørs. Fare for frost.

Konsekvens/tiltak

- Frostsikring av rør.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Vannrør mangler isolering helt inn til etasjeskiller.

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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m 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	63	6		69	85		69
Hems						37	37
SUM	63	6			85	37	106
SUM BRA	69						

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente bygningstegninger fra byggeår.
I ettertid er det blitt gjort noen endringer, og disse er som følger:

Innvendig:

- Rommet som på godkjente tegninger er benevnt som bod, benyttes i dag som vaskerom. (søknadspliktig endring)

Utvendig:

- Utvendig bod på fasade øst er ikke inntegnet på godkjente tegninger. (søknadspliktig endring)

Anbefaling:

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	60	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.7.2025	Jørgen Kulstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1828 NESNA	97	42		0	633.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Helgågvegen 31

Hjemmelshaver

Strand Sissel

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et hyttefelt på øya Tomma, ca 10 kilometer vest for fergeleiet. Tomma ligger ca. 40 minutters ferjetur fra Nesna. Husby er tettstedet på øya, hvor det er en dagligvarebutikk og barnehage.

Adkomstvei

Privat stikkvei fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet felles privat vannanlegg.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet felles privat avløpsanlegg.

Regulering

Reguleringsformål: Fritidsbebyggelse
Plannavn: Tomma turistsenter
Planidentifikasjon: 19990001
Ikrafttredelsesdato: 06.04.2000

Om tomten

Eiet tomt på 633,6. Tomten er en naturtomt, delvis opparbeidet med grus.

Kommuneplan

Plan navn: Kommuneplanens arealdel
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Plan identifikasjon: 19980001
Ikrafttredelsesdato: 23.10.2003

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

Servitutter

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

Heftelser

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

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en fritidsbolig fra 2014 (godkjent i 2011).
Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende fritidsboliger.

Oppvarming

Boligen blir varmet opp med vedfyring og elektrisk oppvarming.

Parkering

Parkering på egen tomt.

Byggemåte

Enkel beskrivelse:
Bjelkelag med stubbloftkonstruksjon fundamentert på søyler av Leca søyleblokker.
Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med stående kledning.
Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med pappshingel.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 900 000	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.06.2025	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått	5	Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei
Ambita/Infoland	24.06.2025	Samlet dokumentpakke med informasjon om eiendommen.	Gjennomgått	19	Nei
Helgeland Kraft AS (Linea)	30.06.2025	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått	1	Ja
Energiattest	04.07.2025	Energiattest utført av Verdi Eiendomstakst AS v/ undertegnede.	Gjennomgått	6	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.07.2025	
2	04.07.2025	
3	10.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving 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/YA1188>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

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

Forespørsel om elektrisk anlegg i Helgågvegen 31, 8723 HUSBY.

Navn nettkunde: STRAND SISSEL
Målernummer: 6970631402914156
Anlegget ble sist kontrollert: 02.07.2013
Kontrollresultat: Det ble ikke funnet feil eller mangler ved anlegget.

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

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

Med hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

Rune Larsen Aune
Tilsynsingeniør

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Mo i Rana	
Oppdragsnr.	
1802250063	

Selger 1 navn
Sissel Strand

Gateadresse	
Helgågvegen 31	

Poststed	Postnr
HUSBY	8723

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

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1802250063

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

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

Svar

Nei

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

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

Beskrivelse

Utvidet veranda

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

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1802250063

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total 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: 1802250063

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sissel Strand	f59d48b6063dc76433bb 8c3fb2acebe481ce4006	17.06.2025 15:40:36 UTC	Signer authenticated by One time code

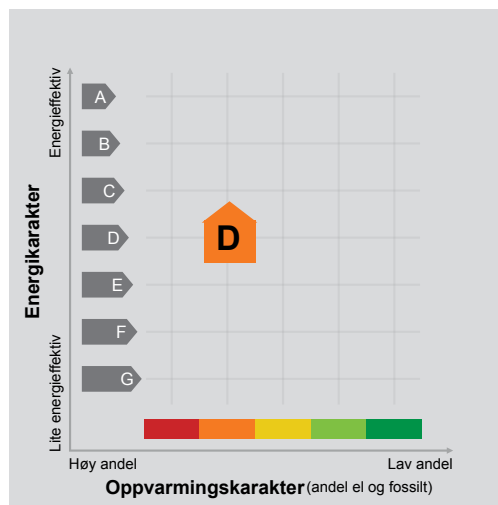
Document reference: 1802250063

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

ENERGIATTEST



Adresse	Helgågvegen 31
Postnummer	8723
Sted	HUSBY
Kommunenavn	Nesna
Gårdsnummer	97
Bruksnummer	42
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300292388
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-143588
Dato	04.07.2025



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

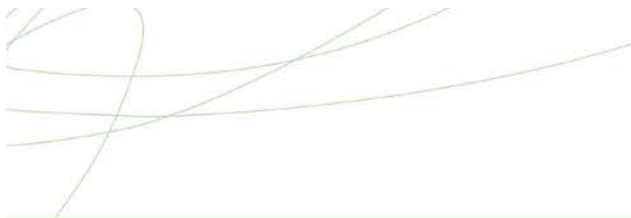
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Følg med på energibruken i boligen
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Redusér innnetemperaturen

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Fritidsbolig
Byggeår 2014
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 63
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

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/>.





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: 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 2: 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 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: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: 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 utendørs

Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 19: 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.



Kunnskaps- og kulturkommunen
på Helgeland

Nesna kommune

Lill Monika og Rune Nygård
Postboks 74

5729 MODALEN

Arkivsaksnr.:
11/443-11

Arkivkode:
GNR 97/30

Enhet/Saksbeh
PUA/BJØRN

Deres ref:

Dato:
15.05.2014

FERDIGATTEST ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 21-10

Tillatelse til tiltak er gitt 27.07.2011 .

Gjelder : Nybygg/ fritidsbolig
Byggested : Tomsvik rorbu hyttefelt Gnr.67 Bnr 42
Tiltakshaver : Lill Monika og Rune Nygård
Ansvarlig søker : Bernhard Olsen as

Ansvarsforhold:

Bernhard Olsen AS
Rune Nygård
Rørco AS
Byggmester Arnt Jensen

Anmodning om ferdigattest er mottatt her 12.05.13.

Søker for tiltaket har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den søker bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatsen fastsetter (jf. pbl. § 21-10.). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 21-10.).

Med hilsen

Bjørn Sundsfjord(e.f)

Adresse: Moveien 24, 8700 Nesna
Org.nr, NO 939 600 515 MVA

Telefon: 75067000
Telefaks: 75067001

E-post: postmottak@nesna.kommune.no
Bankkontonr. 4625 07 00083

Gebyr byggesak

Gjelder : Nybygg/ fritidsbolig
Byggested :Tomsvik rorbu hyttefelt Gnr.67 Bnr 30
Tiltakshaver : Lill Monika og Rune Nygård
Boks 74 5729 Modalen

Kap	Gebyr for Byggesak	Beløp Kr.
	Ferdigattest/ midlertidigbrukstillatelse	
604	Ferdigattest	1336,00

Se vedlegg med meglerinfo for gnr. 97/42, Helgågvegen 31

Merknader:

Kartutsnitt:

[Vedlagt](#)

Eiendomsopplysninger / Matrikkelbrev:

[Vedlagt matrikkelbrev for eiendommen.](#)

Godkjente bygningstegninger:

[Vedlagt:](#)

- [Tegninger nybygg hytte](#)
- [Tegninger endring balkong](#)

Ferdigattest / midlertidig brukstillatelse:

[Vedlagt.](#)

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.](#)

[Opprinnelig regulert med «Plankart og bestemmelser Tomma turistsenter»](#)

[Senere ytterlig detaljert regulering for områdene hytter og rorbuer.](#)

[Alle dokument vedlagt.](#)

[Eiendommen er fradelt som fritidsbolig.](#)

Vei, vannforsyning og avløpsforhold:

[Adkomst fra fylkesvei. Tilkoblet privat felles 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: 97
Bruksnummer: 42

Utskriftsdato/klokkeslett: 23.06.2025 kl. 12:34
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:	11.07.2011
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport	
Tekst	Areal Kommentar
Beregna areal for 97 / 42	633,6 m2
Matrikkelenheten har andel (1 / 15) i realsameie: 97 / 30	1 510,5 m2 Det vises til eget matrikkelbrev for realsameiet

Eierforhold						
Tinglyste eierforhold						
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		280357	STRAND SISSEL		Thora Meyers gate 22B 8622 MO I RANA	1 / 1

Oversikt over teiger								(EUREF89 UTM Sone 33)
Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader	
1	Teig	Ja	7349063	398052		633,6 m2		

Forretninger der matrikkelenheten er involvert							
Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring		
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur	Dato	
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)						
	Annen referanse						
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	06.07.2011	Tinglyst		17.08.2011	1828lid	06.07.2011	
Oppmålingsforretning	11/147	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring		
		Avgiver	1828 - 97/30		-633,7		
		Mottaker	1828 - 97/42		633,6		
		Berørt	1828 - 97/3		0		

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 ved fradeling	03.09.2018	Tinglyst		23.05.2019	1828lid 10.05.2019
Oppmålingsforretning	17/865	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1828 - 97/3	-52 123,1	
		Mottaker	1828 - 97/47	52 123	
		Berørt	1828 - Mnr vann mangler	0	
		Berørt	1828 - 97/30	0	
		Berørt	1828 - 97/32	0	
		Berørt	1828 - 97/33	0	
		Berørt	1828 - 97/34	0	
		Berørt	1828 - 97/35	0	
		Berørt	1828 - 97/41	0	
		Berørt	1828 - 97/42	0	
		Berørt	1828 - 97/43	0	
		Berørt	1828 - 97/44	0	
		Berørt	1828 - 97/45	0	
		Berørt	1828 - 97/46	0	
		Berørt	1828 - 99/5	0	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	06.07.2011	Tinglyst		17.08.2011	1828lid 06.07.2011
Oppmålingsforretning	11/147	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1828 - 97/30	-693,6	
		Mottaker	1828 - 97/43	693,7	
		Berørt	1828 - 97/3	0	
		Berørt	1828 - 97/42	0	

Adresser						
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Helgågvegen	4007	31		Grunnkrets: 0101 Husby Stemmekrets: 1 HUSBY Kirkesokn: 10040401 Nesna Postnr.område: 8723 HUSBY Tettsted:	Nei
			EUREF89 UTM Sone 33 7349061	398051		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 300 292 388	Bebygd areal:	78	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	27.07.2011
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	65,2	Vannforsyning:	Privat innlagt	Igangsettingstillatelse:	27.07.2011
Nord: 7349065 Øst: 398050	Bruksareal totalt:	65,2	Avløp:	Privat kloakk	Tatt i bruk:	
Bygningsendningskode:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	15.05.2014
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus: Ferdigattest	Alternativt areal:	0				
Energikilder:	Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:						

Etasjer

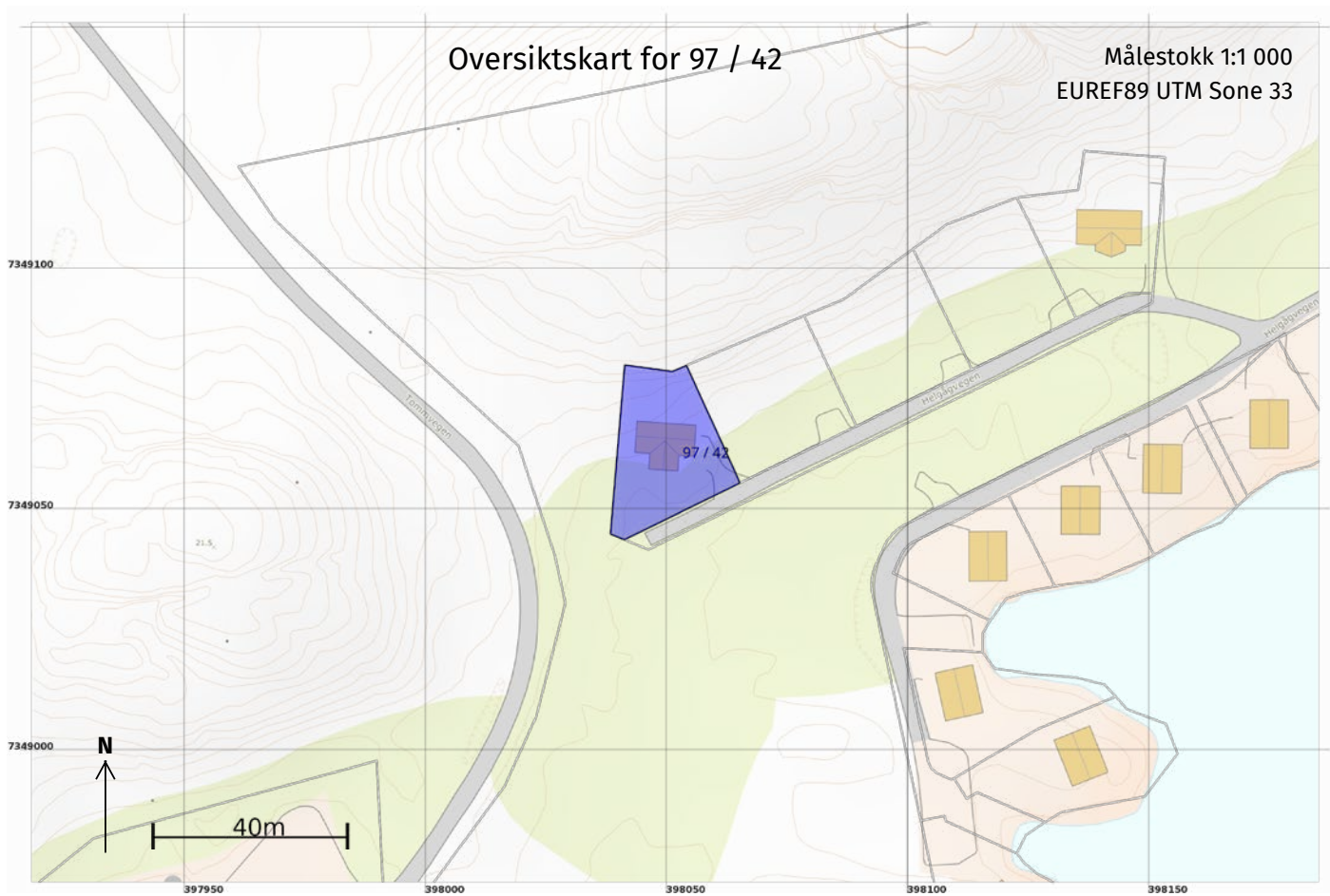
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	65,2	65,2	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
4007 Helgågvegen 31	H0101	Fritidsbolig	65,2	3	Kjøkken	1	1	97/42

Kontaktpersoner

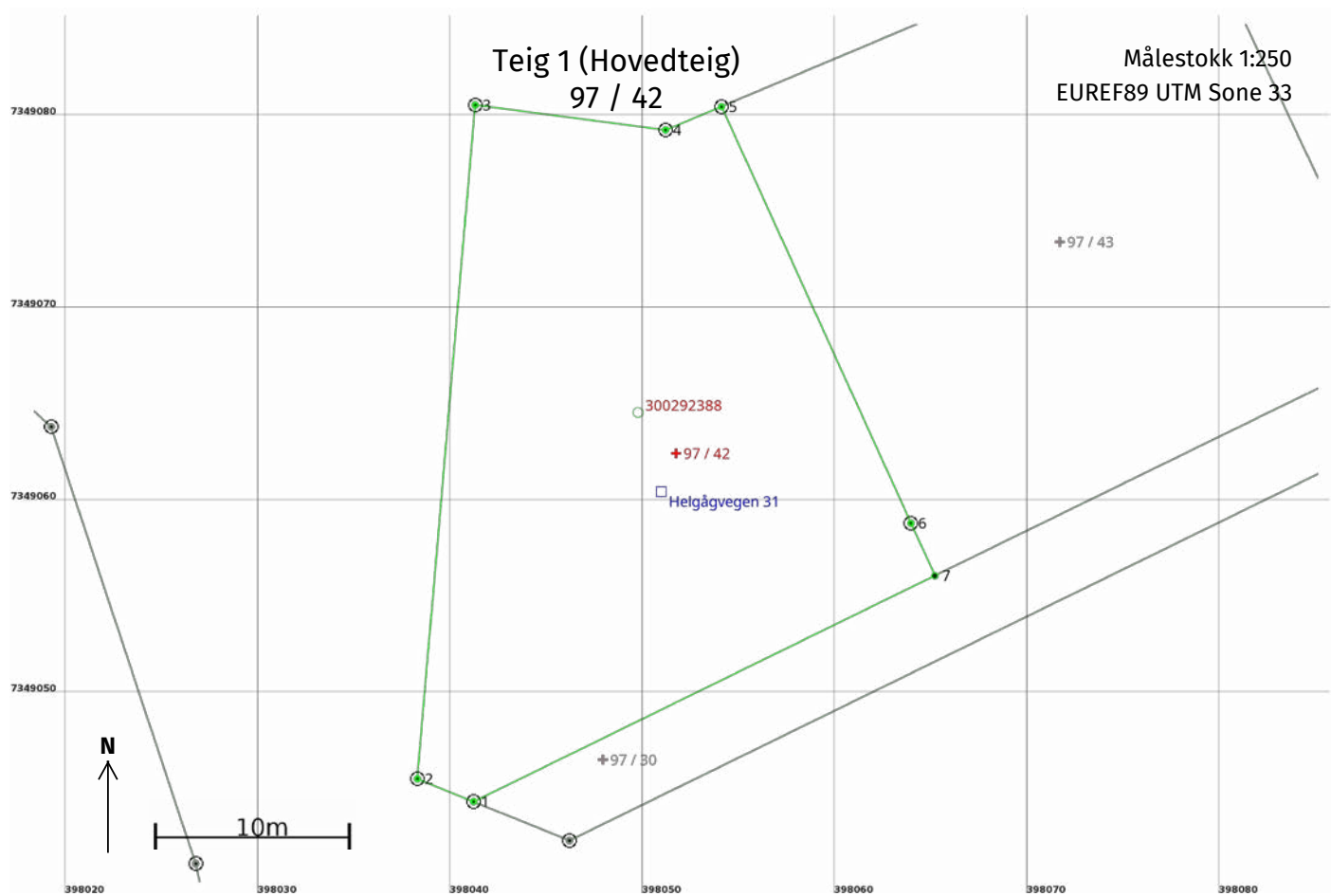
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		Rune Nygård		Pb 74 5729 MODALEN



23.06.2025 12:34

Matrikkelbrev for 1828 - 97 / 42

Side 5 av 7



23.06.2025 12:34

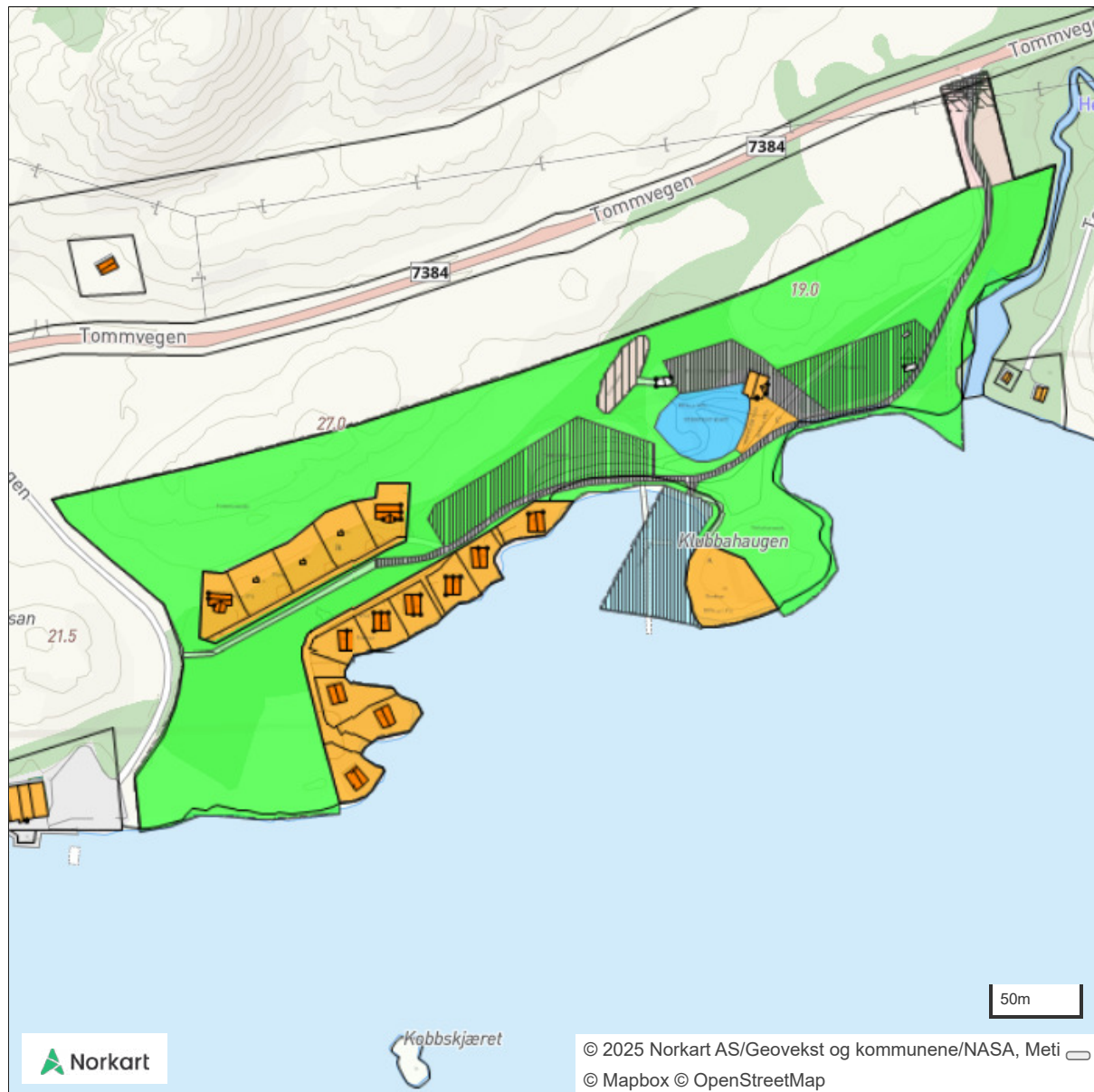
Matrikkelbrev for 1828 - 97 / 42

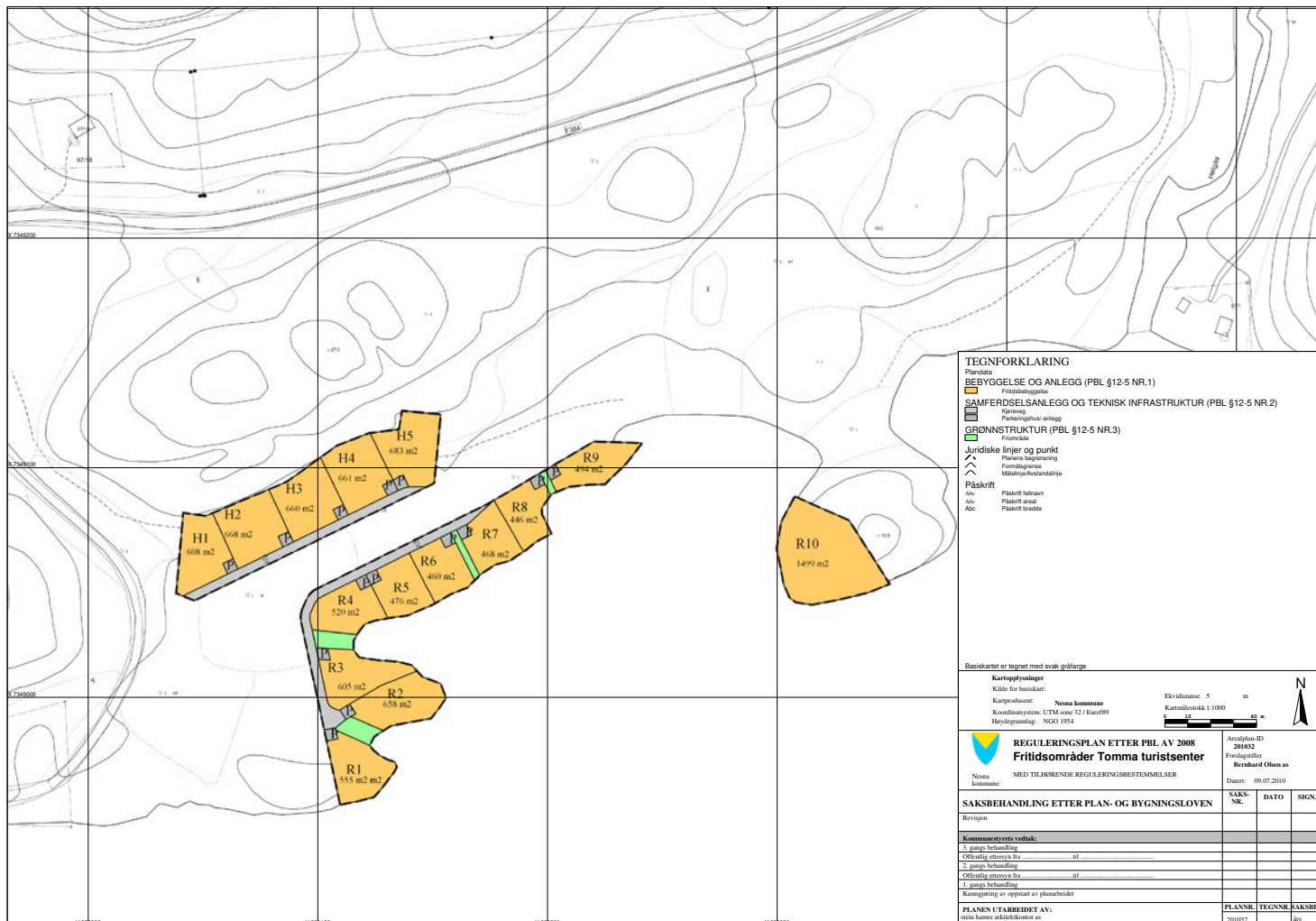
Side 6 av 7

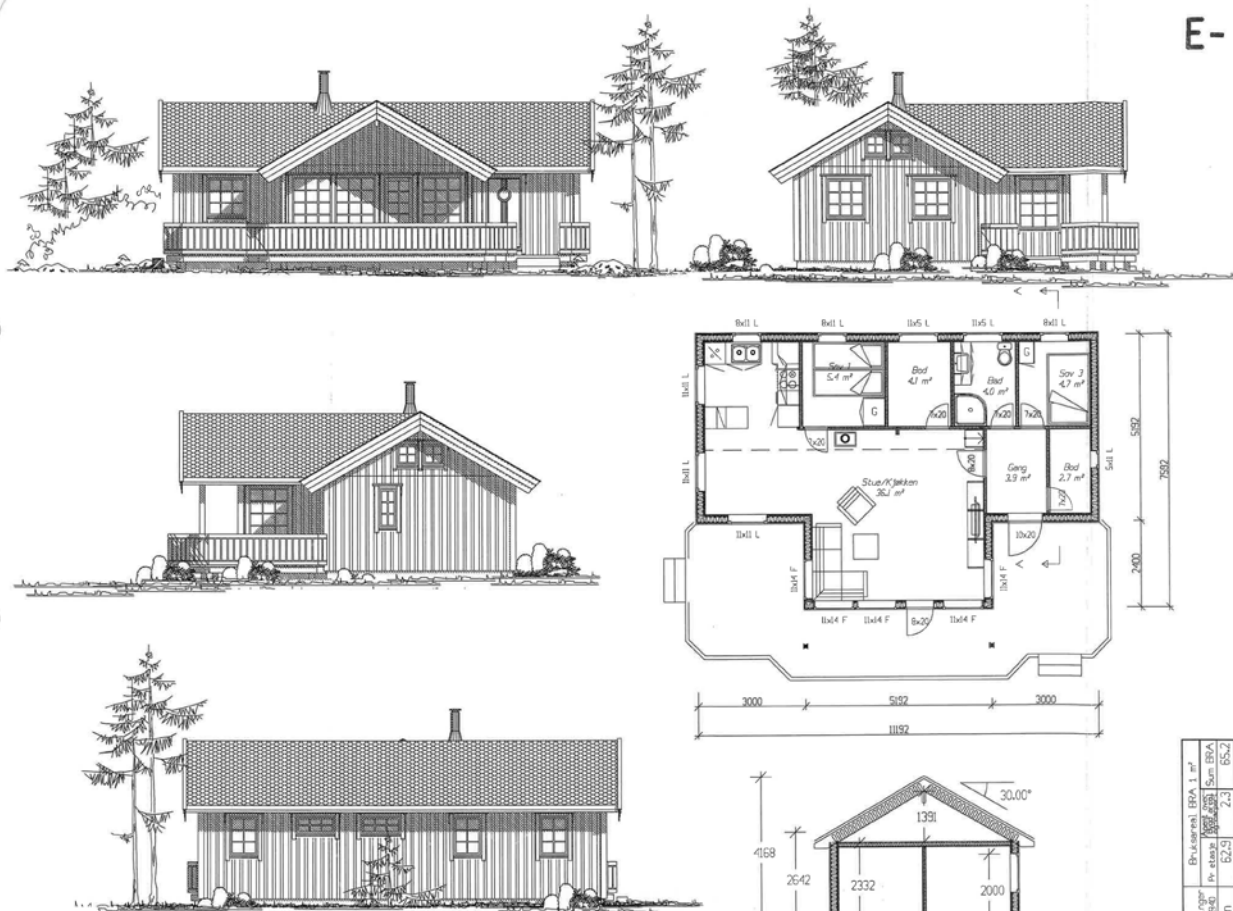
Areal og koordinater**Areal:** 633,6**Arealmerknad:****Representasjonspunkt:** **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33**Nord:** 7349063**Øst:** 398052**Grensepunkt / Grenselinje****Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7349044,52	398041,22	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke 3,15	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	7349045,70	398038,30	Jord	Offentlig godkjent grensemerke 35,13	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	7349080,70	398041,30	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke 9,99	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
4	7349079,40	398051,20	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke 3,15	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
5	7349080,62	398054,10	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke 23,77	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
6	7349058,98	398063,95	Jord	Offentlig godkjent grensemerke 3,00	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
7	7349056,25	398065,19		Umerket 26,69	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	

Plankart - Tomsvik hyttefelt





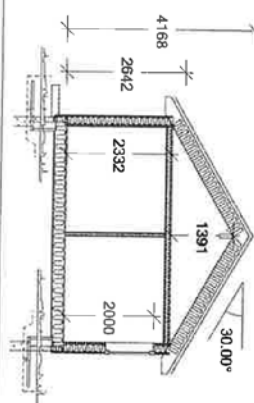
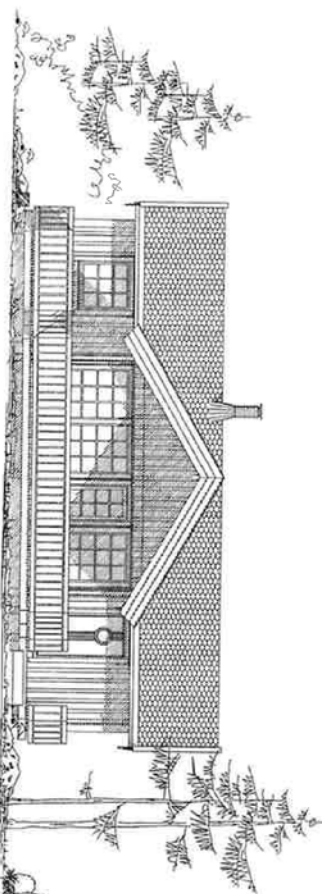
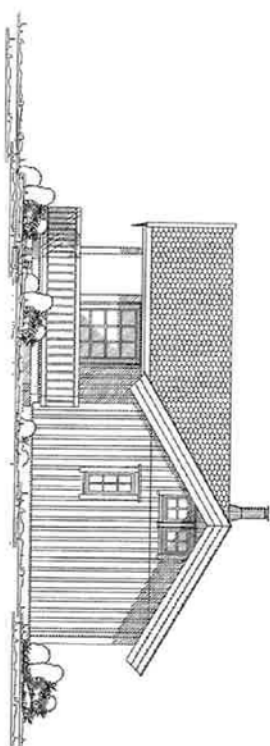
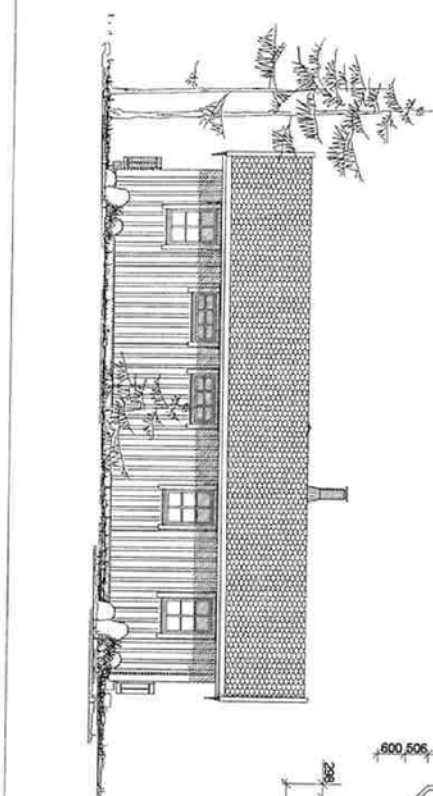


E-1

PROJ.	REV.	ANT.	REVISJONER	GLIDER	DATE	SGN.
Prosjekt: R 1089						
Tegnet: S01						
Måst: 1:100						
Tegnet: Rego						
Dato: 16.05.2011						
Byggherrens: Lill-Monika Og Rune Nygard						
Byggeplass: Torsvik						
Kommune: Nesna						

RANA-HYTIA

Byggherrens: RANA t. 100	Byggherrens: RANA t. 100
Arealløsningsplan	Byggherrens: RANA t. 100
1. etg. Plan	Byggherrens: RANA t. 100
SUM t.	Byggherrens: RANA t. 100
BYA t.	Byggherrens: RANA t. 100
Byggherrens: RANA t. 100	Byggherrens: RANA t. 100



Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²		
	Privat	Åpent felles areal	Sum BRA
1. etg. plan	62,9	2,3	65,2
SUM:	62,9	2,3	65,2
BYA:	72,4	5,6	78,0
Grunnflate/ forstrykk	70,6		

RANA-HYTTE

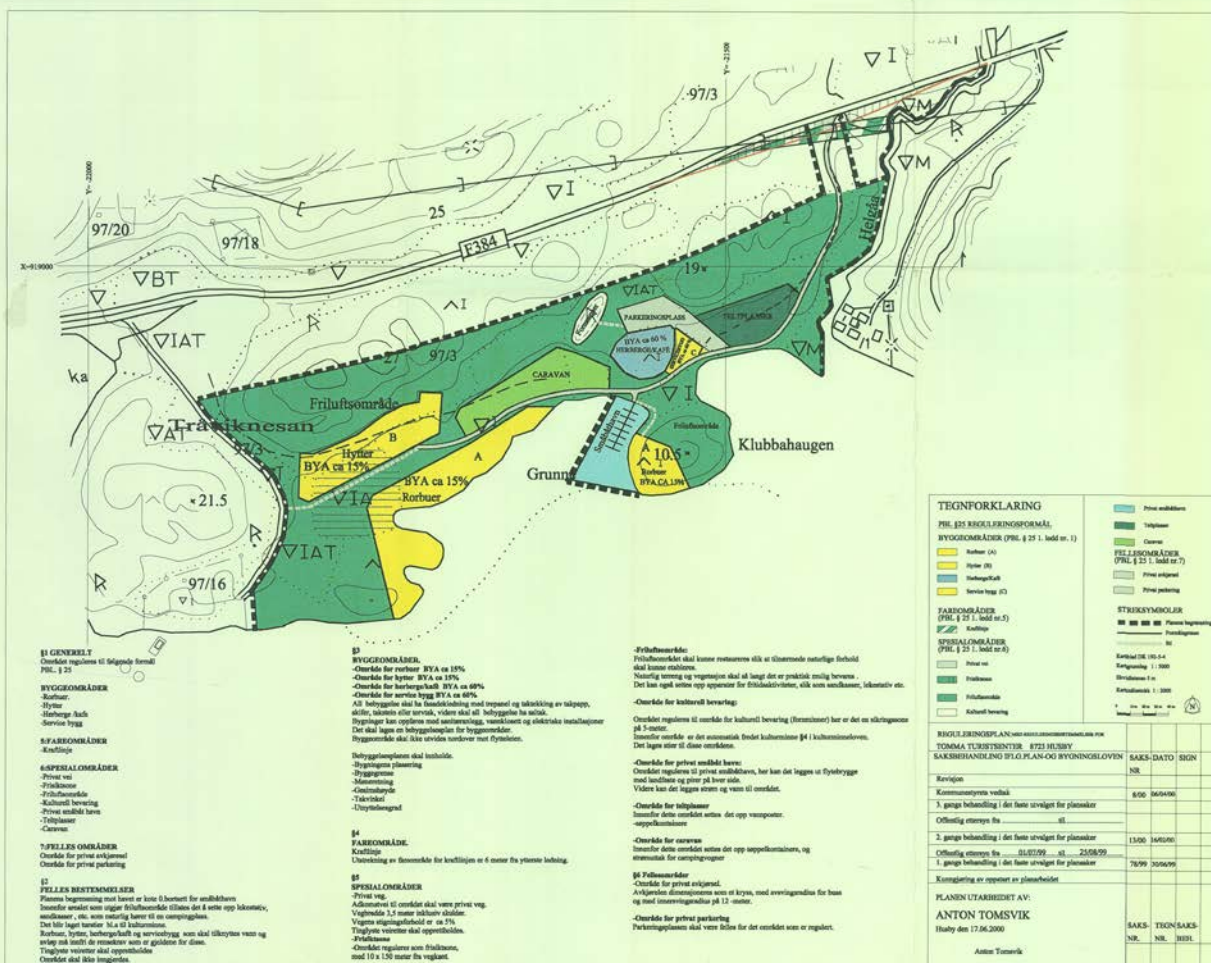
Bygget er ikke teknisk prosjektert og mindre endringer kan forekomme.

Tegningen skal brukes til å bygge huset og ikke som mal for andre bygninger.

DATA DESIGN SYSTEM

Pro: R 1089	01	målsatt terrasse	26.11.2013	Per V
Tegn: 501	REV	ANT.	REVIDERING GJELDER	DATO
Mål: 1:100	Godkjent av kunde:			
Tegn: Rego	Modell: Midgard Alternativ plan minus			
Date: 16.05.2011	Byggherre: Lill-Monika Og Rune Nygård			
	Byggeplass: Tomsvika			
	Kommune: Nesna			

ARBEIDER SOM IKKE RANA-HYTTE BERNHARD OLSEN AS MEDVIRKER I

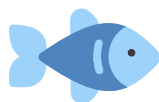


Nabolagsprofil

Helgågvegen 31

Avstand til sjø

67 m



Offentlig transport

✈ Bodø lufthavn 134.6 km

✈ Sandnessjøen lufthavn Stokka 2 t 49 min 🚗

🚏 Nesna kai 1 t 28 min 🚗
Linje 100 18 km

🚏 Nesna skole 1 t 29 min 🚗
Linje 100 18.4 km

Avstand til byer

Mo i Rana 2 t 27 min 🚗

Sandnessjøen 2 t 43 min 🚗

Mosjøen 2 t 56 min 🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Havblikk camping, Nesna 1 t 28 min 🚗

Havner i området

- Tomma Turistsenter



Sport

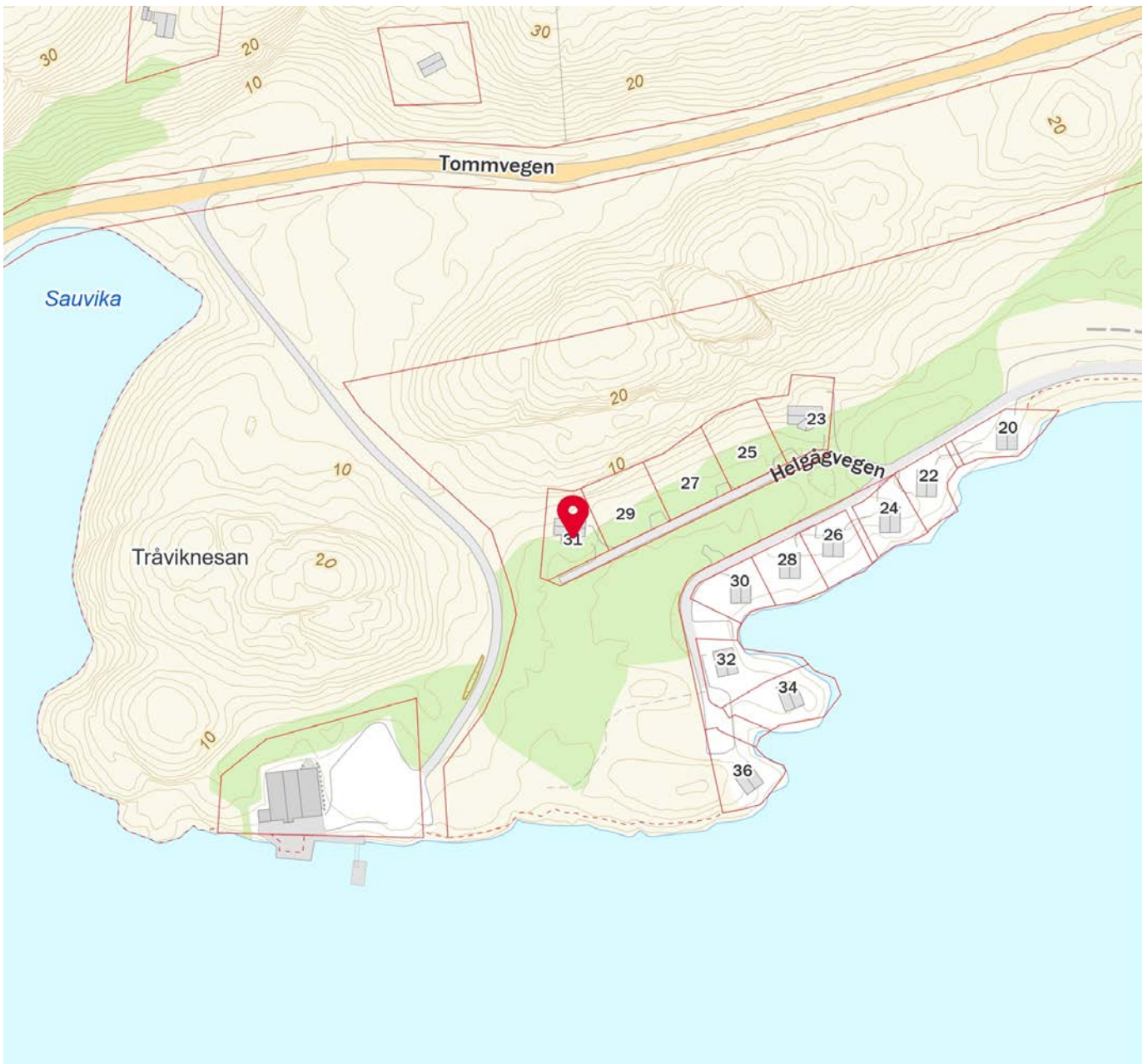
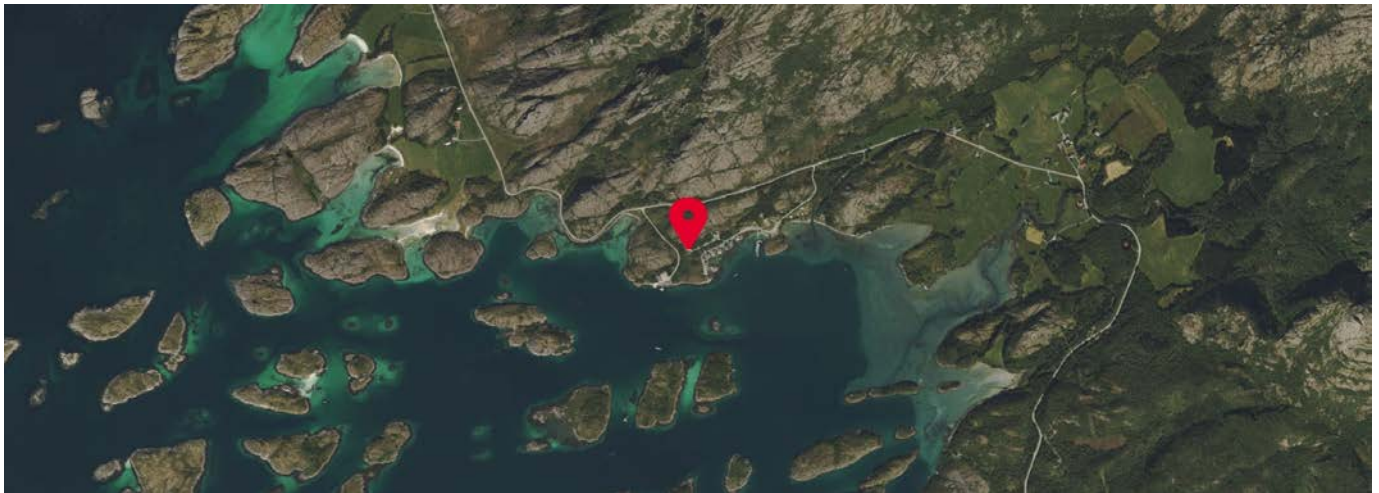
⚽ Tomma 3 min 🚗
Aktivitetshall, ballspill 4.6 km

⚽ Nesna stadion 1 t 28 min 🚗
Ballspill, fotball, friidrett, sandvolle... 18.3 km

Dagligvare

Coop Prix Nesna 1 t 28 min 🚗
Post i butikk 18.4 km

Spar Nesna 1 t 29 min 🚗
PostNord 18.7 km





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Helgågevegen 31
8723 HUSBY

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