

Velkommen til

Handsteinvegen 7, 8724 Saura

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Handsteinvegen 7
8724 Saura

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	900 000,-
Omkostninger	kr	23 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	923 590,-

Boligtype	Hytte
Eierform	Eier
Byggeår	1979
Etasje	1
BRA/BRA-i	83 / 45 m²
Soverom	1

Energimerke F

Velkommen til Handsteinvegen 7. Drømmen om Nordland - Fritidsbolig på idylliske Handnesøya!

Velkommen til Handnesøya - en perle i Nesna kommune, der naturen omfavner deg med ro, skjønnhet og ekte nordnorsk sjarm. Nå har du muligheten til å sikre deg en fritidsbolig som kombinerer utsikt og nærhet til hav og fjell - perfekt for deg som søker et fristed langt fra hverdagens mas.
Hytta har følgende planløsning:
Entré/gang, Bod, Stue/kjøkken, Rom m/ innlagt vann, Soverom (opprinnelig 2 soverom)

I tillegg er det anneks, uthus m/utedo og naust.
Eiendommen ligger vakkert til på Handnesøya, med flott utsikt over fjord og fjell. Her våkner du til lyden av fuglesang og avslutter dagen med solnedganger som maler himmelen i gull og rosa. Øya har fergeforbindelse til fastlandet, og turen fra Nesna tar bare rundt 20 minutter - akkurat passe til å føle at du reiser bort, men fortsatt er nær.

Velkommen på visning!

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Gisle Kallestad
Eiendomsmegler MNEF/ Nybyggansvarlig

+47 950 60 110
gisle.kallestad@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Handsteinvegen 7, 8724 Saura

Registerbetegnelse
Gnr. 6, Bnr. 30 og Gnr. 6, Bnr. 39, Nesna kommune.

Pris

Prisantydning	kr	900 000,-
Omkostninger	kr	23 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	923 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	923 590,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 22 500,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 13 900,-
I tillegg for HELP Pluss kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Sum omkostninger kr 23 590,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.
Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 1 529.4,- pr. år 2025
De kommunale avgiftene fordeles slik:
Feiing kr 310,40 pr. år
Eiendomsskatt kr 1219 pr. år

Det er 4 terminer i året. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Renovasjon: kr 1 113,- pr. 2025
Fritidsrenovasjon. 1 termin pr. år.
Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. strøm, forsikring, tele/data, kabel-TV, brøyting, velforening osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

Areal
BRA - i: 45 m²
BRA - e: 38 m²
BRA totalt: 83 m²
TBA: 25 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Etasje: BRA-i 45 kvm, TBA 25 kvm

Meglers kommentar til areal:
Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
1
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eier

Boligtype
Hytte

Parkering
Parkering nede ved Handsteinvegen med tinglyst privat parkeringsrett langs veien. Fra parkeringen er det ca. 40 meter å gå opp til hytta.

Tomt
Tomtestørrelse er 510 m² på eiet tomt.
Selveid naturtomt skrånende mot vest på 467,6m². I tillegg medfølger en nausttomt på 43 m².

Tomtearealene er hentet fra matrikkelkartet.

Byggeår
Hytta og uthuset i 1979. Naustet 1983 og annekset 1987 ifølge kommunen.

Innhold
Hytta har følgende planløsning:
Entré/gang, Bod, Stue/kjøkken, Rom m/ innlagt vann, Soverom (opprinnelig 2 soverom)

I tillegg er det anneks, uthus m/utedo og naust.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Bygningssakkyndig har oppgitt de arealene som kommer frem av denne salgsoppgave. Megler har ikke foretatt kontrollmålinger.

Fritidsbolig:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Foruten om at en del av ene soverommet er gjort om til rom m/innlagt vann. Dette både iht. byggeåret 1979 og det året da hytte ble tilbygd med entré/vindfang og bod.

Terrasse:
- Det bemerkes at terrassen mot vest/nordvest ikke fremkommer på bygningstegningene. Bygging av terrasse er i utgangspunktet et søknadspliktig tiltak så lenge terrassen rager mer enn 0,5 meter over planert bakkenivå. Til orientering.

Naust:
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger. Arealet og formen på bygget stemmer, men takvinkelen stemmer ikke med de originale tegningene fra 1983.

Uthus m/utedo
- Det foreligger ikke tegninger av uthuset i kommunens arkiv.

Anneks
Det foreligger ikke tegninger av annekset i kommunens arkiv.

Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet.

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

KJØKKEN
Gulv er tekket med lakkerte gulvbord. Vegger og himling er tekket med malt panel.
Laminerte skrog med malte profilerte fronter. Laminerte benkeplater.
Kjøkkeninnredningen er av eldre dato.
Mekanisk avtrekk over komfyren. Avtrekket blir ledet ut via yttervegg.

Innvendige overflater:
Gulv er tekket med lakkerte gulvbord.
Gulvvarme: Ingen rom med gulvvarme.
Vegger er tekket med malt panel.
Himlinger er tekket med malt panel.

Vannledninger:
Vannrør av plast. Stoppekran montert ute.

Avløpsrør:
Avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Hytta har mekanisk avtrekk på kjøkken, for øvrig naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger.

Varmtvannstank:
Vegghengt varmtvannsbereder av merket Tesy på ca. 15 liter,
plassert i rommet med innlagt vann.

Elektrisk anlegg:
El-skap plassert i boden.
Automatsikringer og måler.
25 amp hovedsikring.
El-inntak via luftstrekk.

Branntekniske forhold:
Anskaff nytt godkjent brannslukningsapparat.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakkyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3):

TG 3
Utvendig
- Patting foran inngangspartiet: Det er ikke montert rekkverk.
Det er avvik: Det mangler rekkverk ved trapp. På generelt grunnlag er det krav til rekkverk hvis plattingen er over 50 cm over bakkenivå.
Det ble registrert svikt i terrassedekke ved tråkk og hopp ved befaring.
- Tekniske installasjoner, Branntekniske forhold: Anskaff nytt godkjent brannslukningsapparat.

TG IU
- Takkonstruksjon/Loft: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

TG 2
Utvendig
- Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert
på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert
på undertak. Taktekket er lappet på tak mot sør.
- Nedløp og beslag: Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Stedvis nedbøyninger i takrenner. Hull i nedløp ved hjørne mot sør. Manglende endelokk på renner. Rust i pipebeslag.
- Veggkonstruksjon: Det er avvik: Stedvis råteskader i kledningen.
Det er ikke montert musebånd bak kledning. Det bemerkes at det ikke er utført fysiske inngrep i konstruksjonen. Usikkerhet i henhold til mus/museskader inne i skjulte konstruksjoner. Deler av kledning har vannese som er skåret feil vei, dette fører til høyere fuktbelastning på kledning som har dette.
- Vinduer: Det er avvik: Vinduer er utvendig værslitte. Stedvis begynnende svekkelser i trevirke.
- Dører: Det er avvik: Hovedinngangsdør: Dørblad subber mot terskel.
Utettheter mellom dørblad og karm. Terrassedør, stue: Døren har utvendig råteskader. Døren har harde tettepakninger, dette fører til lavere tetteevne. Terrassedør, soverom: Ingen merknader.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Innvendig
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Pipe og ildsted: Det er avvik: Sotluken har vanskelig adkomst.
- Dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak
på enkelte dører. Dør til rom med innlagt vann subber mot
karm/terskel.
- Tekniske installasjoner, Elektrisk anlegg: Da det er over 10 år siden siste kontroll, anbefales det en ny kontroll av el-installasjon. (TG2)

- Tomteforhold, Grunnmur og fundamenter: Det er avvik: Noe begrenset inspeksjonsmuligheter på grunn av dårlig adkomst til under hytta.
- Tomteforhold, Terrengforhold: Det er påvist områder på eiendommen med stående vann. Ved befaring var bakken omkring hytta relativt fuktig.
- Kjøkken, Etasje, Stue/kjøkken, Overflater og innredning: Det er avvik:
Benkeplater er ikke festet til skrog. Benkeplater har ufagmessig skjøt.
Det er kike tette mellom benkeplater og vegg. Innredningen har stedvis sår (spesielt i skrog).
- Kjøkken, Etasje, Stue/kjøkken, Avtrekk: Det er avvik: Avtrekket har noe lav funksjon.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Utdrag fra selgers egenerklæring:

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende: Ja
Har du opplevd at dette har vært ustabilt?
Nei, ikke som jeg kjenner til.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere: Ja
Hytta er trolig påbygd av en tidligere eier, men vet ikke når.
Er tiltaket godkjent av kommunen: Nei, ikke som jeg kjenner til.

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen: Ja
Finnes ikke.

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen: Ja
Tilstandsrapport tatt i forb. men salg.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger: Ja

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Hytta
Takkonstruksjon/ taktekke:
Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med asfaltshingel.

Veggkonstruksjon:
Yttervegger av reisverk av tre. Usikkerhet angående isolasjon. Yttervegger er utvendig tekket med stående tømmermannskledning, liggende kledning i gavlveggspisser.

Vinduer:
Malte koblede vinduer av tre med 2-lags glass og malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 1978 og 1987.

Dører:
Hovedinngangsdør: Malt tett dør. Terrassedør, stue: Malt dør av tre med 2-lags isolerglassfelt av eldre dato. Terrassedør, soverom: Malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra 2022.

Balkonger/terrasser:
Altan fasade vest/nordvest på ca. 7,7 m2 med malt liggende rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 80 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på søyler av tre på støpte peler.

Anneks
Bjelkelag av tre fundamentert på støpte peler og peler av tre.
Yttervegger av reisverk av tre utvendig tekket med stående tømmermannskledning, liggende kledning i gavlveggspisser.
Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med A-profilerte takplater.

Uthus
Bjelkelag av tre fundamentert på støpte peler og peler av tre.
Yttervegger av reisverk av tre utvendig tekket med stående kledning, liggende kledning i gavlveggspisser.
Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med A-profilerte takplater.

Naust
Bjelkelag av tre fundamentert på støpte peler på fjell/stein og peler av tre. Yttervegger av reisverk av tre utvendig tekket med stående kledning. Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med A-profilerte takplater av stål.

Beliggenhet
Fritidsboligen ligger på Handnesøya, ei øy like nordvest for Nesna i Nesna kommune. Respektive eiendom ligger relativt usjenert til i vest-hellinga på øya, ca. 2 kilometer nord for fergekaiet. Fra eiendommen er det fritt utsyn mot Tomma i vest samt over havet mot både sørvest, vest og nordvest. Fergeforbindelse til/fra Nesna som ligger på fastlandet, samt øvrige øyer i Nesna kommune. Handnesøya har egen matbutikk og flotte turmuligheter både til havs og på øya omkring.

Adkomst
Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

For detaljert veibeskrivelse fra din posisjon kan kart i FINN-annonsen benyttes. Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler1 ved annonsert fellesvisning.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger, og overtas uten noe form for garantier.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger godkjente bygningstegninger på hytta datert 14.09.1979 og på naustet datert 03.03.1983.

Det foreligger ikke tegninger på uthuset som ble satt opp i 1979 eller annekset satt opp i ca. 1987.
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tilak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter blant annet krav til takhøyde, lysflater, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv.
Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Hytta varmes opp med vedfyring og elektrisitet.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Energimerking
Eier skal legge fram energiattest for kjøper før avtale om salg av bygning blir inngått. Dersom dette mangler ved avtaleinngåelse kan kjøper innen ett år bestille energiattest for selgers regning.

Internett- og tv-leverandør
Riks TV

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen. Enheten kan fritt leies ut i sin helhet.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette med mindre man leier ut. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Regulering
Der hytta ligger er det regulert til fritidsboligbebyggelse. Der hvor naustet ligger er det regulert til LNFR-formål, men lovlig fradelt til fritidsbebyggelse (naust).
Kilde: Nesna kommune.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har parkering ved offentlig vei. Det er tinglyst rett til parkering og det er tinglyst gangvei opp til hytta. Det er også tinglyst veirett ned til naustet.

Hytta har innlagt sommervann via bekk.

Gråvann blir ledet direkte ut i terrenget. Utslippstillatelse foreligger ikke. I henhold til forurensningsforskriften kapittel 12 må alle som slipper ut sanitært avløpsvann fra boliger, hytter og lignende, ha en tillatelse. Dersom det kun slippes ut gråvann, gjelder kravet om tillatelse bare dersom det er innlagt vann. Med innlagt vann menes vann fra vannverk, brønn, cisterneanlegg/tank eller lignende som gjennom rør eller ledninger er ført innendørs.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 116 423,- for 2023

Andre opplysninger

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, kontroll av opplysninger mv). Kundetiltak skjer løpende og vil bl. annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper.

Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet etter at bud er akseptert som følge av at kjøper ikke bidrar med nødvendig dokumentasjon, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven. Det anbefales inn- og utbetalinger fra norsk finansieringsinstitusjon.

Budgivning
Fra 1/7- 25 kan ikke megler formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Nord-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer. Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Nord-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført. Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring på www.eiendomsmegler1.no/om-oss/personvern

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være 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 du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen. Dersom du oppdager forhold du mener kan være mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger.
Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger. Megler oppfordrer interessenter til å ha med ønsket overtagelsesdato ved inngivelse av bud.

Eier
Sissel Mariann Fordelsen

Heftelser og servitutter
Bruksrett (denne blir slettett før ovetakelse)
Dagboknr.: 781759
Dato: 18.07.2017
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 2824
Dato: 09.06.1989
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Best. om adkomstrett

Dagboknr.: 37677
Dato: 12.01.2017
Bestemmelse om rett til stø/bane
Bestemmelse om bardunfester
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 37677
Dato: 12.01.2017
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.
Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Hytta selges med det meste av møbler og utstyr. Det er også en 13 fots båt med motor i naustet som også medfølger.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 45 000 (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 15 900,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Internføring oppgjørsgebyr (ordinært) kr 1 500,- (inkl. mva).
Markedspakke kr 13 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 0,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid., i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Tilstandsrapport/takst
Utført 17-06-2025 av Dag Ottar Mikalsen i Verdi EiendomsTakst AS.

Boligselgerforsikring
Ved salg av denne eiendommen gjøres interessenter oppmerksom på at selger ikke har fornyet tilstandsrapporten etter dens utløp.
Vi gjør allikevel oppmerksom på at dersom det ville fremkommet nye opplysninger i en fornyet tilstandsrapport og som ikke er opplyst på annen måte, kan eventuelle mangler ved boligen være selgers ansvar. Manglende tilstandsrapport innebærer at selger ikke kan tegne boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder
oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som
forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1m².

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 17.06.2025
Selgers egenerklæring, datert 01.07.2025
Energiattest, datert 17.06.2025
Bygningstegninger, datert 14.09.1979, 11.02.1983
Matrikkelrapport, datert 28.05.2025
Målebrev, datert 28.05.2025
Kommunal informasjon
Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Gisle Kallestad
Eiendomsmegler MNEF/ Nybyggansvarlig
Telefon: 950 60 110
Epost: gisle.kallestad@em1nn.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Mo i Rana
Org.nr. 931262041
Besøksadresse: Jernbanegata 15, 8622 MoIRana
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø






















BRØD



















































Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

HANDSTEINVEGEN 7

AVSTAND TIL SJØ

246 m

OFFENTLIG TRANSPORT

Bodø lufthavn	**130.6 km**
Sandnessjøen lufthavn Stokka	**2 t 25 min**
Nesna kai Linje 100	**1 t 4 min** 7.7 km
Nesna skole Linje 100	**1 t 6 min** 8.2 km

AVSTAND TIL BYER

Mo i Rana	**2 t 3 min**
Sandnessjøen	**2 t 20 min**
Mosjøen	**2 t 32 min**

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Havblikk camping, Nesna	**1 t 5 min**
LAD OPP - Forslandsdalen Parkering	**2 t**

VINTERSPORT

Langrenn

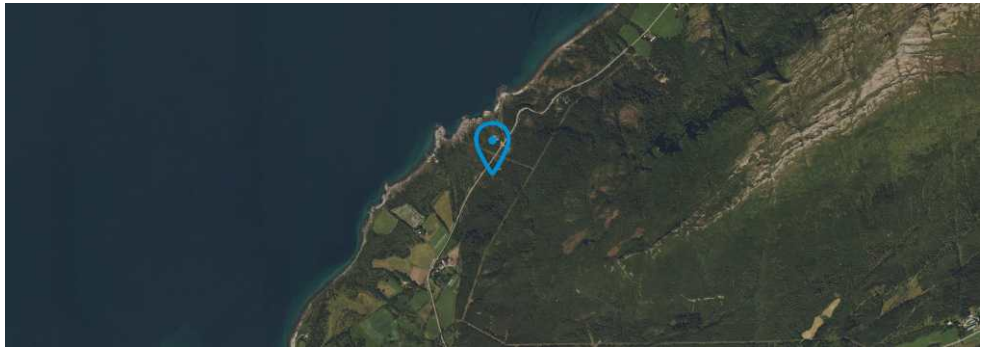
SPORT

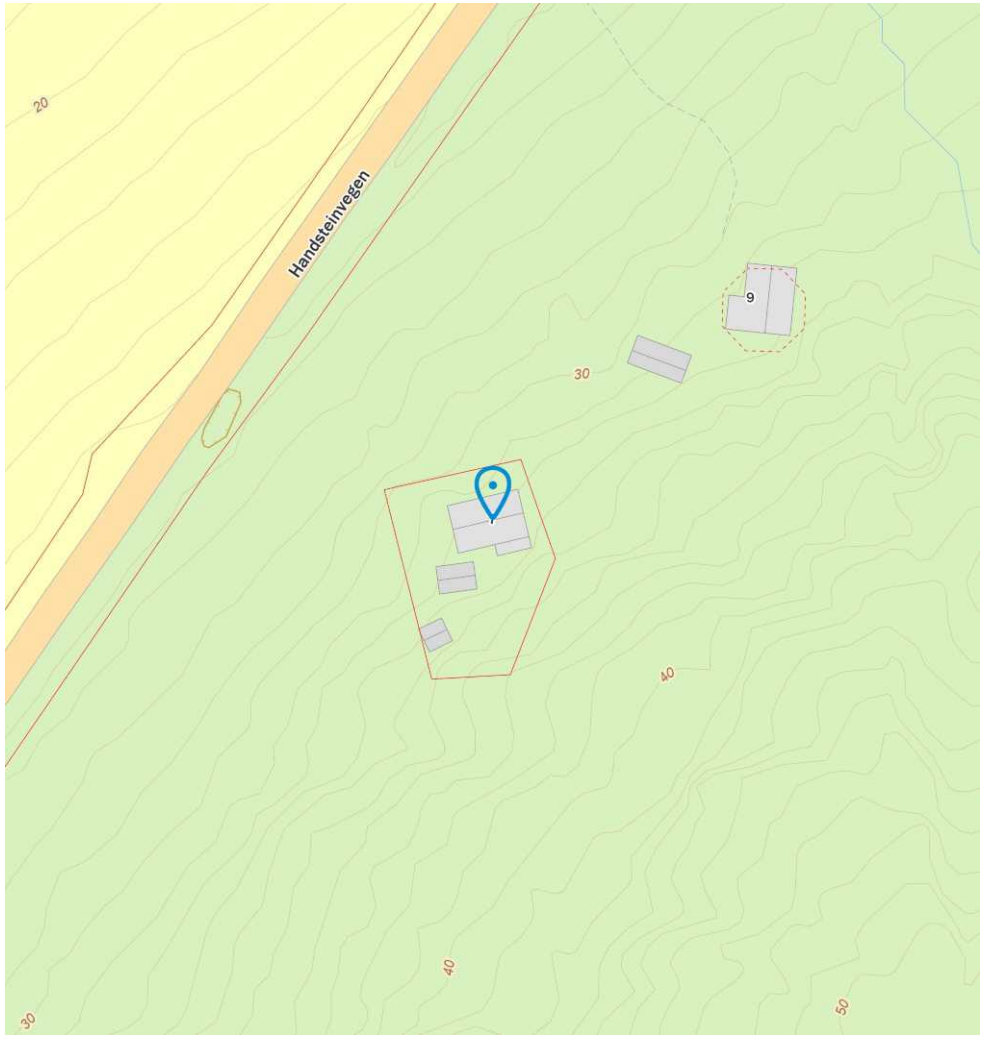
Tomma Aktivitetshall, ballspill	**53 min** 9.8 km
Nesna stadion Ballspill, fotball, friidrett, sandvolle...	**1 t 5 min** 8 km

DAGLIGVARE

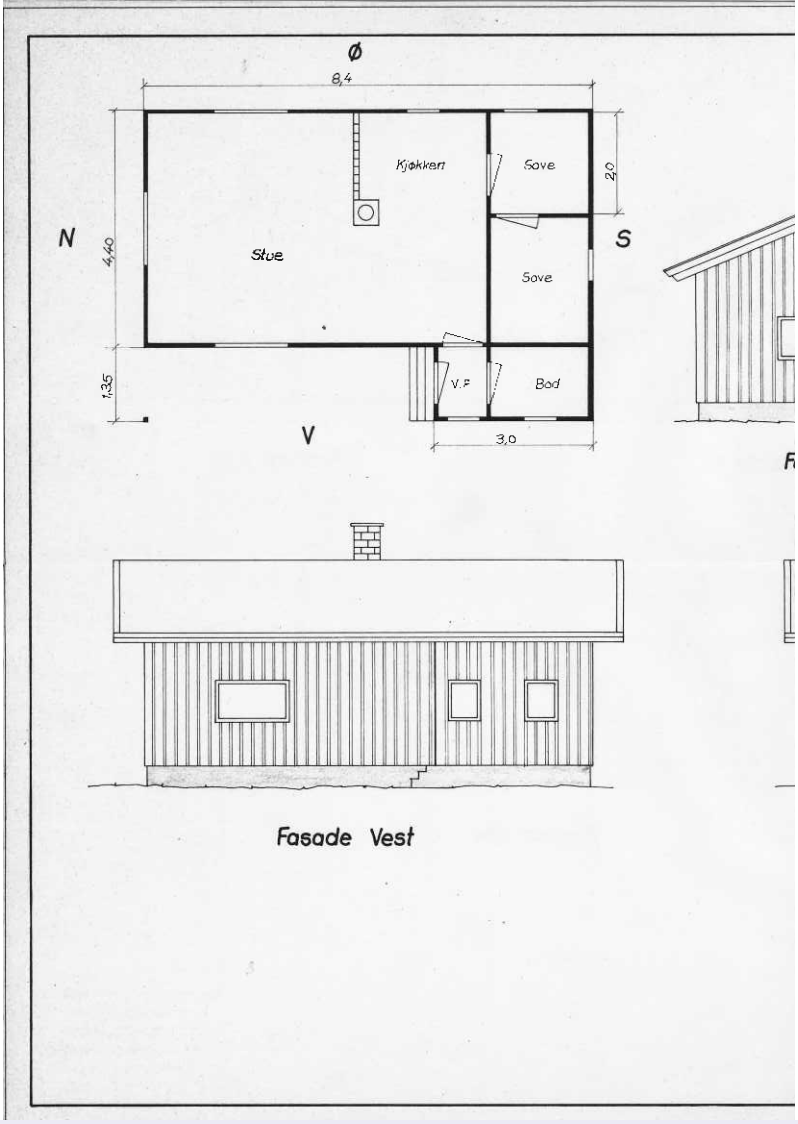
Coop Prix Nesna Post i butikk	**1 t 5 min** 8.1 km
Spar Nesna PostNord	**1 t 6 min** 8.5 km

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

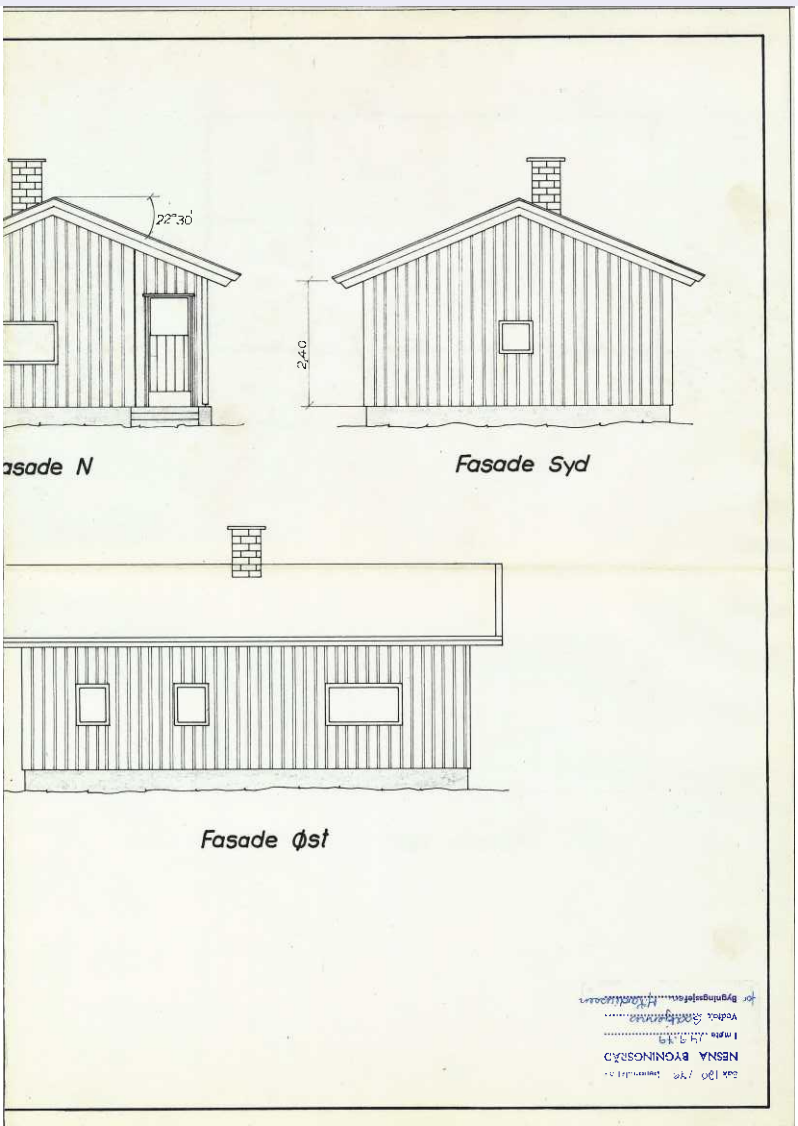




FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



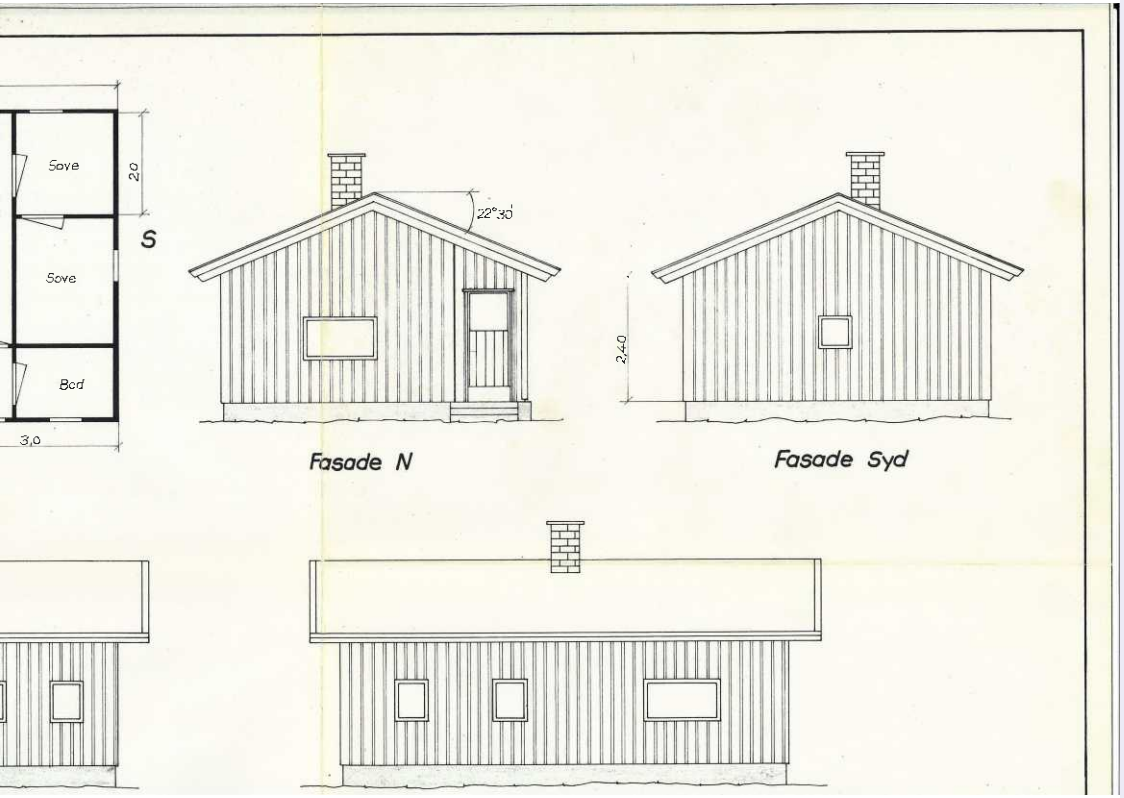
Fasade Vest

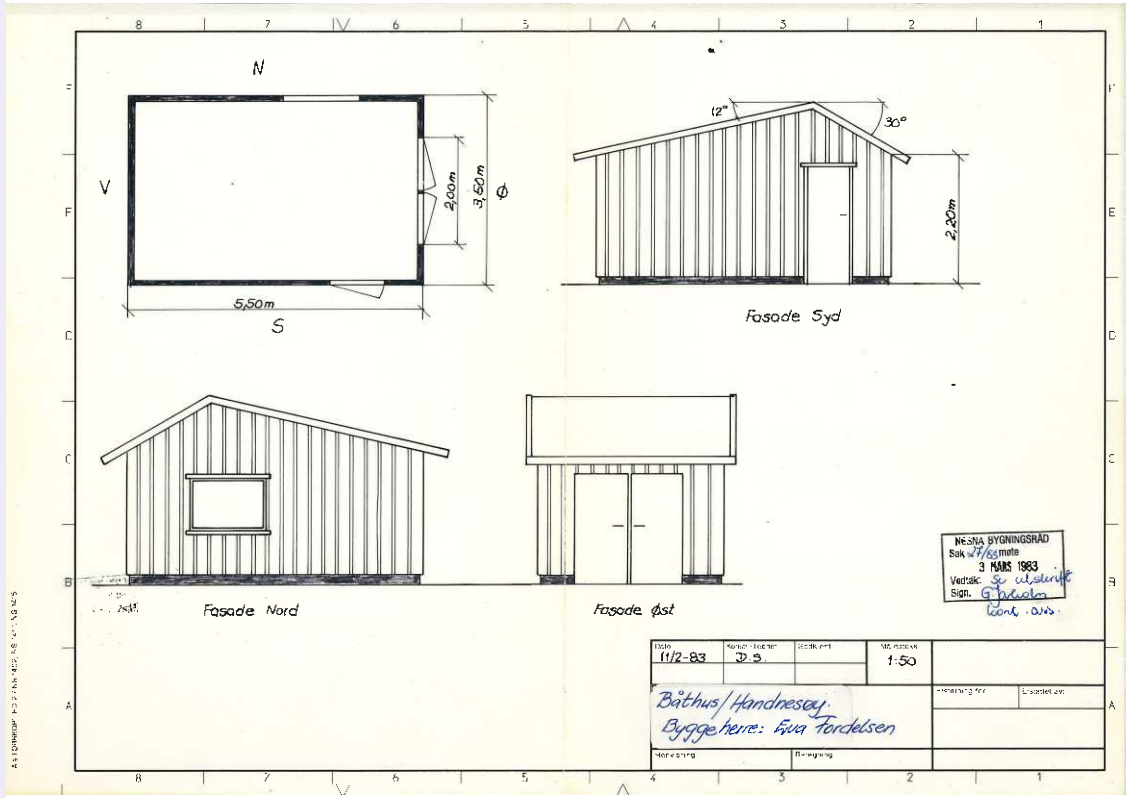


asade N

Fasade Syd

Fasade Øst


Sove
Sove
Bad
2,0
S
3,0
22°30'
2,40
Fasade N
Fasade Syd


N
V
Ø
S
2,00m
3,50m
5,50m
12°
30°
2,20m
Fasade Syd
Fasade Nord
Fasade Øst
NESNA BYGNINGSRÅD
Sak 27/83 møte
3 MARS 1983
Vedtak: Se utskrift
Sign.
Båthus/Handnesøy.
Byggeherre: Eiva Fordelsen
11/2-83
1:50

bankID SIGNERT 01.07.2025
Fordelsen Sissel Mariann

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Sissel Mariann Fordelsen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2018
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Handsteinvegen 7
8724 Saura

1828-6/30/0/0

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er eller har vært feil eller skader med dreneringen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Hytta er trolig påbygd av en tidligere eier, men vet ikke når.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Finnes ikke.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Tilstandsrapport tatt i forb. men salg.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

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

Tilstandsrapport

Fritidsbolig/hytte
Handsteinvegen 7, 8724 SAURA
NESNA kommune
gnr. 6,6, bnr. 30,39, snr. 0,0

Markedsverdi

900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 45 m²



Befaringsdato: 10.06.2025 **Rapportdato:** 17.06.2025 **Oppdragsnr.:** 12315-2329 **Referansenummer:** RV1131

Autorisert foretak: Verdi EiendomsTakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Dag Ottar Mikalsen **Vår ref:** Dag Ottar Mikalsen

ENERGIMERKE

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 befaring.
- 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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Handsteinvegen 7, 8724 SAURA
Gnr 6 - Bnr 30
1828 NESNA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Fritidsbolig/hytte - Byggeår: 1979

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med asfaltshingel fra ukjent eldre årstall.
Renner og nedløp av plast av eldre dato.
Pipen er tekket med heldekkende beslag.
Yttervegger av reisverk av tre. Usikkerhet angående isolasjon.
Yttervegger er utvendig tekket med stående tømmermannskledning, liggende kledning i gavlveggspisser.
Saltak takkonstruksjon av tre.
Adkomst til kaldloftet via hjemmelagde luker i himling stue/kjøkken og soverom.
Kaldloftet ble ikke inspisert ved befaring, fordi luker var skrudd fast.
Malte koblede vinduer av tre med 2-lags glass og malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 1978 og 1987.
Hovedinngangsdør: Malt tett dør.
Terrassedør, stue: Malt dør av tre med 2-lags isolerglassfelt av eldre dato.
Terrassedør, soverom: Malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra 2022.
Altan fasade vest/nordvest på ca. 7,7 m2 med malt liggende rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 80 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på søyler av tre på støpte peler. Adkomst via dør fra stuen.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er tekket med lakkerte gulvbord.
Vegger er tekket med malt panel.
Himlinger er tekket med malt panel.
Gulv av trebjelkelag. Usikkerhet angående isolasjonen her.
Vibrasjon i gulvet ved gange.
Hytta har ett innvendig pipeløp.
Sotluke montert under hytta.
Pipeløpet har ett fastmontert ildsted; vedovn i stue/kjøkken.
Ildstedet var ikke i bruk ved befaring.
Pipen ble sist feiet i 2021.
Det har aldri vært utført innvendig tilsyn.
Malte heltre speildører.

KJØKKEN Gå til side

Gulv er tekket med lakkerte gulvbord.
Vegger og himling er tekket med malt panel.
Laminerte skrog med malte profilerte fronter.
Laminerte benkeplater.
Kjøkkeninnredningen er av eldre dato.
Mekanisk avtrekk over komfyren. Avtrekket blir ledet ut via yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av plast. Stoppekran montert ute.
Avløpsrør av plast.
Hytta har mekanisk avtrekk på kjøkken, for øvrig naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger.
Vegghengt varmtvannsbereder av merket Tesy på ca. 15 liter, plassert i rommet med innlagt vann.
El-skap plassert i boden.
Automatsikringer og måler.
25 amp hovedsikring.
El-inntak via luftstrekk.
Gulvvarme: Ingen rom med gulvvarme.
Anskaff nytt godkjent brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Hytta er trolig oppført på fjell og løsmasser.
Bjelkelag av tre fundamentert på støpte peler. Det påsatt grunnmursplater mellom/foran pelene.
Eiendommen ligger i terrassert/skrånende terreng.
Hytta har sommervann via vannrør av plast.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	83 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	45 m²
Totalpris	900 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	1 950 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Handsteinvegen 7, 8724 SAURA
Gnr 6 - Bnr 30
1828 NESNA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig/hytte

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Dette både iht. byggeåret 1979 og det året da hytte ble tilbygd med entré/vindfang og bod. Det bemerkes dog at tilbyggstegningen ikke er datert men er mottatt fra Nesna kommune i den såkalte meglerpakken som takstingeniøren har innhentet fra kommunen.

Det foreligger ikke ferdigattest eller brukstillatelse av hytta i kommunes arkiv. Nærmere undersøkelser anbefales.

Det bemerkes at terrassen mot vest/nordvest ikke fremkommer på bygningstegningene. Bygging av terrasse er i utgangspunktet et søknadspliktig tiltak så lenge terrassen rager mer enn 0,5 meter over planert bakkenivå. Til orientering.

Anneks

• Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger av annekset i kommunens arkiv. Det foreligger heller ikke ferdigattest eller brukstillatelse av annekset. Nærmere undersøkelser anbefales.

Uthus m/utedo

• Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger av uthuset i kommunens arkiv. Det foreligger heller ikke ferdigattest eller brukstillatelse av uthuset. Nærmere undersøkelser anbefales.

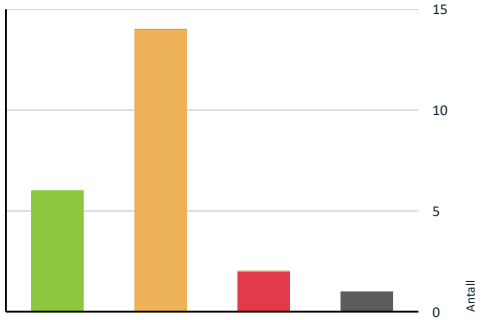
Naust

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger. Arealet og formen på bygget stemmer, men takvinkelen stemmer ikke med de originale tegningene fra 1983.

Sammendrag av boligens tilstand

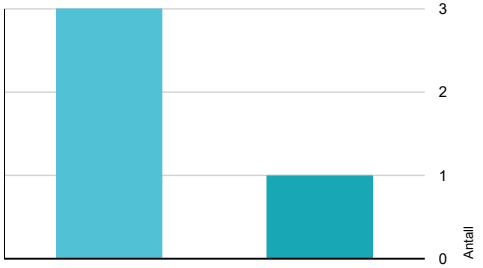
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det bemerkes at markedsprisen er vurdert med den forutsetning at alle eiendommens bygg og planløsninger er lovlig satt opp/ lovlig å bruke. Det er med andre ord ikke gitt fratrekk for manglende brukstillatelser, ferdigattester, bruksendringer og lignende.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig/hytte

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Platting foran inngangspartiet Gå til side

Det er ikke montert rekkverk.
Det er avvik:

Det mangler rekkverk ved trapp. På generelt grunnlag er det krav til rekkverk hvis plattingen er over 50 cm over bakkenivå.
Det ble registrert svikt i terrassedekke ved tråkk og hopp ved befaring.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold Gå til side

Anskaff nytt godkjent brannslukningsapparat.

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.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekket er lappet på tak mot sør.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Stedvis nedbøyninger i takrenner.
Hull i nedløp ved hjørne mot sør.
Manglende endelokk på renner.
Rust i pipebeslag.

Handsteinvegen 7, 8724 SAURA
Gnr 6 - Bnr 30
1828 NESNA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er avvik:

Stedvis råteskader i kledningen.
Det er ikke montert musebånd bak kledning.
Det bemerkes at det ikke er utført fysiske inngrep i konstruksjonen. Usikkerhet i henhold til mus/museskader inne i skjulte konstruksjoner.
Deler av kledning har vannese som er skåret feil vei, dette fører til høyere fuktbelastning på kledning som har dette.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er avvik:

Vinduer er utvendig værslitte.
Stedvis begynnende svekkelser i trevirke.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er avvik:

Hovedinngangsdør: Dørblad subber mot terskel.
Uetttheter mellom dørblad og karm.
Terrassedør, stue: Døren har utvendig råteskader.
Døren har harde tettepakninger, dette fører til lavere tetteevne.
Terrassedør, soverom: Ingen merknader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

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.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Det er avvik:

Sotluken har vanskelig adkomst.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

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

Dør til rom med innlagt vann subber mot karm/terskel.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

El-skap plassert i boden.
Automatsikringer og måler.
25 amp hovedsikring.
El-inntak via luftstrekk.
Gulvvarme: Ingen rom med gulvvarme.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er avvik:

Noe begrenset inspeksjonsmuligheter på grunn av dårlig adkomst til under hytta.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

Ved befaring var bakken omkring hytta relativt fuktig.

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er avvik:

Benkeplater er ikke festet til skrog.
Benkeplater har ufagmessig skjøt.
Det er kike tette mellom benkeplater og vegg.
Innredningen har stedvis sår (spesielt i skrog).

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er avvik:

Avtrekket har noe lav funksjon.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Boligens energimerking



Beskrivelse

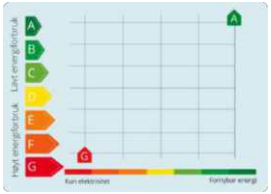
Verdi Eiendomstakst AS har bistått eieren med å energimerke boligen gjennom en enkel registrering på Enovas energimerkeportal, Energimerking.no. Denne prosessen har involvert en gjennomgang av boligens konstruksjonsoppbygging og energikilder.

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.

Handsteinvegen 7, 8724 SAURA
Gnr 6 - Bnr 30
1828 NESNA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG/HYTTE



Byggeår
1979

Kommentar
Tomten ble utgått den 22.11.1979 og de godkjente bygningstegningene er datert 14.09.1979.

Anvendelse
Fritidsbolig/hytte

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

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

Tilbygg / modernisering

1987	Tilbygg	Hytta ble trolig tilbygd mot øst/sørøst i ca. 1987 med entré/vindfang og bod.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med asfaltshingel fra ukjent eldre årstall.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekket er lappet på tak mot sør.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.



Visuell besiktelse av taket



Taktekket er lappet.



Overvåk tilstanden vedrørende tetting ved pipen på taket

TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av plast av eldre dato.
Pipen er tekket med heldekkende beslag.

Vurdering av avvik:

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Stedvis nedbøyninger i takrenner.
Hull i nedløp ved hjørne mot sør.
Manglende endelokk på renner.
Rust i pipebeslag.

Konsekvens/tiltak

• Stigetrinn for feier må monteres.

Utskiftning av renner, nedløp, beslag og utstyr på tak bør påregnes i forbindelse med legging av nytt taktekke.



Pipen over tak.



Det er ikke montert beslag over vannbord over vindskibord. Innfestningen av vannbord har begynt å løsne.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av reisverk av tre. Usikkerhet angående isolasjon. Yttervegger er utvendig tekket med stående tømmermannskledning, liggende kledning i gavlveggspisser.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Stedvis råteskader i kledningen.
Det er ikke montert musebånd bak kledning.
Det bemerkes at det ikke er utført fysiske inngrep i konstruksjonen. Usikkerhet i henhold til mus/museskader inne i skjulte konstruksjoner.
Deler av kledning har vannese som er skåret feil vei, dette fører til høyere fuktbelastning på kledning som har dette.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Råteskadet kledning bør skiftes ut.



Stedvis sprekker i kledningsbord.



Vann nese skåret feil vei.



Ved befaring ble det registrert noe råteskade i kledning fasade sør.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak takkonstruksjon av tre.
Adkomst til kaldloftet via hjemmelagde luker i himling stue/kjøkken og soverom.
Kaldloftet ble ikke inspisert ved befaring, fordi luker var skrudd fast.

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.



Hjemmelagde luker i himling.

TG 2 Vinduer

Malte koblede vinduer av tre med 2-lags glass og malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 1978 og 1987.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer er utvendig værslitte.
Stedvis begynnende svekkelser i trevirke.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflatebehandling av vinduer bør påregnes.
Utskiftning av de mest slitte vinduene bør påregnes på sikt, tidspunktet for dette er umulig å si.


Vinduer er utvendig værslitte.


Utvendig tettepakning har løsnet på det ene stuevinduet.

TG 2 Dører

Hovedinngangsdør: Malt tett dør.
Terrassedør, stue: Malt dør av tre med 2-lags isolerglassfelt av eldre dato.
Terrassedør, soverom: Malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra 2022.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Hovedinngangsdør: Dørblad subber mot terskel. Utettheter mellom dørblad og karm.
Terrassedør, stue: Døren har utvendig råteskader. Døren har harde tettepakninger, dette fører til lavere tetteevne.
Terrassedør, soverom: Ingen merknader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utskiftning av terrassedør bør påregnes.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000


Terrassedøren i stuen har utvendig råteskader.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan fasade vest/nordvest på ca. 7,7 m2 med malt liggende rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 80 cm.
Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på søyler av tre på støpte peler.

Handsteinvegen 7, 8724 SAURA
Gnr 6 - Bnr 30
1828 NESNA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Tilstandsrapport

Adkomst via dør fra stuen.

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.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ved fremtidig skifte av rekkverk bør det nye rekkverket tilfredsstille dagens krav til høyde.
Ved små barn i huset bør lysåpninger minskes.


Altan sett fra terrenget

TG 3 Platting foran inngangspartiet

Platting av tre fasade øst/sørøst på ca. 17 m2 (foran inngangspartiet).

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.
• Det er avvik:

Det mangler rekkverk ved trapp. På generelt grunnlag er det krav til rekkverk hvis plattingen er over 50 cm over bakkenivå.
Det ble registrert svikt i terrassedekke ved tråkk og hopp ved befaring.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Utbedringer av plattingen bør påregnes.
Kostnadsestimat: Under 10 000


Platting av tre foran inngangspartiet.


Kontroll av fundamenteringen under plattingen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv er tekket med lakkerte gulvbord.
Gulvvarme: Ingen rom med gulvvarme.

Vegger er tekket med malt panel.

Tilstandsrapport

Himlinger er tekket med malt panel.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv av trebjelkelag. Usikkerhet angående isolasjonen her.
Vibrasjon i gulvet ved gange.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Bygningsdelen virker å fungere godt med dagens tilstand, og registrert avvik er relativt normalt alder tatt i betraktning. Oppretting av gulv anses av takstmannen ikke som nødvendig (relatert til hyttas alder og bruk) men ved oppussing kan likevel dette vurderes. TG2 gis med bakgrunn i standardens strenge krav til planavvik/skjevheter.

TG 2 Pipe og ildsted

Hytta har ett innvendig pipeløp .
Sotluke montert under hytta.
Pipeløpet har ett fastmontert ildsted; vedovn i stue/kjøkken. Ildstedet var ikke i bruk ved befaring.
Pipen ble sist feiet i 2021.
Det har aldri vært utført innvendig tilsyn.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Sotluken har vanskelig adkomst.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fremtidig endringer vedrørende adkomst til sotluken kan ikke utelukkes i fremtiden.


Sotluken er under hytta.


Vedovn i stue/kjøkken.

TG 2 Innvendige dører

Malte heltre speildører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dør til rom med innlagt vann subber mot karm/terskel.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Justering av døren bør vurderes.

KJØKKEN

Handsteinvegen 7, 8724 SAURA
Gnr 6 - Bnr 30
1828 NESNA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Norsk takst

Tilstandsrapport

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Gulv er tekket med lakkerte gulvbord.
Vegger og himling er tekket med malt panel.

Laminerte skrog med malte profilerte fronter.
Laminerte benkeplater.
Kjøkkeninnredningen er av eldre dato.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Benkeplater er ikke festet til skrog.
Benkeplater har ufagmessig skjøt.
Det er kike tette mellom benkeplater og vegg.
Innredningen har stedvis sår (spesielt i skrog).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak for å lukke avvik bør vurderes.


Kjøkkeninnredningen.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avtrekket har noe lav funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Montering av ny avtrekksvifte bør vurderes.

Kostnadsestimat: Under 10 000


Funksjonstesting av det mekaniske avtrekket over komfyren.

Tilstandsrapport

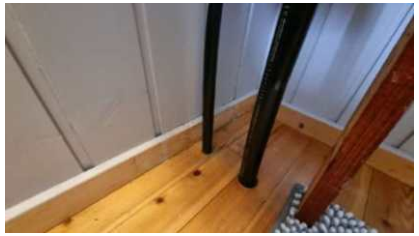
TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør av plast. Stoppekran montert ute.



Kontroll av vanntrykk.



Rørgjennomføring i gulvet.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Hytta har mekanisk avtrekk på kjøkken, for øvrig naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger.

TG 1 Varmtvannstank

Vegghengt varmtvannsbereder av merket Tesy på ca. 15 liter, plassert i rommet med innlagt vann.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

El-skap plassert i boden.
Automatsikringer og måler.
25 amp hovedsikring.
El-inntak via luftstrekk.
Gulvvarme: Ingen rom med gulvvarme.

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

Handsteinvegen 7, 8724 SAURA
Gnr 6 - Bnr 30
1828 NESNA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Norsk takst

Tilstandsrapport

Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
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 21.05.2014. Det ble den gangen ikke funnet feil eller mangler ved anlegget.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Da det er over 10 år siden siste kontroll, anbefales det en ny kontroll av el-installasjon. (TG2)

Generell kommentar

Utbedring av eventuelle avvik må påregnes.



Kontroll av el-skapet.

TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Anskaff nytt godkjent brannslukningsapparat.

Tilstandsrapport

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Ja Brannslukningsapparatet er fra 2009.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei Det bemerkes at røykvarsler er montert på vegg, røykvarslere bør fortrinnsvis monteres i himling.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Brannslukningsapparatet er eldre enn 10 år.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Hytta er trolig oppført på fjell og løsmasser.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bjelkelag av tre fundamentert på støpte peler. Det påsatt grunnmursplater mellom/foran pelene.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe begrenset inspeksjonsmuligheter på grunn av dårlig adkomst til under hytta.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales.



Ved befaring var det noe begrenset inspeksjonsmuligheter til pelene på grunn av manglende adkomst under hytta.

TG 2 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Eiendommen ligger i terrassert/skrånende terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

Ved befaring var bakken omkring hytta relativt fuktig.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overflatevann fra terrenget ovenfor hytta bør ledes vekk i drensgrøfter. Eiendommen har slike grøfter, men de kan med fordel re-etableres.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Hytta har sommervann via vannrør av plast.



Stoppekraner er montert i rør som ligger i bakken.

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse
Anneks med soveplass.

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår.

Standard
Annekset holder normal standard alder tatt i betraktning.

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

Beskrivelse
Enkel beskrivelse:
Bjelkelag av tre fundamentert på støpte peler og peler av tre.
Yttervegger av reisverk av tre utvendig tekket med stående tømmermannskledning, liggende kledning i gavlveggspisser.
Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med A-profilerte takplater.

Bygget er ikke tilstandsvurdert, men oppgraderinger må påregnes.

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

Uthus m/utedo



Anvendelse
Ved- og redskapsbod + utedo.

Byggeår
1979

Kommentar
Trolig samtidig som hytta ble bygd.

Standard
Uthuset holder normal standard alder tatt i betraktning.

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

Beskrivelse
Enkel beskrivelse:
Bjelkelag av tre fundamentert på støpte peler og peler av tre.
Yttervegger av reisverk av tre utvendig tekket med stående kledning, liggende kledning i gavlveggspisser.
Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med A-profilerte takplater.

Bygget er ikke tilstandsvurdert, men oppgraderinger må påregnes.

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

Naust



Anvendelse
Lagring av båt og fiskeredskaper.

Byggeår
1983

Kommentar
Godkjente bygningstegninger datert 03.03.1983.

Standard
Naustet holder normal/enkel standard alder tatt i betraktning.

Vedlikehold
Naustet fremstår som normalt/ noe manglende vedlikeholdt. En del oppgraderinger/påkostninger må påregnes iht. normal elde og slitasje.

Beskrivelse
Enkel beskrivelse:
Bjelkelag av tre fundamentert på støpte peler på fjell/stein og peler av tre.
Yttervegger av reisverk av tre utvendig tekket med stående kledning.
Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med A-profilerte takplater av stål.

Bygget er ikke tilstandsvurdert, men av avvik som nevnes er:
- Båtopptrekkskinner har løsnet fra berget under en storm (disse skinnene ligger nå under naustet).
- Bygget har vedlikeholdsbehov.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
45 m²/45 m²

Fritidsbolig/hytte: Entré, Bod, Stue/kjøkken, Gang, Soverom

Andre bygg: Anneks, Uthus m/utedo, Naust
Bruksareal andre bygg: 38 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi
Kr 900 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 950 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**900 000**
Konklusjon markedsverdi	**900 000**

Markedsvurdering
Fritidsboligen ligger på Handnesøya, ei øy like nordvest for Nesna i Nesna kommune.
Respektive eiendom ligger relativt usjenert til i vest-hellinga på øya, ca. 2 kilometer nord for fergekaiet. Fra eiendommen er det fritt utsyn mot Tomma i vest samt over havet mot både sørvest, vest og nordvest.

Bebyggelsen består av ei hytte fra 1979, pluss et anneks, et uthus med utedo og et naust nede ved havet beliggende ca. 340 meter i fra hytta i luftlinje.
Hytta ble trolig tilbygd mot øst/sørøst i ca. 1987 med entré/vindfang og bod.

Antatte markedsverdi som fremkommer på side 1 i rapporten (forsiden), er det som undertegnede takstmann mener er en riktig skjønnsmessig markedspris i dagens boligmarkedet, dette tatt i betraktning alle forhold som nevnt i denne rapport.

FORKLARING TIL BEGREPENE «MARKEDSVERDI» OG «TEKNISK VERDI»

MARKEDSVERDI refereres til befaringsdatoen, hvor det blant annet er tatt hensyn til beliggenheten hvor utsikt, solforhold, kommunikasjonstilbud, avstand til butikker, barnehager og skoler m.m. vurderes. I tillegg vil standard, størrelse, vedlikehold, utidsmessigheter, avvik, heftelser/servitutter m.m. også påvirke markedsprisen. Spesielle forhold som påbegynte, nært forestående eller kjente reguleringsplaner i området vil naturlig nok også kunne påvirke markedsprisen enten opp eller ned. Inkludert i markedsprisen er også tomteverdien som er vurdert i henhold til teknisk verdi for råtomt inkludert tilknytning, infrastruktur, opparbeiding, beplantning, terrengforhold etc. samt også markedstilpasning for attraktivitet/beliggenhet. Begrepet «markedsverdi» er den pengeverdien som takstmannen skjønnsmessig mener eiendommen normalt kan forventes å bli omsatt for på det åpne boligmarkedet.

TEKNISK VERDI må ikke forveksles med «markedsverdi». «Teknisk verdi» er basert på normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) minus fradrag for alder, utidsmessigheter, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenstående arbeider etc. I tillegg kommer tomteverdien som er vurdert i henhold til faktorer som nevnt i avsnittet over. Som et eksempel kan nevnes at «teknisk verdi» for en eiendom som ligger i et pressområde, dvs. populært og/eller sentrumsnært område, ofte vil være relativt lik den antatte markedsverdien (kun noen få hunder tusen høyere). For en eiendom som ligger i et mindre pressområde eller langt fra «normale behovsrelaterte fasiliteter» (skole, barnehage, butikk, lege m.m.) så vil normalt den tekniske verdien være betydelig høyere enn antatt markedsverdi. Eller sagt på en annen måte; den antatte markedsverdien vil være betydelig lavere enn den tekniske verdien.

Merknad:
Det er den antatte markedsverdien, som på folkemunne ofte kalles for «takst» eller «verditakst», som normalt er utgangspunktet for prisantydningen som settes i forbindelse med salg på det åpne markedet. Det er derimot ingen ting i veien for at prisantydningen som annonserer ut i markedet kan være både høyere og lavere enn taksten som fremkommer i denne rapporten.
Teknisk verdi derimot, har liten eller ingen relevans i forhold til eiendommens antatte markedsverdi/salgsverdi, men sier noe om hva det vil koste å bygge de ulike bygg samt også fradraget mht. elde og slitasje som de enkelte bygg har. Samlet sett gir dette en "teknisk nå-verdi". Til orientering.

Handsteinvegen 7, 8724 SAURA
Gnr 6 - Bnr 30
1828 NESNA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Skagavegen 169 ,8724 SAURA 0 m²	0	0 sov	01-09-2020		**550 000**		550 000	
2	Skagavegen 144 ,8724 SAURA 49 m²	1900	3 sov	17-10-2021	1 500 000	**1 400 000**		1 400 000	**28 571**
3	Størkevika 7 ,8724 SAURA 33 m²	1983	0 sov			**600 000**		600 000	**18 182**
4	1828-7/11/0/0 15 ,8724 SAURA 52 m²	1974	2 sov	05-09-2021	900 000	**900 000**		900 000	**17 308**
5	Skagavegen 148 ,8724 SAURA 69 m²	1985	2 sov		750 000				**10 870**
6	Handsteinvegen 4 ,8724 SAURA 60 m²	1954	3 sov	13-11-2022	500 000	**470 000**		470 000	**7 833**
7	Skagavegen 122 ,8724 SAURA 93 m²	1899	4 sov		700 000				**7 527**

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

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	6 000
Fritidsrenovasjon iht. prisliste fra HAF; kr. 1 113,- er lagt til grunn:	Kr.	1 113
Feieavgift, ref. Nesna kommune:	Kr.	310
Eiendomsskatt, ref. Nesna kommune:	Kr.	1 219
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**28 500**

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig/hytte

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		2 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	800 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig/hytte	Kr.		**1 250 000**

Anneks

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		220 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	70 000
Sum teknisk verdi - Anneks	Kr.		**150 000**

Uthus m/utedo

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		130 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	30 000
Sum teknisk verdi - Uthus m/utedo	Kr.		**100 000**

Naust

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		380 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	180 000
Sum teknisk verdi - Naust	Kr.		**200 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**1 700 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	250 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**250 000**

Kommentar
Tomteverdien er vurdert i henhold til teknisk verdi for råtomt inkludert tilknytning, infrastruktur, opparbeiding, beplantning, terrengforhold etc. samt også markedstilpasning for attraktivitet/beliggenhet.

Nausttomten er også inkludert i den samlede tomteprisen.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**1 950 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

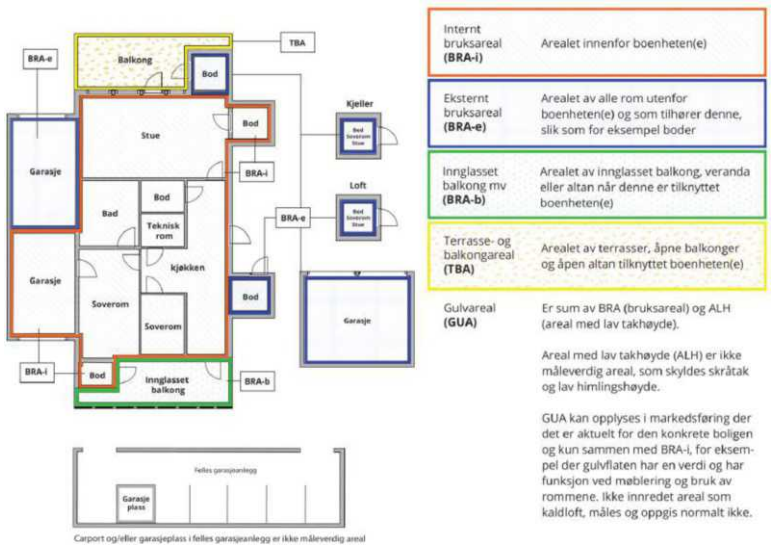
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

Handsteinvegen 7, 8724 SAURA
Gnr 6 - Bnr 30
1828 NESNA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Fritidsbolig/hytte

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	45			45	25
SUM	**45**				**25**
SUM BRA	**45**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré/gang, Bod, Stue/kjøkken, Rom m/ innlagt vann, Soverom (opprinnelig 2 soverom)		

Kommentar

Åpent areal (TBA):
Terrasse fasade vest/nordvest på ca. 7,7 m2.
Markplatting fasade øst/sørøst på ca. 17 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Dette både iht. byggeåret 1979 og det året da hytte ble tilbygd med entré/vindfang og bod. Det bemerkes dog at tilbyggstegningen ikke er datert men er mottatt fra Nesna kommune i den såkalte meglerpakken som takstingeniøren har innhentet fra kommunen.

Det foreligger ikke ferdigattest eller brukstillatelse av hytta i kommunes arkiv. Nærmere undersøkelser anbefales.

Det bemerkes at terrassen mot vest/nordvest ikke fremkommer på bygningstegningene. Bygging av terrasse er i utgangspunktet et søknadspliktig tiltak så lenge terrassen rager mer enn 0,5 meter over planert bakkenivå. Til orientering.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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: Hytta har godkjent rømningsvei, dagslysflate og takhøyde. Takhøyden i hytta er for øvrig mellom 2,22 og 2,24 meter.

Anneks

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		11		11	
SUM		**11**			
SUM BRA	**11**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje		Rom m/ seng	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ikke tegninger av annekset i kommunens arkiv. Det foreligger heller ikke ferdigattest eller brukstillatelse av annekset. Nærmere undersøkelser anbefales.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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:

Uthus m/utedo

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		8		8	
SUM		**8**			
SUM BRA	**8**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Ved- og redskapsbod, Utedo	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ikke tegninger av uthuset i kommunens arkiv. Det foreligger heller ikke ferdigattest eller brukstillatelse av uthuset. Nærmere undersøkelser anbefales.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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:

Naust

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		19		19	
SUM		**19**			
SUM BRA	**19**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Naustrom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger. Arealet og formen på bygget stemmer, men takvinkelen stemmer ikke med de originale tegningene fra 1983.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig/hytte	43	2
Anneks	0	11
Uthus m/utedo	0	8
Naust	0	19

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.6.2025	Dag Ottar Mikalsen	Takstingeniør
	Irene O. Mikalsen	Takstmedarbeider

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1828 NESNA	6	30		0	467.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Handsteinvegen 7

Hjemmelshaver
Sissel Mariann Fordelsen

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1828 NESNA	6	39		0	43 m²	Eiendomsverdi AS	Eiet

Adresse
Naust tilhørende Handsteinvegen 7

Hjemmelshaver
Sissel Mariann Fordelsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidsboligen ligger på Handnesøya, ei øy like nordvest for Nesna i Nesna kommune.
Respektive eiendom ligger relativt usjenert til i vest-hellinga på øya, ca. 2 kilometer nord for fergekaiet. Fra eiendommen er det fritt utsyn mot Tomma i vest samt over havet mot både sørvest, vest og nordvest.
Fergeforbindelse til/fra Nesna som ligger på fastlandet, samt øvrige øyer i Nesna kommune. Handnesøya har egen matbutikk og flotte turmuligheter både til havs og på øya omkring.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Hytta har innlagt sommervann via bekk.

Tilknytning avløp

Gråvann blir ledet direkte ut i terrenget. Utslippstillatelse foreligger ikke.
I henhold til forurensningsforskriften kapittel 12 må alle som slipper ut sanitært avløpsvann fra boliger, hytter og lignende, ha en tillatelse. Dersom det kun slippes ut gråvann, gjelder kravet om tillatelse bare dersom det er innlagt vann. Med innlagt vann menes vann fra vannverk, brønn, cisterneanlegg/tank eller lignende som gjennom rør eller ledninger er ført innendørs.

Regulering

Der hytta ligger er det regulert til fritidsboligbebyggelse.
Der hvor naustet ligger er det regulert til LNFR-formål, men lovlig fradelt til fritidsbebyggelse (naust).
Kilde: Nesna kommune.

Om tomten

Selveid naturtomt skrånende mot vest.

Tinglyste/andre forhold

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om tinglyste forhold som er av betydning for eiendommen utover det som naturlig fremkommer i denne rapport.
Rekvirent/eier/selger plikter å lese rapporten og opplyse om eventuelle tinglyste forhold som kan være relevante for eiendommen ifm. eierskiftet.

Oppvarming

Hytta varmes opp med vedfyring og elektrisitet.

Byggemåte

Enkel beskrivelse:
Bjelkelag av tre fundamentert på støpte peler.
Yttervegger av reisverk av tre utvendig tekket med stående tømmermannskledning, liggende kledning i gavlveggspisser.
Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med asfaltshingel.

Parkering

Parkering nede ved Handsteinvegen med tinglyst privat parkeringsrett langs veien. Fra parkeringen er det ca. 40 meter å gå opp til hytta.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av ei hytte fra 1979 bygd over ett plan.
Til eiendommen hører det med et anneks, et uthus med utedo og et naust nede ved havet.

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

Kommuneplan

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.

Heftelser

I Grunnboken er det registrert en bruksrett på Eva Jørgine Fordelsen. Eva J. Fordelsen er død, og heftelsen anbefales slettet i Grunnboken. Ta kontakt med eiendomsmegler for eventuelt hjelp med dette.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
739 340	2025	I følge opplysninger fra Nesna kommune.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
400 000	2017

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ukjent.				6 000

Kommentar
Beløp estimert av takstingeniøren.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.06.2025	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått	9	Nei
Ambita/Infoland	28.05.2025	Alle dokumenter fra Ambita AS/ Infoland er gjennomgått av takstingeniøren.	Gjennomgått	31	Nei
Eiendomsverdi AS	16.06.2025	Matrikkelopplysninger og Grunnboksutskrift fra Eiendomsverdi AS.	Gjennomgått	9	Nei
Bilder	19.06.2025	Iht. egen internkontroll og dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Verdi Eiendomstakst AS	16.06.2025	Kvalitetssikring og kontroll av markedspris og markedsutvikling i aktuelt nærområde.	Gjennomgått		Nei
Verdi Eiendomstakst AS	17.06.2025	Energiattest utført av Verdi Eiendomstakst AS v/ undertegnede.	Gjennomgått	6	Ja
Kommunekart.com	16.06.2025	Grense- og arealkontroll iht. offentlig kartdata (kommunekart.com).	Gjennomgått	2	Ja
Nesna kommune	07.06.1979	Avkjørselstillatelse.	Gjennomgått	1	Ja
Statens vegvesen	06.01.1981	Avkjørselstillatelse.	Gjennomgått	1	Ja
Helgeland Kraft AS (Linea)	21.05.2014	Tilsynsrapport fra Helgeland Kraft AS (Linea) vedrørende boligens el-anlegg.	Gjennomgått	1	Ja

Handsteinvegen 7, 8724 SAURA
Gnr 6 - Bnr 30
1828 NESNA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.06.2025	
2	17.06.2025	
3	17.06.2025	

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 dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Handsteinvegen 7, 8724 SAURA
Gnr 6 - Bnr 30
1828 NESNA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

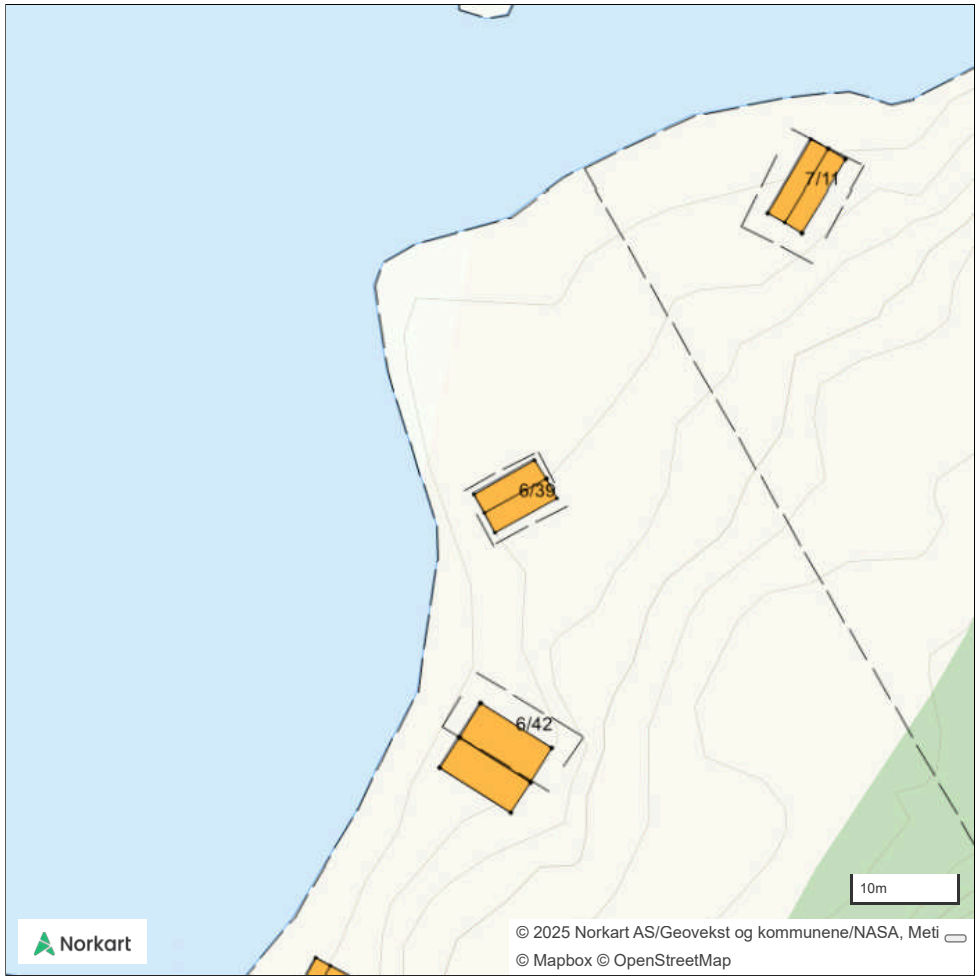
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/RV1131

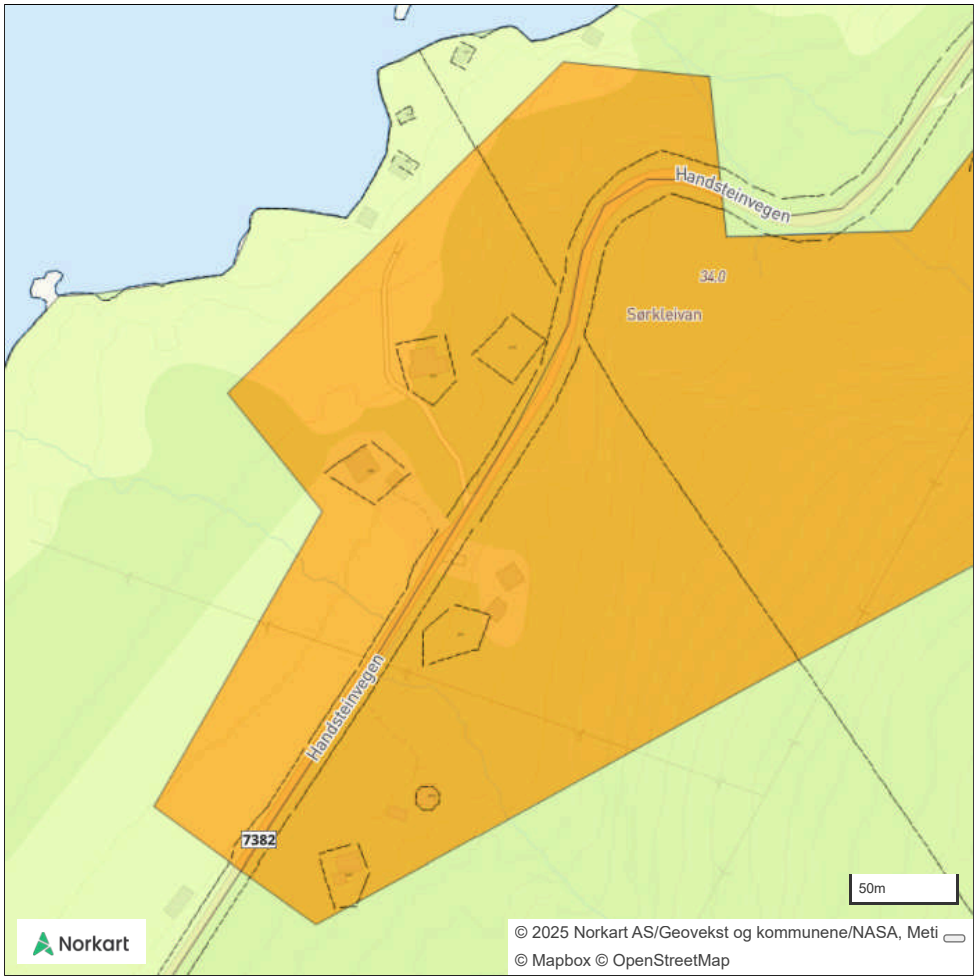
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

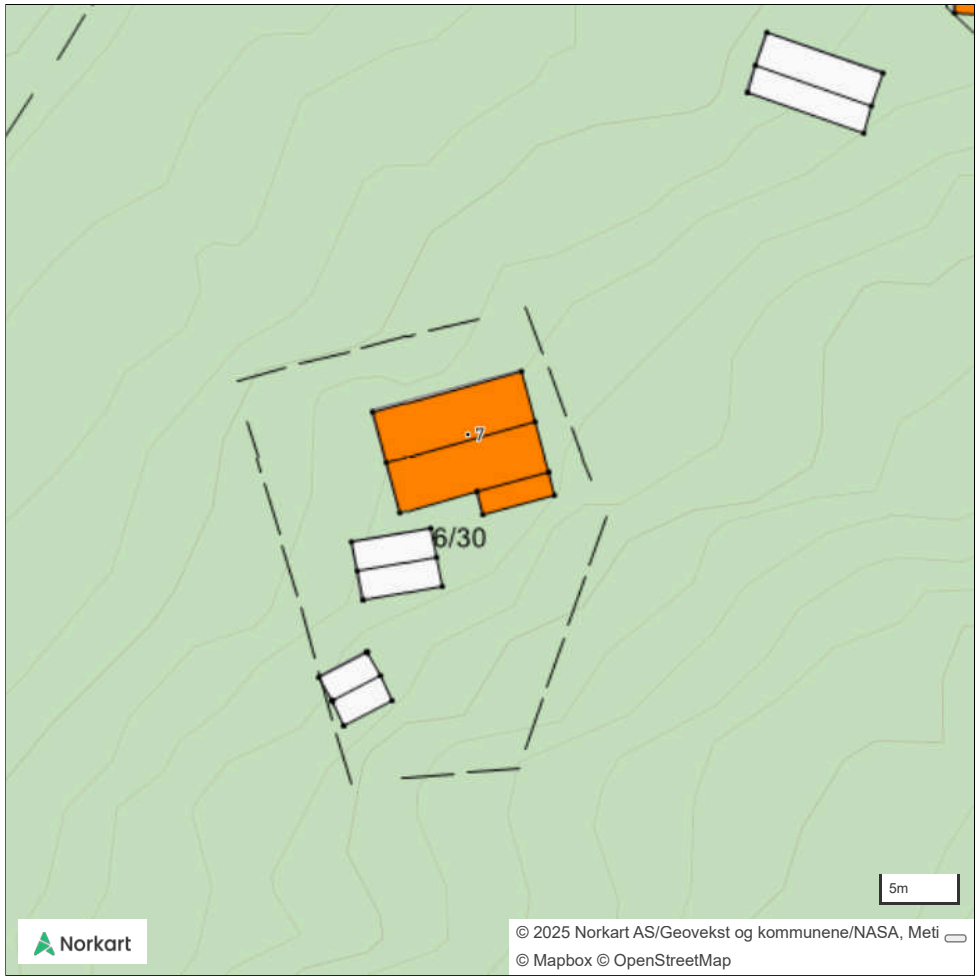
Situasjonskart FKB - gnr. 6/39



Nesna kommune - utsnitt planbase



Situasjonskart FKB - Hansteinvegen 7, gnr. 6/30



Se vedlegg med meglerinfo for gnr. 6/30 og 6/39, Handsteinvegen 7

Merknader:
Kartutsnitt:
Vedlagt
Eiendomsopplysninger / Matrikkelbrev:
Vedlagt matrikkelbrev for eiendommene gnr. 6/30 og 6/39
Godkjente bygningstegninger:
Vedlagt:
- Tegninger hytte
- Tegninger naust

Ferdigattest / midlertidig brukstillatelse:
Finnes ikke for noen av byggene.
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.
Områdene reguleres av kommuneplanens arealdel.
- 6/30 er avsatt til fritidsbebyggelse.
- 6/39 er avsatt til LNFR-formål, men lovlig fradelt til fritidsbebyggelse (naust).

Vei, vannforsyning og avløpsforhold:
Adkomst fra fylkesvei. Kommunen har ingen opplysninger om eventuelle anlegg for vann og avløp.
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

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	467.6
Etablert dato	22.11.1979	Historisk oppgitt areal	468
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr. — Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav — Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	22.11.1979			6/1 (-468), 6/30 (468)
Planlagt fradeling Planlagt fradeling	22.11.1979			6/30 (-32)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7347966.94	407414.18	0	Ja	467.6	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
FORDELSEN SISSEL MARIANN F311051*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Pallveien 5 8616 8616 MO I RANA	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Handsteinvegen 7 — Adressetilleggsnavn:

Poststed	8724 SAURA	Kirkesogn	10040401 Nesna
Grunnkrets	103 Handnes	Tettsted	
Valgkrets	2 SAURA		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	188204759		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	
2	301284983		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	06.12.2023

1: Bygning 188204759: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	46
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	46
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	46
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		19.09.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Handsteinvegen 7	H0101	6/30	46	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	46	46	0	0	0

2: Bygning 301284983: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 06.12.2023

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	16
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	16
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	06.12.2023	06.12.2023

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	6/30	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	16	16	0	0	0

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	43
Etablert dato	12.01.2017	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☑ Tinglyst	☐ Del i samla fast eiendom	☐ Grunnforurensning	☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående	☐ Under sammenslåing	☐ Kulturminne	
☐ Seksjonert	☐ Klage er anmerket	☐ Ikke fullført oppmålingsforr.	Frist fullføring:
☐ Har fester	☐ Jordskifte er krevd	☐ Mangel ved matrikkelføringskrav	Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	03.11.2016 11.01.2017	16/1194	Tinglyst 17.01.2017	6/1 (-43), 6/39 (43)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7348313.59	407453.48		Ja	43	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
FORDELSEN SISSEL MARIANN F311051*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Pallveien 5 8616 8616 MO I RANA	Bosatt (B)

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	188212077		Naust båthus sjøbu (183)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 188212077: Naust båthus sjøbu (183), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	18
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	18
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	18
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		19.09.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	6/39	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	18	18	0	0	0

Matrikkelrapport **MAT0011** **Matrikkelbrev**

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune: 1828 - NESNA
Gårdsnummer: 6
Bruksnummer: 39

Utskriftsdato/klokkeslett: 28.05.2025 kl. 15:02
Produsert av: Dag Ivar Lillevik
Attestert av: Nesna kommune

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

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	12.01.2017
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 6 / 39	43 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		311051	FORDELSEN SISSEL MARIANN		Pallveien 5 8616 MO I RANA	1 / 1

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7348314	407453		43 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	03.11.2016	Tinglyst	17.01.2017	1828lid	11.01.2017
Oppmålingsforretning	16/1194				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1828 - 6/1	-43
Mottaker	1828 - 6/39	43

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

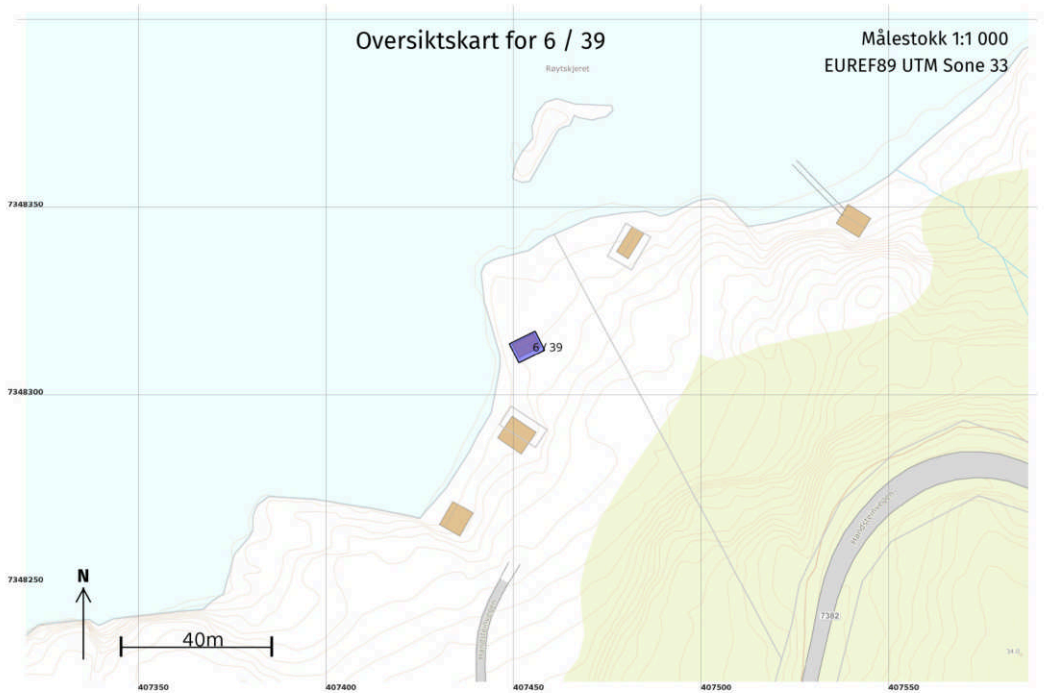
Bygningsnr:	188 212 077			Bebygd areal:	18	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:				Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 33		Bruksareal annet:	18	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 7348314	Øst:	407453	Bruksareal totalt:	18	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:				Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Naust båthus sjøbu			Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring			Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk			Alternativt areal:	0				
Energikilder:				Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:									

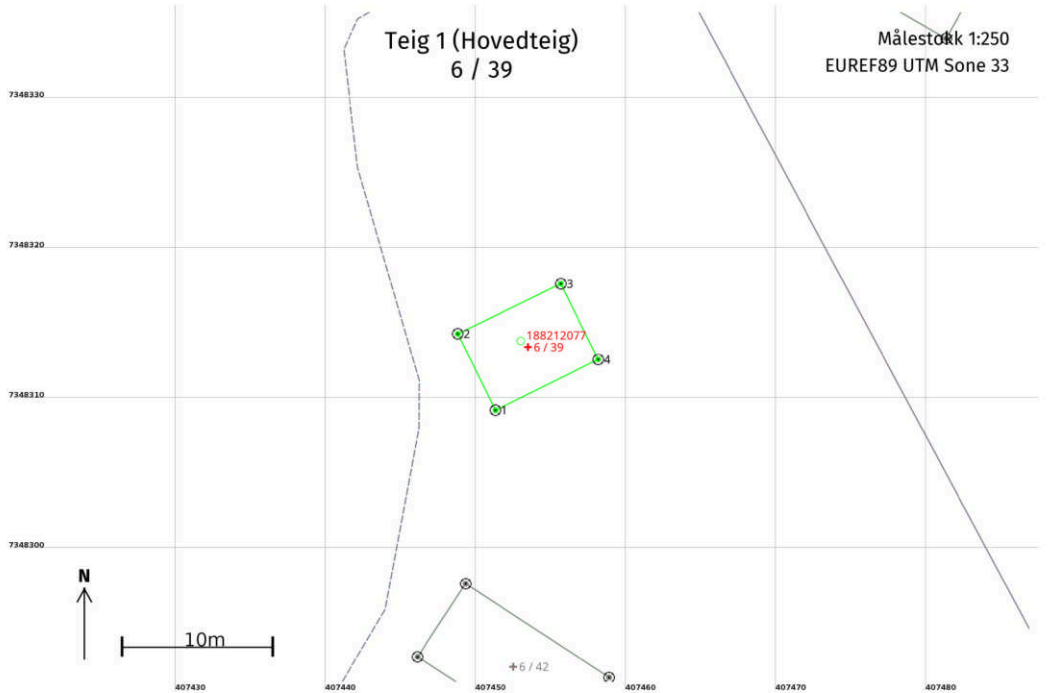
Etasjer

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

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	6/39


Oversiktskart for 6 / 39
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33
6 / 39
7348350
7348300
7348250
N
40m
407350
407400
407450
407500
407550


Teig 1 (Hovedteig)
6 / 39
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 33
7348330
7348320
7348310
7348300
188212077
6 / 39
6 / 42
N
10m
407430
407440
407450
407460
407470
407480

Areal og koordinater

Areal: 43 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7348314 **Øst:** 407453

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7348309,39	407451,30	Fjell 5,66	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	7348314,47	407448,81	Fjell 7,61	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	7348317,80	407455,65	Jordfast stein 5,62	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
4	7348312,77	407458,15	Jordfast stein 7,63	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	

Matrikkelrapport **MAT0011** # Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune: 1828 - NESNA
Gårdsnummer: 6
Bruksnummer: 30

Utskriftsdato/klokkeslett: 28.05.2025 kl. 15:02
Produsert av: Dag Ivar Lillevik
Attestert av: Nesna kommune

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

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	22.11.1979
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 6 / 30	467,6 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		311051	FORDELSEN SISSEL MARIANN		Pallveien 5 8616 MO I RANA	1 / 1

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7347967	407414		467,6 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning / **Forretningstype** / **Årsak til feilretting** | **Forretningsdokumentdato** / **Kommunal saksreferanse** / **Nettadresse (URL)** / **Annen referanse** | **Status** | **Tinglysing** / **Endret dato** | **Matrikkelføring** **Signatur** **Dato**

Planlagt fradeling — 22.11.1979

Planlagt fradeling

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1828 - 6/30	-32

Opprett ny grunneiendom ved fradeling — 22.11.1979

Kart- og delingsforretning

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1828 - 6/1	-468
Mottaker	1828 - 6/30	468

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Handsteinvegen	3001	7			Grunnkrets	0103	Handnes	Nei
						Stemmekrets:	2	SAURA	
			EUREF89 UTM Sone 33			Kirkesokn:	10040401	Nesna	
				7347974	407417	Postnr.område:	8724	SAURA	
						Tettsted:			

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	188 204 759			Bebygd areal:	46	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:				Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 33		Bruksareal annet:	46	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 7347975	Øst:	407415	Bruksareal totalt:	46	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:				Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol			Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:				Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk			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	46	46	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
3001 Handsteinvegen 7	H0101	Fritidsbolig	46	0		0	0	6/30

Bygningsnr: 301 284 983
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7347966 Øst: 407412
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

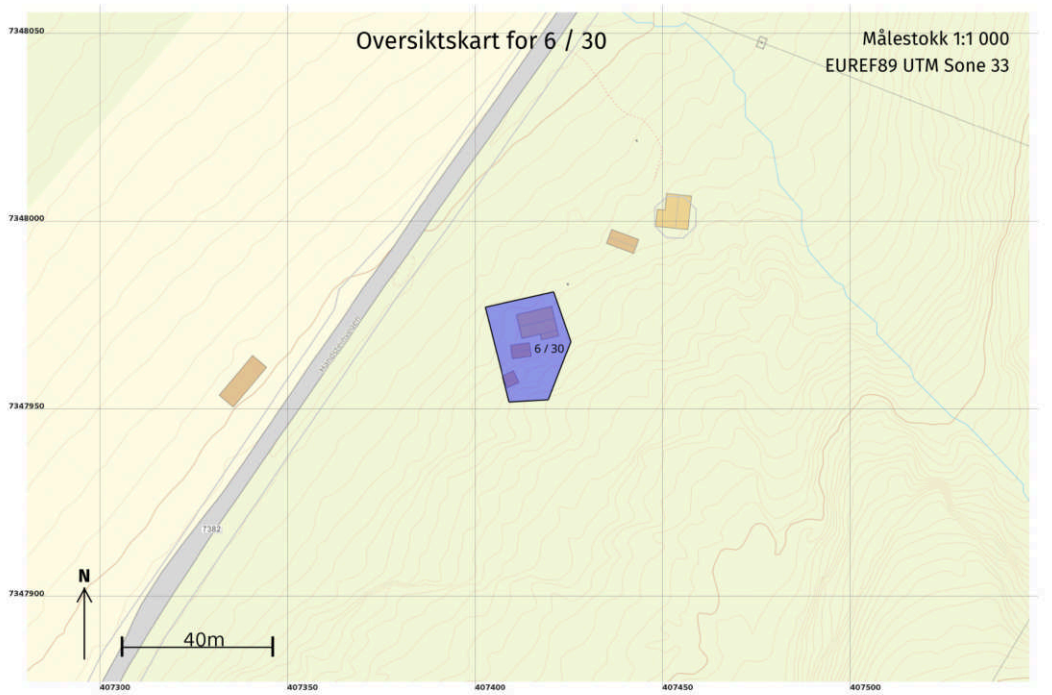
Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer		
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:		
Bruksareal annet:	16	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:		
Bruksareal totalt:	16	Avløp:		Tatt i bruk:	06.12.2023	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:		
Bruttoareal totalt:	0					
Alternativt areal:	0					
Alternativt areal 2:	0					

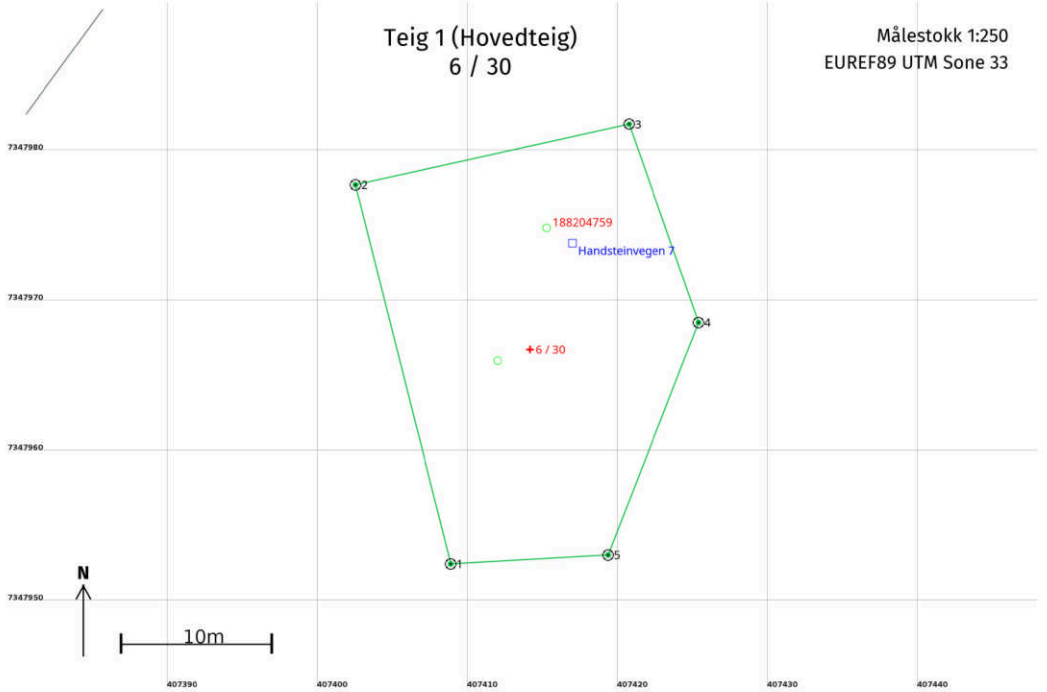
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	16	16	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	6/30





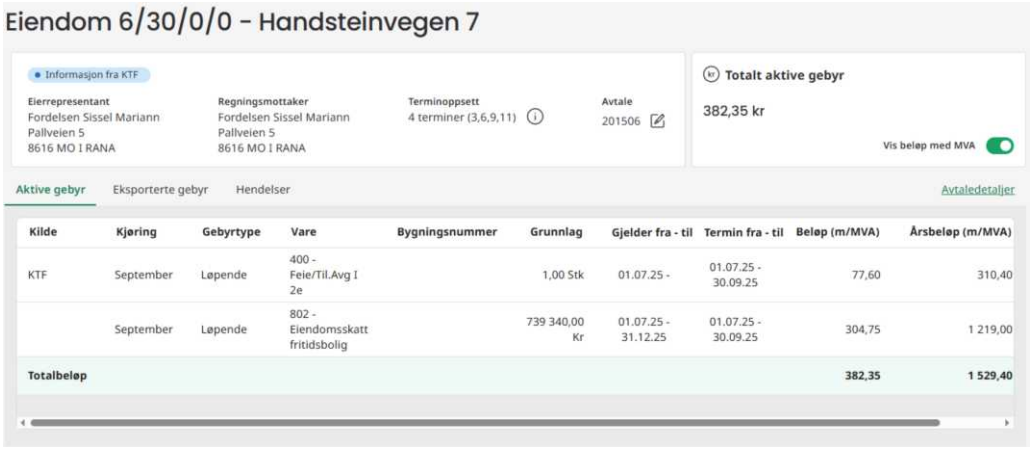
Areal og koordinater

Areal: 467,6 Arealmerknad:
Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7347967 **Øst:** 407414

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7347952,67	407408,90	26,01	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
2	7347977,90	407402,57	18,65	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
3	7347981,93	407420,78	13,98	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
4	7347968,73	407425,39	16,60	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
5	7347953,26	407419,38	10,50	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	

KOMMUNALE AVGIFTER



Eiendom 6/30/0/0 - Handsteinvegen 7

Informasjon fra KTF

Eierrepresentant
Fordelsen Sissel Mariann
Pallveien 5
8616 MO I RANA

Regningsmottaker
Fordelsen Sissel Mariann
Pallveien 5
8616 MO I RANA

Terminoppsett
4 terminer (3,6,9,11)

Avtale
201506

Totalt aktive gebyr
382,35 kr

Vis beløp med MVA

Aktive gebyr | Eksporterte gebyr | Hendelser | Avtaledetaljer

Kilde	Kjøring	Gebyrtype	Vare	Bygningsnummer	Grunnlag	Gjelder fra - til	Termin fra - til	Beløp (m/MVA)	Årsbeløp (m/MVA)
KTF	September	Løpende	400 - Feie/Til.Avg I 2e		1,00 Stk	01.07.25 -	01.07.25 - 30.09.25	77,60	310,40
	September	Løpende	802 - Eiendomsskatt fritidsbolig		739 340,00 Kr	01.07.25 - 31.12.25	01.07.25 - 30.09.25	304,75	1 219,00
Totalbeløp								**382,35**	**1 529,40**

Helgeland Avfallsforedling IKS

Mo i Rana *30.06.2025*

Kommune:	1828	**Gnr:**	6	**Bnr:**	30	**Fnr:**	0	**Snr:**	0
Eiendom/gate:	Handsteinvegen 7								

Bestilt produkt Årsgebyr renovasjon/septik

BESKRIVELSE		**RENOVASJON**
Type abonnement	1 x	Fritidsrenovasjon
Årsgebyr inkl. mva		1 113
Antall terminer		1
Fakturert t.o.m		31.12.2025

BESKRIVELSE	**SEPTIK**
Type abonnement/tank	Ikke aktuelt
Gebyr pr.tømming inkl. mva	
Siste tømming	
Tømmefrekvense	

Kommuneplanens arealdel 2003-2012

Generellt

Kommuneplanens arealdel består av følgende :

Plankartet
Viser arealbruken, er juridisk bindende.

Bestemmelser(innrammet)
Om arealbruken, er juridisk bindende.

Retningslinjer
Veiledende for administrativ og politisk saksbehandling

Om kommuneplanens arealdel :

Kommuneplanens arealdel har virkning etter plan-og bygningslovens §20-6:

- den "skal legges til grunn ved planlegging, forvaltning og utbygging i kommunen" og
- "tiltak må ikke være i strid med arealbruk eller bestemmelser fastlagt i endelig arealplan".

Hovedgrepene i planen er :

- Plankartet og bestemmelsene fastlegger arealbruken i hele kommunen bortsett fra Nesna tettsted og Langsetvågen industriområde hvor planstatusen er uendret inntil ny kommunedelplan vedtas.

  Utenfor tettstedene blir utbygging av industri, bolig, fritidsbolig og masseuttak henvist til avgrensete områder. Tiltak utenfor disse områdene krever dispensasjon fra planen. (gjelder ikke "stedbunden næring").
  Vedtaksmyndighet er det faste utvalg for plansaker.

Delplanområder omfatter : Nesna tettsted(D1) og Langsetvågen industriområde(D2).

Godkjente reguleringsplaner utenfor Nesna tettsted omfatter :

Nr.	Planens navn	Vedtaksdato
R1	Laukhammeren	30.06.88
R2	Husby	19.03.95
R3	Einmoen hyttefelt	22.06.94
R4	Husby hyttefelt	12.12.00
R5	Tomma turistsenter	06.09.00
R6	Gabroforekomst	06.10.95
R7	Langsetvågen industriområde	13.12.96
R8	Enga	27.02.97
R9	Hammerøysanden friluftsområde	10.04.97

Godkjente disposisjonsplaner/reguleringsplaner for fritidsbebyggelse er : Herseth(H1), Handnes(H2), Valla(H3), Vassvika(H4), Svaleng(H5), Alsøyvågen(H6), Husby(H7), Tomma Hytteutleie(H8), Nordsjøbukta(H9), Kvassneset(H10), Einmoen hyttefelt(H11) og Enga(H20)

Generelle bestemmelser

Nesna kommune har farekart for stein/snøskred for 1827 II. Mangler kart for 1827 I, som omfatter de nordligste deler av Handnesøy,Tomma og Fastlandet. Innenfor ikke kartlagte områder nevnes at området Skogheim-Lille Steira, med unntak av Steiravollen, er fareområde.

Generelle retningslinjer

Tematiske kart i Nesna kommune vil være retningsgivende for plan- og enkeltsaksbehandling.
Nesna kommune har utarbeidet følgende tematiske kart :

- Farekart for stein/snøskred
- Reindriftskart

Nesna kommune har under utarbeidelse følgende tematiske kart:

- Kart over områder viktige for biologisk mangfold.
- Viltkart.
- Kart over laksnotsett

Retningslinjer for plassering og utforming av fritids-og naustbebyggelse samt utvidelse av eksisterende fritids- og naustbebyggelse.

1. Fritidsbebyggelse skal utformes slik at beitende bufe og rein ikke kan sette seg fast eller skade seg på annen måte.
2. Fritidsboliger skal oppføres i relativt flatt terreng. Stigningsforholdet skal ikke overstige 1:10. Lysåpning mellom byggegrunn og syllstokk skal ikke være mer enn 0,8 meter. Dette gjelder også for terasse og balkong. Lysåpning over 1,2 meter skal ikke tillates.
3. Til fritidsbebyggelse tillates et uthus i 1 etg.med inntil $15m^2$.
4. Fritidsbebyggelse kan oppføres i inntil 1.etg.m/loft med inntil $80m^2$ BRA for 1.etg og $40m^2$ BRA for loft.
5. Naust kan oppføres i 1 etg. med inntil $25m^2$ i BRA og uinnredet loft. Maks mønc-og gesimshøyde er henholdsvis 5 m og 3 m målt for gjennomsnittlig plant terreng(i.h.t.TEK. § 4-2).
6. Fritidsboligen/naustet skal tilpasses terreng og kulturlandskap. Fritidsboliger bør ikke plasseres på bakketopper og høydedrag slik at de gir siluett mot himmelen.
7. Byggestilen bør harmoniseres i de enkelte hytte-og naustområder. Dette gjelder spesiellt takvinkel, taktekke, ytre kledning og fargevalg. Hytte og uthus på samme tomt bør ha samme kledning, taktekke og farge. Fritidsbebyggelse skal ha mørk naturfarge tilpasset omgivelsene. Taktekke skal være matt og i mørk farge tilpasset omgivelsene.
8. Vindusflatene bør ha begrenset størrelse. Lysåpning over 1 meter bør deles med sprosse.

1. Byggeområder

• Boliger

Byggeområder omfatter områder for tettsteder, boliger, industri, forretninger m.m. som ligger innenfor delplanområder og godkjente reguleringsplaner.

Bestemmelser :

Før fradeling, igangsetting av arbeid/tiltak tillates, skal det utarbeides reguleringsplan. (PBL §20-4,a).

Utbygging kan ikke skje før følgende forhold er avklart av tiltakshaver:
-kommunikasjonsforhold, d.v.s. kjøre-og gang/sykkelveger i henhold til rammeplan for avkjørsler.
-vannforsyning.
-avløpsforhold.
-elektrisistetsforsyning.
-fare for flom,skred og lignende.

• Fritidsbebyggelse

Bestemmelser

For utvidelse av eksisterende områder og etablering av nye områder for fritidsbebyggelse H1-H22 kreves det reguleringsplan, jfr.bestemmelsene om utbygging i byggeområdene. Tomt til fritidsbebyggelse skal ikke overstige 1 da.

Områder for fritids-bebyggelse		Nye områder for fritids-bebyggelse Antall hytter	Eksisterende fritidsbebyggelse		Naustbebyggelse		Merknader
			Eks.hytter	Utvidelse	Eks. naust	Utvidelse	
Tomma							
Alsøyvågen	H12		4	5			
Alsøyvågen	H6		7	12	0	0	Registrert særlig rasfare på deler av området, må grundigere avklares av tiltakshaver. Naust mulig i naustområde.
Tomma hytteutleie	H8		3				
Husby hyttefelt	H7		16	5	16	5	Nye naust tilpasses eksisterende naust-bebyggelse der det er mulig.
Steinskar-haugen	H13		1	5	0	0	
Tusskleppen	H14		4	3	0	0	Registrert særlig rasfare på deler av området, må grundigere avklares av tiltakshaver.
Kølblekåsan	H15		4	3	0	0	Ikke avklart m.h.t. rasfare, må avklares av tiltakshaver.
Kyrhaug-valen	H16		1	3	0	4	Ikke avklart m.h.t. rasfare, må avklares av tiltakshaver.
Forsland	H17	5			0	0	Naust mulig i naustområde
Grindhaugen	H21			2		2	
Risåsen	H22		1	2			Naust mulig i naustområde
Handnesøy							
Handnes	H2		13				
Valla	H3		4				
Vassvika	H4		11				
Skaganes	H18		2	3	0	0	
Hugløy							
Svaleng	H5		7				
Nordsjøbukta	H9		7	4	4		
Enga	H20		4				
Nesna							
Herseth	H1		7	5	0	0	Naust mulig i naustområde.
Kvassneset	H10		12				
Einmoen Hyttefelt	H11		2				
Steinbakken	H19		1	4	0	0	Naust mulig i naustområde

- **Naust**

Bestemmelser

Tomt til naust skal ikke overstige 0,2 da.

Retningslinjer

Naustbebyggelse skal ikke plasseres i konflikt med landbruksinteresser, naturverninteresser, kulturminner eller friluftsinteresser. Det skal tas landskapshensyn.(jfr. PBL § 20-4, andre ledd bokstav c).

- **Mikro/mini og småkraftverk**

Bestemmelser

Før tiltak settes i verk må tiltaket være avklart i h.h.t. plan-og bygningsloven, vassdragsloven av 01.01.01. Planer om bruk av vassdrag til kraftproduksjon skal meldes til NVE.

2. Landbruks-, natur- og friluftsområder(LNF)

Sone 1.

Bestemmelser

Innenfor disse områdene tillates ikke fradelt eller oppført bolig-, fritids- eller ervervsbebyggelse utenom stedbunden næring(jord/skogbruk).

Retningslinjer ved dispensasjon

- Naustbebyggelse skal ikke plasseres i konflikt med landbruksinteresser, område for akvakultur, naturverninteresser, kulturminner eller friluftsinteresser. Det skal tas landskapshensyn.(jfr. PBL § 20-4, andre ledd bokstav c).
- På allerede fradelte tomter kan det bygges i henhold til generelle retningslinjer.
- Ved avhending av landbrukseiendom der restarealet selges som tilleggsjord, kan eksisterende bebyggelse med inntil 2 da tomt og nausttomt inntil 0,2 da fradeles.
- 1 naust kan tillates oppført i tilknytning til stedbunden næring eller etter godkjent reguleringsplan.

Sone 2.

LNF-områder hvor spredt bolig- og ervervsbebyggelse tillates:

Nesna kommune ønsker å styrke bosettingen utenom tettstedene i kommunen, og kan derfor godkjenne spredt boligbygging og mindre næringsvirksomheter innenfor angitte områder.

Bestemmelser

Bebyggelsen skal ikke plasseres i konflikt med landbruksinteresser(jordbruk,skogbruk,reindrift), naturverninteresser, kulturminner og friluftsinteresser. Det skal tas landskapshensyn.
Utbygging kan ikke skje før følgende forhold er avklart av tiltakshaver:
-kommunikasjonsforhold, d.v.s. kjøre-og gang/sykkelveger i henhold til rammeplan for avkjørsler.
-vannforsyning.
-avløpsforhold.
-elektrisistetsforsyning.
-fare for flom,skred og lignende.

For områder langs vassdrag og inntil 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand kan utbygging ikke skje før det foreligger godkjent reguleringsplan.

Områder for spredt boligbygging	Nr.på kart	Eksisterende ant. hus	Utvidelse/nye hus
Handå, Nesnastranda	1	3	1
Isakmoen, Hugløy	2	2	3
Høgåsen, Hugløy	3	0	4
Rothella, Strandlandet	4	0	4

3. Områder for råstoffutvinning

Bestemmelser

For utvidelse av område for råstoffutvinning stilles det krav om reguleringsplan

4. Områder som er eller skal båndlegges

- For områder som er båndlagt eller skal båndlegges gjelder båndleggingsperioden i 4 år. Dersom båndleggingsperioden går ut uten at det er tatt stilling til båndlegging eller regulering, eller der dette er blitt uaktuellt, skal området være LNF-sone 1.
- Båndleggingen innebærer et forbud mot alle tiltak som ikke har sammenheng med båndleggingsformålet. Det siktes her til bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan vanskeliggjøre gjennomføringen av planen. Båndleggingen vil ikke være til hinder for tradisjonell bruk av områdene til beite, bærplukking m.m.
- Naturreservat. I medhold av lov av 19.juni 1970 nr. 63 om naturvern er følgende tre naturområder i Nesna fredet som naturreservat ved kgl. Resolusjon av 15.12.2000. Hammerø naturreservat, Husbymarka naturreservat og Dillern/Ørnes naturreservat.
- Hamarøysanden friluftsområde (R9) er regulert i perioden.

5. Områder for særskilt bruk eller vern av vassdrag og sjøområder

- **Gyte-og oppvekstområde**

Gyte- og oppvekstområder: Mefjordholman(F/g1), Engarevet(F/g2), Sauragrunna(F/g3) og Ranskjæret-Fagervollneset(F/g4).

Retningslinjer
For å sikre at det også i fremtiden kan drives næringsfiske tillates ikke etablering av oppdrett og/eller andre inngrep på de registrerte gyte- og oppvekstområder i kommunen, jfr. retningslinjene.
Regulering av fiske m.h.p. tidsintervaller, redskapstype og lignende er nedfelt i saltvannsfiskeloven.

- **Område for akvakultur**

Planen viser eksisterende lokaliteter, områder som anses å kunne være aktuell for fremtidige virksomheter innen akvakultur/havbruk og uplanlagt område.

Eksisterende områder for akvakultur: Hamnholmen / Oterholmen (3 stk, A1), Valvika (2 stk, A2), Røssnesset(A3), Skeivstadøya(A4) og Husby (landbasert oppdrettsanlegg, A5)

Planlagt område for akvakultur: Åneset (landbasert oppdrettsanlegg, A6), området Lomøya – Sellotøya(A7), Nakken-Leiskjeret(A8), Husby/Langnesholmen(A9), Johella/Kuneset(A10), Hineset(A11), Skarvskjæret(A12), Labukta(A13), Fransvika øst(A14), Bjørnvika(A15) og Litlvika(A16).

Retningslinjer
Ved lokalisering må det bl.a. tas hensyn til geografiske forhold og strømforhold.
I planlagte områder vil ny oppdrettslokalitet, ved behandling i h.h.t. fiskeoppdrettsloven kun gis administrativ behandling. Det kan ikke påregnes at det gis tillatelse til akvakulturanlegg i umiddelsbar nærhet til ankringsplasser, lokalleder eller kabler i sjøen.

Veterinærbestemmelser og oppdrettslovens § 14 setter begrensninger m.h.p.:

- avstand mellom anleggene (normalt 2 km – hver lokalitet vurderes individuelt)
- ferdsel (20 m fra anlegget)
- fiske (100m fra anlegget)

- **Vannareal for allment friluftsliv**

Område for natur,friluftsliv, ferdsel og fiske.
Regulerte friluftsområder : Kvithella/Kvassneset, Hammerøsanden.
Andre viktige områder: Nordsjøbukta, Fagervollneset, Vallastranda, Handsteinvika, Ablunvika, Røvika/Finnvikdalen.

Retningslinjer
Innenfor disse områdene tillates ikke fradelt eller oppført bolig-, fritids-eller ervervsbebyggelse, massetak, terrenginngrep, etablering av oppdrett eller annen anleggsvirksomhet.

- **Dumpeplass for mudder**

Retningslinjer
Før dumping kan foretas må det innhentes tillatelse fra forurensingsmyndighetene.

6. Viktige ledd i kommunikasjonssystemet

- **Fjernveger -RV 17 fra Nesna fergekai til kommunegrense**

Streng holdning til nye avkjørsler og utvidelse av eksisterende avkjørsler.

For evt. framtidig RV 17 trasee settes av en 100 meter bred koridor fra RV 17 ved Kvassneset til Leirholmen og videre. Her kan fradeling, arbeid og tiltak ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan. Unntatt er tradisjonell utnytting av arealene. Dette er ikke vist i kartet.

Retningslinjer
- Antall avkjørsler skal være begrenset. Dette gjelder også driftsavkjørsler.
- Gårdsbruks hovedavkjørsel kan tillates når den oppfyller de tekniske krav.
- Nye boligavkjørsler bør ikke tillates uten at det foreligger stadfestet reguleringsplan eller godkjent detaljplan etter vegloven. Valg av avkjørselssted skal vurderes med tanke på framtidig utviklingsmulighet. All bebyggelse langs Riksveg 17 skal lokaliseres til eksisterende offentlig eller privat sideveg der det er minst 3 brukere fra før.

- **Hovedveg(Fylkesveger/kommunale veger)**

Mindre/lite streng holdning til nye avkjørsler og utvidelse av eksisterende avkjørsler.

Retningslinjer
- Nye avkjørsler kan tillates når de oppfyller de tekniske krav.
- Antall avkjørsler skal være begrenset.
- Valg av av avkjørselssted må vurderes med tanke på framtidig utviklingsmulighet. Tillatelse til utvidet bruk av boligavkjørsel gis normalt.

Streksymboler m.v.

- **Sikringssone.**

Gjelder område nordøstover i Ranfjorden, fra en rett linje mellom Hammarøysanden og Skjervoll.

Retningslinjer
I dette området er det primært ikke tillatt med lokalisering av oppdrettsanlegg for laks og ørret. Nærmere bestemmelser er gitt av fiskeridirektøren.

- **Kaste-og låssettingsplasser:**

Kaste- og låssettingsplasser: Fransvika, Vikavågen, Alsøyvågen og Breivika.

Retningslinjer
Det tillates ikke oppdrettsanlegg eller andre fysiske tiltak som vil kunne komme i konflikt med kaste- og låssettingsplasser.

- **Småbåthavn**

Følgende småbåthavner er etablert i kommunen:

- Vikholmen (ved fergeleiet)
- Tomma (ved fergeleiet)
- Handnesøya (ved fergeleiet)

- **Friluftsområde**

Friluftsområder i kommunen : Finnvikdalen, Ablunvika, Nordsjøbukta, Fagervollneset, Handsteinstranda, Vallastranda,

Retningslinjer
Friluftsområdene kan benyttes til tradisjonell bruk samt nye forsvarlige tiltak i ervervsmessig sammenheng, men friluftsliv har prioritert betydning.

- **Uplanlagt område**

I disse områdene er det ikke planlagt i forhold til registrerte interesser/behov (fiske, akvakultur, friluftsliv, natur m.v.)
Arbeid og tiltak i disse områdene kan ikke iverksettes før eventuelle konflikter i forhold til andre interesser er avklart og tillatelse gitt i h.h.t. gjeldende lover og forskrifter.

LINEA

Returadresse:
Postboks 702
8654 Mosjøen

Dato: 04.06.2025
Vår ref.: Rune Larsen Aune **Saksnummer: 113778**

VERDI EIENDOMSTAKST AS
V/Irene Mikalsen
Postboks 227
8601 MO I RANA

Forespørsel om elektrisk anlegg i Handsteinvegen 7, 8724 SAURA.

Navn nettkunde:	FORDELSEN SISSEL MARIANN
Målernummer:	6970631408019695
Anlegget ble sist kontrollert:	21.05.2014
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

Linea AS
Postboks 702
8654 Mosjøen

Besøksadresse:
Industrivegen 7
8657 Mosjøen

www.linea.no
post@linea.no
+47 751 00 400

16/1194

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
Nesna kommune	Doknr: 37677 Tinglyst: 12.01.2017 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Adresse: Movegen 24	
Postnummer: 8700 / Poststed: Nesna	
Fødselsnr./Org.nr: 939600515 / Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Kleopatra Delaveris	181064 [redacted]
Sigbjørn Ånes	300961 [redacted]

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1828	Nesna	6	1		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A — Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1828	Nesna	6	39		

B — Rettighet for person (personlig servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
x 19.12.2016	Sigbjørn Ånes

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

- Fri tilflytsrett forran naustet og rett til stø/bane for båtopptrekk som anlagt.
- Vegrett etter eksisterende felles adkomstveg/sti fra FV383.
- Rett til å ha eksisterende bardunfester i fjell utenfor tomtegrensen.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten innlegnet. ☒ Ja ☐ Nei
(OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)

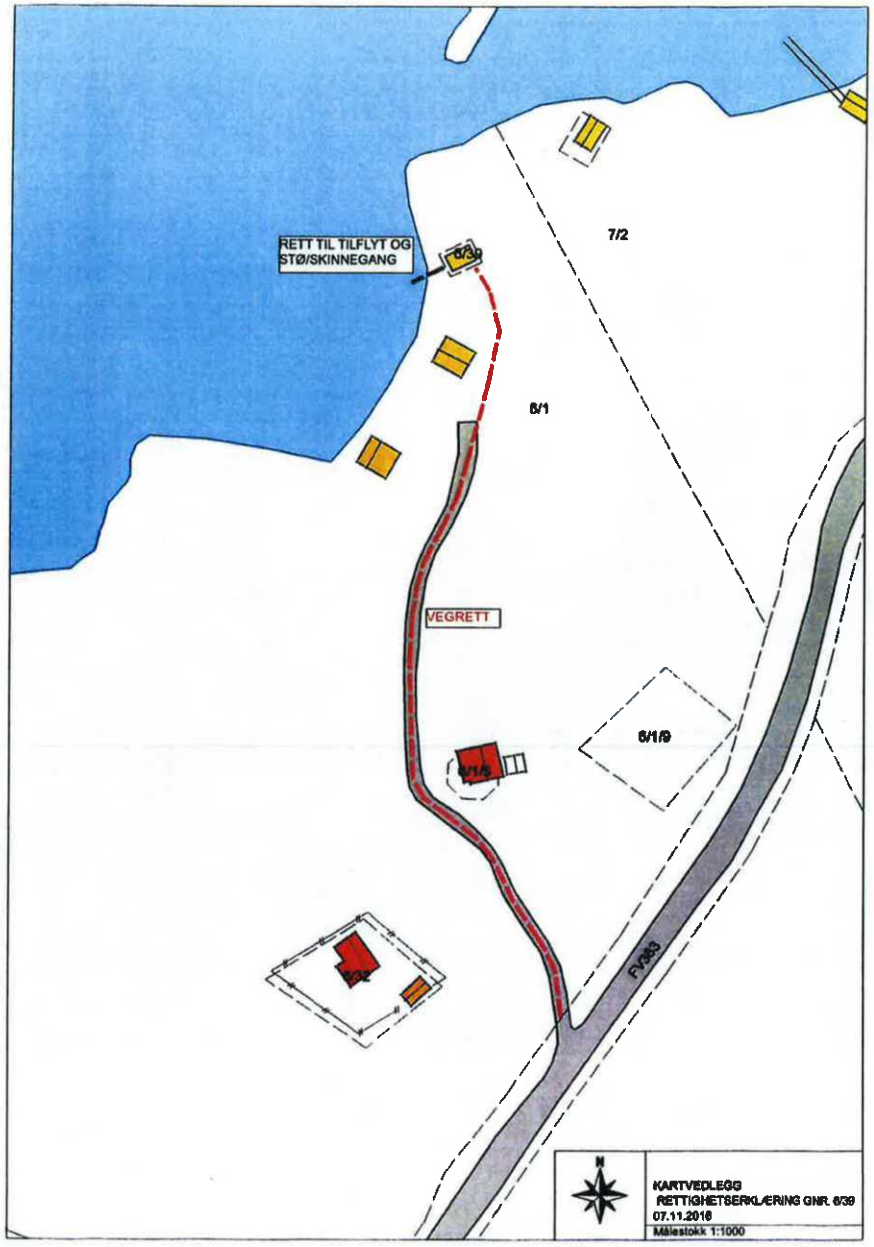
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
x Hændnes 19.12.2016	Sigbjørn Ånes

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner



Bruk skrivemaskin eller trykte bokstaver. Les orientering side 4 før blanketten utfylles.

Dokumentavgift er betalt med kr. 250.
Rett vedkommende, nr. og dato

DAGSORDNET
02 JUN 89 02824
SORENSERIVEIEN
RANA

Skjøte

EIENDOMMEN(E)

Registernummer[2]: Hundnes Gnr. 6 Bnr ~~1 Festenr 7~~ 30. Kommune: Vefsn

OVERDRAS FRA

Navn: Svein Lucassen
8784 Sauna.
Fødselsnummer[3] Dag mnd. år personnr: 13 02 61 [redacted]

TIL

Navn: Eva Jørgine Fordelsen
Jernvn 4
8630 Storforshei
Fødselsnummer[3] Dag mnd. år personnr: 23 03 30 [redacted]

KJØPESUMMEN KR. Tretusen 10 000,- er oppgjort på avtalt måte.

Det er gjort særskilt avtale om:[4] At følgende rettigheter inngår i skjøte og salgskontrakten
1. At eiendommen får en størrelse som i m² ingenlunde er under 500. og at fradeling gjøres slik at arealet av eiendommen faller naturlig inn i terrenget forøvrig.
2. Rett til å ha Båtnaust på inntil 25 m², med båtopptrekk fra laveste vannstand (bunnfjære) og opp til naustet.
3. Rett til ferdsel etter veien nedover fra fylkesvegen, til og fra naustet.
4. Veirett fra Fylkesvegen til og fra eiendommen
5. Rett til å gjerde inn eiendommen med godkjent elektrisk gjerde eller vanlig gjerde, som er helt nødvendig for å holde fe, småfe o.l utestengt fra eiendommen.

Nr 48 På lager: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-81

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1989/2824/72
Attesteringstidspunkt 2025-06-24 09:18

Fortsatt

6. Rett til å ha uthus og utedo på eiendommen.
7. Rett for meg selv, samt besøkende, til å benytte parkeringsplassen på fylkesvegen. Denne parkeringsplassen har jeg sjøl kostet, og den er godkjent av Statens Vegvesen (Ikgsjohn, Nordland)
8. Rett til å hente vann fra nærmeste vannbekk og å legge vannslange fra bekken og til hytta.
9. ~~Punkt 9 utgår~~ ~~tomten~~ ~~Flere hytteeiere~~ ~~mellom Haldens Gard og min eiendom på~~ ~~oversiden av fylkesvegen.~~
10. Nevnte vegrett gjelder gangvegrett. Punkt 9 utgår

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

☐ Jeg er ugift.

☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges erververvsvirke knyttet til eiendommen.

Sted	Dato
Hvaldingen	19/5-89

Utstederens underskrift	Ektefellens underskrift[5]
Sven Lucassen	Grete Lucassen

Fødselsnr.[6]

Jeg/vi[x] bekrefter[7] at utstederen og ektefellen er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt[x] nærvær. Jeg/vi[x] er myndig(e) og bosatt i Norge.

Vitneunderskrift	Vitneunderskrift
Per Fr Aarheim	Rune Skivik
Gjentas med blokkbokstaver	Gjentas med blokkbokstaver
Per Fr Aarheim	Rune SKIVIK

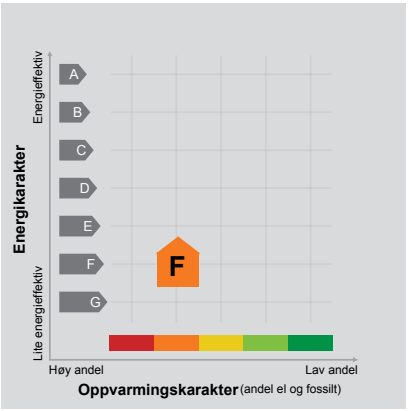
x) Stryk det som ikke passer.

Rett kopi bekreftes: .....

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Handsteinvegen 7
Postnummer	8724
Sted	SAURA
Kommunenavn	Nesna
Gårdsnummer	6
Bruksnummer	30
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	188204759
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-136576
Dato	17.06.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Montering tetningslister
- Fyr riktig med ved
- Vask med fulle maskiner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	1979
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	45
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-er)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: 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.Kjøl - 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 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 15: 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 16: 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 utendørs

Tiltak 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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 20: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 21: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 22: 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.

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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-antenner 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. **Avtrekksvifter** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

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

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg "**kontakt meg!**" i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 87250146 / Gisle Kallestad, tlf. 950 60 110
Handsteinvegen 7, 8724 Saura.
Gnr. 6, Bnr. 30 og Gnr. 6, Bnr. 39, Nesna kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

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

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.
Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie, og driver med dette i et slikt omfang at utleievirksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet (normalt 5 boenheter eller mer). Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.
Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 87250146
Salgsoppgaven er sist oppdatert 16.06.2026

Gisle Kallestad
Eiendomsmegler MNEF/ Nybyggansvarlig

950 60 110
gisle.kallestad@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Mo i Rana
Jernbanegata 15, 8622 MoIRana

eiendomsmegler1.no