

Velkommen til

Kvernnesveien 24, 8770 Træna

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Kvernnesveien 24
8770 Træna

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 550 000,-
Omkostninger	kr	64 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 614 840,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1948
Etasje	3
BRA/BRA-i	143 / 115 m²
Soverom	4

Energimerke 

Velkommen til Kvernnesveien 24!
En innholdsrik enebolig med en fantastisk beliggenhet i Trænas unike kystlandskap og nydelig utsikt over sjøen.

Boligen ligger fritt og fint til med utsikt mot havet og de ikoniske Trænfjellene. Hovedetasjen er husets sosiale sone med en romslig stue som har god plass til både sofagruppe og spisebord. Herfra er det også utgang til en altan hvor man kan nyte omgivelsene. Kjøkkenet er funksjonelt med plass til en liten spiseplass. En stor fordel er at både bad og det separate vaskerommet ble oppgradert i 2021 med nye overflater og innredning. Loftsetasjen består av hele fire soverom av god størrelse. Fra gangen på loftet er det utgang til en balkong. I tillegg har boligen fått flere viktige utbedringer de siste årene, som ny taktekking og nye takrenner i 2015, samt at deler av kledningen ble skiftet og etterisolert samme år. En nyere luft-til-luft varmepumpe sørger for effektiv oppvarming, og det elektriske anlegget er oppgradert.

Velkommen til 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
Kvernnesveien 24, 8770 Træna

Registerbetegnelse
Gnr. 1, Bnr. 36, Træna kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 550 000,-
Omkostninger	kr	64 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 614 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 631 340,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 63 750,-
Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring ene-/tomannsbolig, tomt. kr 16 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 64 840,- 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 6 094,- pr. år 2026
De kommunale avgiftene er vannavgift. I tillegg kommer en avgift på kr. 28 pr. kubikk som brukes. Det er vannmåler på eiendommen.
I de kommunale avgifter inngår avgift for vann. Det er ikke eiendomsskatt i denne kommunen. Oppgitte avgifter er avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Renovasjon: kr 7 335,- pr. 2026
Husholdningsrenovasjon. 4 terminer pr. år.

I tillegg kommer avgift for tømming av septik.
Grunngebyr inntil 4 m3 kr. 3 785,- pr. tømming.
Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. strøm, forsikring, tele/data, kabel-TV, osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

Areal
BRA - i: 115 m²
BRA - e: 28 m²
BRA totalt: 143 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Enebolig
Loft: 44 m²,
Etasje: 71 m²,
Kjeller: 28 m²

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
4
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
Enebolig

Parkering
Eiendommen har ingen parkering på tomten pt. De har parkert langs veien.

Tomt
Tomtestørrelse er 395 m² på eiet tomt.
Eiet tomt som er opparbeidet med en kombinasjon av bebygd areal, støpt dekke ved inngangsparti og gangareal i tredekke.
Resterende areal består i hovedsak av naturtomt og gresskledd terreng.

Tomtearealet er hentet fra matrikkelrapporten datert 08.07.2026 fra Træna kommune.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Byggeår
1948 og påbygd i ca. 1967 og 1980 ifølge kommunen.

Innhold
Enebolig opprinnelig oppført i 1948, og senere utvidet med tilbygg i 1967 og 1980, som består av følgende rom:

1. etasje
BRA-i 71 m²: Entré, gang, stue, kjøkken, vaskerom og bad.

Loft
BRA-i 44 m²: Gang og 4 soverom.

Kjeller
BRA-e 28 m²: Boder.

Boligen har altan med utgang fra stue i 1. etasje på ca. 13 m², og terrasse med utgang fra loft.

I kjeller er areal med fri høyde under 1,90 m ikke medregnet som måleverdig bruksareal. Loftet har skråhimling der måleverdig areal er beregnet innenfor høydekravet på 1,90 m. Skrå veggflater og varierende takhøyde gir noe økt måleusikkerhet sammenlignet med plan med rette vegger.

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.

I følge kommunen mangler godkjente plantegninger i kommunens arkiv. Det har derfor ikke vært mulig å verifisere om dagens bruk av boligen er i henhold til det som er søkt og godkjent. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette.

Standard
Eneboligen er oppført i 1948, med tilbygg i 1967 og 1980, og har et generelt behov for modernisering og oppgradering.

Kjøkken:
Kjøkkenet har en kombinert innredningsløsning bestående av én nyere del og én eldre del. Begge deler har malte, glatte fronter og laminerte benkeplater. Det er montert komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Avtrekksvifte over kokesonen er kanalisert til yttervegg for direkte avtrekk til friluft.

Bad:
Badet ble oppgradert i 2021. Gulv er belagt med våtromsbelegg med oppbrett mot vegg. Vegger er utført med baderomsplater, avsluttet mot gulv uten bunnlist. Himling består av malte plater. Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett, dusjkabinett og baderomsinnredning med servant og armatur fra 2021. Ventilasjon via elektrisk avtrekksvifte i yttervegg og vindu. Det er ikke etablert tilluftsåpning eller luftespalte ved dør.

Vaskerom:
Vaskerommet ble oppgradert i 2021 av Lurøy Bygg AS. Gulv er belagt med våtromsvinyl med oppbrett mot vegg. Vegger er utført med baderomsplater montert uten bunnlist i nedkant. Det er montert utslagsvask i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon skjer via åpningsvindu uten mekanisk avtrekk.

Overflater:
Gulv: Laminat i stue og øvrige rom i hovedetasjen. Belegg og tepper på loft. Våtromsvinyl på vaskerom. Våtromsbelegg på bad. Støpt betongdekke i kjeller.
Vegger: Malte plater, tapet og malt panel.
Himling: Hovedsakelig malte plater.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskillere er utført som trebjelkelag. Gulv mot grunn i kjeller er utført som støpt betongdekke.

Pipe og ildsted:
Det er etablert pipe med ytre konstruksjon av betong. Nytt stålrør ble montert i pipeløpet i 2015. Det er ikke installert ildsted i boligen.

Innvendige trapper:
Innvendig trapp er utført i trekonstruksjon og er fra opprinnelig byggeår. Trappen bærer preg av alder og normal bruksslitasje. Det er etablert håndløpere på begge sider av trappeløpet.

Innvendige dører:
Innvendige dører består av malte tredører fra ulike tidsperioder.

Vannledninger:
Vanninstallasjonene består av plastrør fra 2021 samt kobberrør fra ulike og delvis ukjente tidsperioder. I kjeller er det registrert uisolerte vannrør.

Avløpsrør:
Avløpsinstallasjonene består av nyere plastrør.

Ventilasjon:
Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon. Det er registrert enkelte veggventiler, men ventilasjon er ikke jevnt etablert i alle rom. Badet har elektrisk avtrekksvifte i yttervegg. Kjøkkenet har avtrekksvifte over kokesonen med kanal til yttervegg. Vaskerommet har ventilasjon via åpningsvindu uten mekanisk avtrekk.

Varmtvannstank:
Nyere varmtvannsbereder er lokalisert i kjeller.

Elektrisk anlegg:
Det elektriske anlegget er oppgradert med nyere sikringsskap plassert i trappeoppgang mot loft. Skapet er utstyrt med automatsikringer og jordfeilbryter. Det foreligger kursfortegnelse i skapet.

Branntekniske forhold:
Det er ikke registrert avvik ved visuell kontroll av det elektriske anlegget.

Lagring:
Kjelleren inneholder tre boder. I tillegg er det en garasje på eiendommen.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Dører: Altandør med utgang til terrasse på loft lot seg ikke åpne ved befaring og vurderes å ha vesentlig funksjonssvikt. Eldre tredør i adkomst til kjeller har synlige råteskader og fremstår med redusert teknisk tilstand. Skadeomfanget tilsier utskifting av begge dørene. Hovedinngangsdør, ytterdør og altandør fra stue til altan ble skiftet i 2021 og fremstår uten registrerte skader.

- Innvendig - Rom under terreng: Det er registrert aktiv fuktinntrengning i kjeller. Konstruksjonen har ikke tilstrekkelig sikring mot vanninnsig der fjell ligger direkte mot innvendig rom. Det er observert at vann følger fjelloverflaten og trenger inn i kjellerrommet.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering: Dreneringen er utilstrekkelig og har i dag begrenset effekt. Utilstrekkelig drenering gir vedvarende fuktbelastning på grunnmur og konstruksjoner under terreng.

- Vaskerom - Ventilasjon: Vaskerommet har kun naturlig ventilasjon via åpningsvindu og mangler mekanisk avtrekk. Det er heller ikke

etablert tilluftsventilering. Manglende mekanisk avtrekk kan medføre redusert luftutskifting ved bruk av rommet, særlig i perioder med høy fuktproduksjon.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Veggkonstruksjon: Det er registrert begrenset lufting i nedre del av ytterkledning på sørvendt fasade samt manglende musesperre i nedre avslutning av kledningen. Tilstrekkelig lufting bak ytterkledning er nødvendig for å sikre ventilasjon og uttørking av konstruksjonen. Manglende musesperre gir risiko for at smågnagere kan ta seg inn i konstruksjonen.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset ventilering av takkonstruksjonen. Mangelfull ventilering kan over tid medføre økt risiko for kondens og fuktbelastning i undertak, sperrer og øvrige trekonstruksjoner.

- Utvendig - Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne eller lukke. Nedsatt funksjon kan medføre redusert brukskvalitet og manglende mulighet for tilfredsstillende lufting.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 10 og 20 mm innenfor en lengde på 2 meter på loftet. I hovedetasjen er registrerte avvik i området ca. 5-10 mm. Avvikene vurderes i sammenheng med bygningens alder og konstruksjonsprinsipp i tre, hvor mindre deformasjoner og setninger over tid er vanlig.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger: Manglende isolasjon på vannrør i kjeller gir økt risiko for frostpåvirkning. Uisolerte vannrør i kalde rom kan fryse ved lave temperaturer.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon: Ventilasjonsløsningen er delvis mangelfull, da flere rom ikke har registrert fast tilluft eller avtrekk. Begrenset og ujevn ventilasjon kan medføre redusert luftutskifting i deler av boligen.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann- og avløpsledninger. Eldre ledninger har økt risiko for korrosjon, slitasje, innvendige avleiringer og utettheter.

- Bad - Overflater vegger og himling: Manglende bunnlist i nedkant av baderomsplatene avviker fra vanlig monteringsanvisning for denne type veggsystem. Manglende bunnlist gir økt risiko for fuktopptrekk i nedre platekant.

- Bad - Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, for eksempel spalte eller ventil ved dør. Uten tilstrekkelig tilluft kan luftutskiftningen i rommet bli redusert.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrasse med utgang fra loft lot seg ikke befare da altandøren ikke kunne åpnes ved befaringstidspunktet. Tilstand, utførelse og eventuell skadeutvikling på terrassekonstruksjonen er ikke vurdert.

- Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er ikke utført hulltaking for kontroll av skjulte konstruksjoner i vegger. Våtsoner i rommet ligger mot yttervegger, og det er ikke etablert kontrollåpning for måling av fukt i bakliggende konstruksjon. Det er på grunn av bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

- Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er ikke utført hulltaking for kontroll av skjulte konstruksjoner i vegger eller gulv. Våtsoner ligger mot yttervegger, og det er ikke etablert kontrollåpning for måling av fukt i bakliggende konstruksjon. Det er på grunn av bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Helse, miljø og sikkerhet

- Åpninger i rekkverk: Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

- Manglende håndløper: Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

- Rekkverkshøyde balkong eller terrasse: Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

- Rekkverkshøyder innvendig trapp: Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Det anbefales økning av høyde av sikkerhetsmessige hensyn.

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.

Punkter fra selgers egenerklæringsskjema.
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere: Ja
Faglært arbeid:
1.
Hvilket år ble jobben fullført: 2023
Firmanavn: Lurøy bygg AS
Beskrivelse av arbeidet: Full Renovering av bad og vaskerom. Nye baderoms plater, nytt gulv, sluk og rør opplegg, ventilasjon og det ble lagt varmekabler i gulv på bad.
Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert: Ja
Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk
Hele badet og vaskerommet ble bygget opp på nytt fra grunnen av. Med nye sluker, ny membran og tettesjikt.

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: Ja
Faglært arbeid:
1.
Hvilket år ble jobben fullført: 2016
Firmanavn: Lurøy bygg AS
Beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt nytt tak og nye beslag og nedløpsrør på hele huset, øst og deler av sør vegg ble etterisolert og ny bordkledning på. Alle vinduer foruten om 4 vinduer ble også skiftet ut til 3 lags vinduer.

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

Faglært arbeid:
1.
Hvilket år ble jobben fullført: 2023
Firmanavn: Lurøy Bygg AS
Beskrivelse av arbeidet: Rørlegger firma leid inn av Lurøy bygg gjorde arbeid med vann og avløp under fornyelse av bad og vaskerom.

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner: Ja
Vi har ingen viten om feil på noe annet enn at en varmepumpe som hadde vært vært i huset. Ny varmepumpe ble montert mellom november og desember 2025
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret: Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført: 2025
Firmanavn: Thermo Control Nord AS
Beskrivelse av arbeidet: Varmepumpe ble byttet.

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere: Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført: 2025
Firmanavn: Thermo control Nord AS
Beskrivelse av arbeidet: Ny Varmepumpe ble montert.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe: Ja
Det er foreløpig fyrings forbud. Dette skyldes at murpipen i andre etasje er kledd med vegg plater
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret: Nei, ikke som jeg kjenner til.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere: Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført: 2016
Firmanavn: Sinus AS
Beskrivelse av arbeidet: Nytt sikrings skap ble montert og det elektriske anlegget ble overgått og fornyet.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere: Ja
Boligen er bygget ut 2-3 ganger. Dette har vi ikke noe papirer på for det er gjort noen år etter huset ble satt opp og det seneste var rundt 1975. Vi vet ingen ting om hvordan denne prosessen har vært
Er tiltaket godkjent av kommunen: Nei, ikke som jeg kjenner til.

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen: Ja
Det ble utført tilstands rapport mellom mars og april 2026.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Taket er tekket med steinbelagte stålplater av type Decra eller tilsvarende produkt. Taktekking er opplyst utført i 2015 av Lurøy Bygg. Boligen har saltakkonstruksjon med kaldt loft. Adkomst til loft skjer via inspeksjonsluke med videre tilgang til kvistkonstruksjon. Loftet er besiktiget fra tilgjengelig adkomst.

Nedløp og beslag:
Takrenner og nedløp er utført i stål og er montert i forbindelse med omtekking av taket i 2015.

Veggkonstruksjon:
Ytterveggskonstruksjonen er oppført i flere byggetrinn, henholdsvis fra 1948, 1967 og 1980, i forbindelse med utvidelser av boligen. Veggkonstruksjonene har derfor varierende alder og oppbygging. I 2015 er deler av ytterkledningen skiftet ut, og det er samtidig foretatt etterisolering av veggkonstruksjonen. Arbeidene er opplyst utført av Lurøy Bygg. Deler av kledningen er fortsatt av eldre dato.

Vinduer:
Vinduer i boligen er fra ulike tidsperioder og med ulik glassoppbygning. De nyeste vinduene er fra 2015 og ble skiftet i forbindelse med utskifting av deler av ytterkledningen. Disse fremstår med normal funksjon og uten registrerte skader ved befaringstidspunktet. I 1. etasje er det totalt 9 vinduer. Av disse har 4 vinduer 2-lags isolerglass, mens de resterende 5 vinduene har 3-lags isolerglass. I 2. etasje er det totalt 5 vinduer. Ett av disse har 2-lags isolerglass, mens de øvrige 4 vinduene har 3-lags isolerglass. Eldre vinduer er fortsatt montert i deler av boligen.

Dører:
Boligen har totalt fire ytterdører, herunder hovedinngangsdør, ytterdør, altandør fra stue til altan samt eldre dør i adkomst til kjeller. Hovedinngangsdør og ytterdør ble skiftet i 2021. Det samme gjelder altandør fra stue til altan. Altandør med utgang til terrasse på loft lot seg ikke åpne ved befaring. Eldre tredør i adkomst til kjeller har synlige råteskader.

Balkonger/terrasser:
Boligen har altan med utgang fra stue i hovedetasjen. Altanen er oppmålt til ca. 13 m² og er utført med stående rekkverk. Rekkverkshøyde er målt til ca. 87 cm. Terrasse med utgang fra loft lot seg ikke befare da altandør ikke kunne åpnes ved befaringstidspunktet.

Utvendige trapper:
Adkomst til boligen skjer via gangareal i tredekke som leder til støpt platting ved inngangsparti.

Beliggenhet
Eiendommen Kvernnesveien 24 ligger i Træna kommune i Nordland fylke, ytterst på Helgelandskysten. Træna er en øykommune bestående av et omfattende øyrike i Norskehavet, om lag 65 km vest for fastlandet. Kommunen har bosetning primært på Husøya, Selvær og Sanna, hvor Husøya fungerer som administrasjonssenter og hovedområde for boligbebyggelse og offentlig tjenestetilbud.

Eiendommen er beliggende på Husøya, som utgjør kommunens sentrale befolknings- og funksjonsområde. Husøya har kommunale

tjenester,
skole, dagligvarehandel, havn og øvrige servicetilbud. Området fremstår som et etablert boligområde med intern kommunal vegstruktur og
tilknytning til øyas øvrige bebyggelse og infrastruktur.

Kvernnesveien er en lokal adkomstvei i boligområdet. Nærområdet er preget av spredt småhusbebyggelse, korte avstander til sjø og havneområde samt åpne siktlinjer mot omkringliggende øyer og havområder. Trafikkbelastningen i området er begrenset og hovedsakelig
knyttet til lokal ferdsel.

Adkomst til Træna skjer via sjøtransport med ferge- og hurtigbåtforbindelse til fastlandet, herunder Stokkvågen, Sandnessjøen og Bodø.

Adkomst
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
Integrerte hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger, og overtas uten noe form for garantier.

Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunes arkiv. Boligen er oppført i ca. 1948, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

Det foreligger heller ingen tegninger fra byggeår i kommunes arkiv, og megler har derfor ikke kunnet foreta kontroll av dagens bruk opp mot eventuelle godkjente tegninger.
Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Boligen ble tilbygd mot nord/øst i hovedetasjen i 1967 og mot vest og sør/vest i hovedetasjen i 1980.
Det finnes ikke noe søknad eller tegninger på dette.
Det foreligger heller 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
Varmepumpe. Det er montert en nyere luft-til-luft varmepumpe i boligen. Det er etablert en skorstein med stålrør montert i pipeløpet i 2015, men det er per i dag ikke installert noe ildsted.

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 plikter å legge frem energiattest for kjøper, før avtale om salg av bolig eller bygning blir inngått. Plikten er vedvarende, og gjelder selv om forrige eier ikke har etterkommet kravene.
Dersom eier ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest på selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.
Energiattest skal være en del av eventuell markedsføring.

Det gjøres oppmerksom på at eier ikke har energiattest.
Megler kan følgelig heller ikke vedlegge energiattest i markedsføringen.

Internett- og tv-leverandør
Altibox.

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
Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel for Træna kommune. I henhold til planen er hele eiendommen avsatt til sentrumsformål (felt BS1). Innenfor området tillates fortetting til sentrumsformål, som omfatter bolig, forretning, kontor, service, bevertning, overnatting og annen type næring. All form for næringsutøvelse innenfor området skal være boligkompatibel.

Eiendommen berøres av hensynssone H570_9 for bevaring av kulturmiljø. I henhold til bestemmelsene skal kulturverdier i bebyggelsen ivaretas, både ved ombygging og nybygging. Tiltak som kan forandre, skade eller på annen måte forringe landskapskarakteren er ikke tillatt. Det er ikke fullt ut avklart om det finnes fredete kulturminner jf. kulturminneloven § 4 innenfor områdene.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig vei og er tilknyttet offentlig vannforsyning. Avløp er privat via septik. Det er ikke gitt utslippstillatelse og det kan komme pålegg fra kommunen om utbedring av avløpsanlegget.
Tanken ligger på nedsiden av huset.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 365 397,- for 2024
Sekundærverdi kr 1 461 589,-.

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
WESTØY AS

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 2448
Dato: 21.11.1949
Registrering av grunn
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.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 3 % av kjøpesum (inkl. mva).(min. kr. 60 000)

Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 0,- (inkl. mva).
Markedspakke kr 14 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 18 900,- (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.

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

•Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger
•Help, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
•Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
•Visma Real Estate AS, som leverer digital overtakelsesprotokoll

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har tilknytning til SpareBank1 Nord-Norge, som er eier av meglerforetaket. SpareBank1 Nord-Norge tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget

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 13-03-2026 av Gøran Sørnes i Helgeland Takst.
Arealer er målt på stedet i henhold til NS 3940:2023. I kjeller er areal med fri høyde under 1,90 m ikke medregnet som måleverdig bruksareal.
Loftet har skråhimling. Måleverdig areal er beregnet innenfor høydekravet på 1,90 m. Skrå veggflater og varierende takhøyde gir noe økt måleusikkerhet sammenlignet med plan med rette vegger. Mindre avvik kan forekomme ved kontrollmåling innenfor normal målenøyaktighet etter standarden.
Arealene er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

Boligselgerforsikring
Selgeren har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 million kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

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 13.03.2026
- Egenerklæringsskjema datert 21.07.2026
- Matrikkelrapport datert 10.09.2025
- Reguleringsplankart
- 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





















































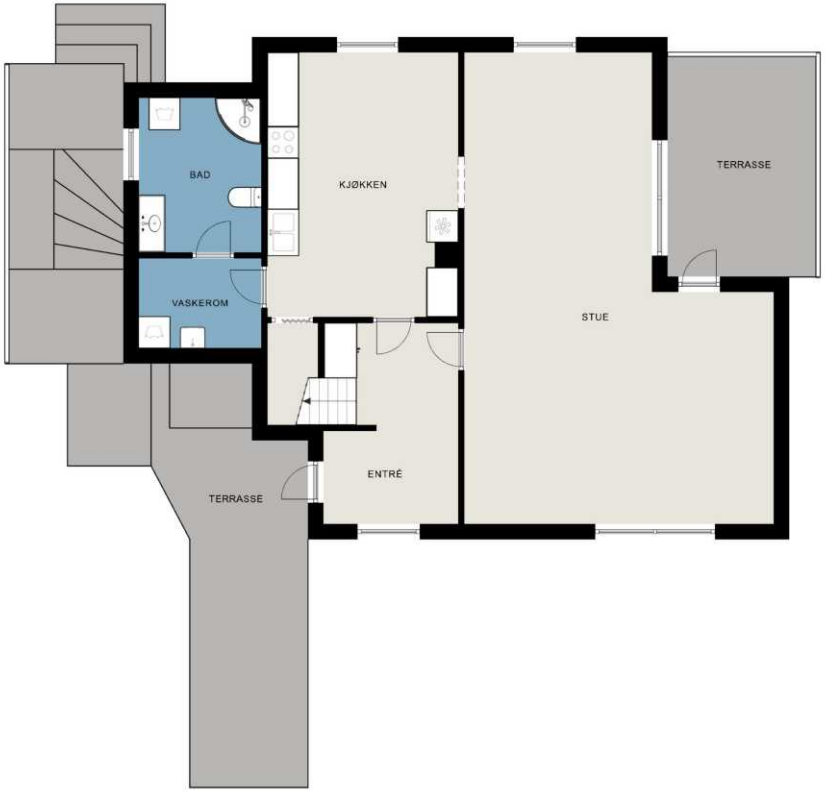








Plantegning



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.

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.

Marseliussen, Jan-Yngve
21.07.2026
Signed
bankID

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

Jan Yngve Marseliussen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2014
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Kvernnesveien 24
8770 Træna

1835-1/36/0/0

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?

• Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Lurøy bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Full Renovering av bad og vaskerom. Nye baderoms plater, nytt gulv, sluk og rør opplegg, ventilasjon og det ble lagt varmekabler i gulv på bad

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

• Ja

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

Hele badet og vaskerommet ble bygget opp på nytt fra grunnen av. Med nye sluker, ny membran og tettesjikt

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

• Ja

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?

• Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Lurøy bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt nytt tak og nye beslag og nedløpsrør på hele huset, øst og deler av sør vegg ble etterisolert og ny bordkledning på. Alle vinduer foruten om 4 vinduer ble også skiftet ut til 3 lags vinduer

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

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

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

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

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

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Lurøy Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Rørlegger firma leid inn av Lurøy bygg gjorde arbeid med vann og avløp under fornyelse av bad og vaskerom

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Vi har ingen viten om feil på noe annet enn at en varmepumpe som hadde vært vært i huset. Ny varmepumpe ble montert mellom november og desember 2025

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Firmanavn: Thermo Control Nord AS

   Beskrivelse av arbeidet: Varmepumpe ble byttet

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Firmanavn: Thermo control Nord AS

   Beskrivelse av arbeidet: Ny Varmepumpe ble montert

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

Det er fåreløbig fyrings forbud. Dette skyldes at murpipen i andre etasje er kledd med vegg plater

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

   Firmanavn: Sinus AS

   Beskrivelse av arbeidet: Nytt sikrings skap ble montert og det elektriske anlegget ble overgått og fornyet

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**

Boligen er bygget ut 2-3 ganger. Dette har vi ikke noe papirer på for det er gjort noen år etter huset ble satt opp og det seneste var rundt 1975. Vi vet ingen ting om hvordan denne prosessen har vært

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?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

Det ble utført tilstands rapport mellom mars og april 2026

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Norsk takst

Tilstandsrapport

Enebolig
Kvernnesveien 24, 8770 TRÆNA
TRÆNA kommune
gnr. 1, bnr. 36

Markedsverdi

2 550 000

Sum areal alle bygg: BRA: 143 m² BRA-i: 115 m²



Befaringsdato: 23.02.2026 **Rapportdato:** 13.03.2026 **Oppdragsnr.:** 10862-1663 **Eiendomsverdi ref nr:** TO1382

Autorisert foretak: Helgeland Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Gøran Sørnes **Vår ref:** Gøran Sørnes

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.

HELGELAND TAKST AS

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

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

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

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

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

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



Rapportansvarlig



Gøran Sørnes
Uavhengig Takstingeniør
goran@gstakst.no
480 89 058

Norsk takst

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 avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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.

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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Kvernnesveien 24, 8770 TRÆNA
Gnr 1 - Bnr 36
1835 TRÆNA

Helgeland Takst AS
Strandgata 13 B
8622 MO I RANA
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført i flere byggetrinn fra 1948 og senere utvidelser, og har gjennomgått oppgraderinger i nyere tid, herunder bad, vaskerom, deler av kledning, taktekking, vinduer, el-anlegg og tekniske installasjoner.

Bygningen fremstår generelt med normal slitasje i henhold til alder og bruk. Det er registrert enkelte avvik, blant annet fuktinnsig i kjeller, begrenset ventilasjon enkelte steder, manglende håndløper i trapp, lav rekkverkshøyde på altan samt behov for utskifting av enkelte dører. Drenering vurderes å ha nedsatt funksjon.

For øvrig fremstår boligen som normalt vedlikeholdt, med flere oppgraderte bygningsdeler og tekniske installasjoner.

Enebolig - Byggeår: 1948

UTVENDIG Gå til side

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

Taket er tekket med steinbelagte stålplater av type Decra eller tilsvarende produkt. Taktekking er opplyst utført i 2015 av Lurøy Bygg.

Tekningen fremstår generelt i tilfredsstillende stand uten registrerte tegn til lekkasjer, rustdannelser eller skader på overflatebelegg ved befaringstidspunktet. Det er observert at enkelte plater er delvis nedtråkket, noe som har medført lokal deformasjon. Forholdet vurderes å være av begrenset omfang, men deformerte plater kan gi redusert vannavrenning og bør rettes eller skiftes for å opprettholde full funksjon og hindre fremtidig svekkelse.

For øvrig er det ikke registrert avvik ved taktekkingen på befaringsdagen.
Takrenner og nedløp er utført i stål og er montert i forbindelse med omtekking av taket i 2015.

Ved befaring ble det ikke registrert synlige skader, deformasjoner, lekkasjer eller utilstrekkelig innfesting. Renner og nedløp fremstår med normal funksjon og uten registrerte avvik på befaringsdagen.
Ytterveggskonstruksjonen er oppført i flere byggetrinn, henholdsvis fra 1948, 1967 og 1980, i forbindelse med utvidelser av boligen. Veggkonstruksjonene har derfor varierende alder og oppbygging.

I 2015 er deler av ytterkledningen skiftet ut, og det er samtidig foretatt etterisolering av veggkonstruksjonen. Arbeidene er opplyst utført av Lurøy Bygg. Deler av kledningen er fortsatt av eldre dato.

Ved befaring er det registrert begrenset lufting nederst i kledningen på sørvendt fasade. Tilstrekkelig lufting bak kledning er viktig for uttørking og reduksjon av fuktbelastning i konstruksjonen. Det er videre registrert at det mangler musesperre i nedre del av kledningen, noe som gir risiko for at smågnagere kan ta seg inn i konstruksjonen.

For øvrig fremstår kledningen uten registrerte omfattende skader ved befaringstidspunktet. Veggkonstruksjonenes samlede tekniske tilstand må vurderes i lys av at deler av konstruksjonen har høy alder.
Boligen har saltakkonstruksjon med kaldt loft. Adkomst til loft skjer via inspeksjonsluke med videre tilgang til kvistkonstruksjon. Loftet er besiktiget fra tilgjengelig adkomst.
Det er ikke registrert synlige tegn til fuktgjennomslag, kondens, misfarging, soppvekst eller skader i tilgjengelige deler av takkonstruksjonen ved befaringstidspunktet.

Det er imidlertid registrert begrenset ventilering av loftsrommet. Det er ikke etablert ventiler i gavlvegger, og det er ikke registrert synlig lufting ved takfot. Tilstrekkelig ventilasjon av kaldt loft er nødvendig for å redusere risiko for kondensdannelse og fuktopphopning i takkonstruksjonen.

Vinduer i boligen er fra ulike tidsperioder og med ulik glassoppbygning. De nyeste vinduene er fra 2015 og ble skiftet i forbindelse med utskifting av deler av ytterkledningen. Disse fremstår med normal funksjon og uten registrerte skader ved befaringstidspunktet.

I 1. etasje er det totalt 9 vinduer. Av disse har 4 vinduer 2-lags isolerglass, mens de resterende 5 vinduene har 3-lags isolerglass.

I 2. etasje er det totalt 5 vinduer. Ett av disse har 2-lags isolerglass, mens de øvrige 4 vinduene har 3-lags isolerglass.

Eldre vinduer er fortsatt montert i deler av boligen. Vinduer i stue mot vest har treg funksjon og er vanskelig å åpne. Dette viser slitasje i beslag, hengsler eller i karm- og rammekonstruksjonen. det er satt en TG2 på eldre vindu og på vindu som ikke lar seg åpne
Boligen har totalt fire ytterdører, herunder hovedinngangsdør, ytterdør, altandør fra stue til altan samt eldre dør i adkomst til kjeller.
Boligen har altan med utgang fra stue i hovedetasjen. Altanen er oppmålt til ca. 13 m² og er utført med stående rekkverk. Rekkverkshøyde er målt til ca. 87 cm.

Dagens krav til rekkverkshøyde for balkonger og terrasser er minimum 1,0 meter der høydeforskjell overstiger 0,5 meter. Målt høyde på 87 cm gir redusert sikring mot fall sammenlignet med dagens krav.

Terrasse med utgang fra loft lot seg ikke befare da altandør ikke kunne åpnes ved befaringstidspunktet. Terrassen er derfor ikke inspisert.

Manglende tilgjengelighet medfører at tilstand, utførelse og eventuell skadeutvikling på terrassekonstruksjonen ikke er vurdert. Eventuelle avvik kan foreligge uten at dette er registrert.

Avgrensning
Vurderingen omfatter kun forhold som var tilgjengelige ved befaring. Terrasse på loft er ikke tilstandsvurdert grunnet manglende adkomst. Dette er i samsvar med NS 3600, som forutsetter visuell kontroll av tilgjengelige flater uten destruktive inngrep.

Beskrivelse av eiendommen

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater er fra ulike tidsperioder som følge av løpende oppgraderinger og vedlikehold.

Gulvoverflater består av laminat, belegg og tepper. Veggflater er utført med malte plater, tapet og malt panel. Himlinger er hovedsakelig utført med malte plater.

Overflatene fremstår i hovedsak med normal bruksslitasje i henhold til alder og bruk. Det er ikke registrert omfattende skader, unormal slitasje eller forhold som tilsier behov for umiddelbare tiltak.
Generelt fremstår overflatene som normalt vedlikeholdt.
Gulv mot grunn i kjeller er utført som støpt betongdekke. Mellom etasjene er etasjeskiller utført som trebjelkelag.

Det er foretatt kontrollmåling av planavvik i etasjeskillene der det er boareal i hovedetasje og loft. I hovedetasjen er det målt høydeforskjell på inntil 17 mm innenfor måleområdet. På loft er det målt avvik på inntil 15 mm.

Registrerte avvik vurderes i sammenheng med bygningens alder og konstruksjonsoppbygning i tre. Det er ikke registrert forhold som indikerer akutte konstruktive svakheter ved befaringstidspunktet. Skjevheter av denne størrelsesorden er ikke uvanlig i eldre trebjelkelag og må sees i lys av naturlige setninger, materialbevegelser og byggeteknikk fra oppføringstidspunktet.
Det er ikke installert ildsted i boligen per befaringstidspunkt. Pipe er etablert, men er ikke i bruk.

Pipen har en ytre konstruksjon av betong, og det ble montert nytt stålrør i pipeløpet i 2015. Det foreligger ikke opplysninger om avvik knyttet til avstand til brennbart materiale ved tidligere kontroll. Rana brann- og redningsvesen har hatt kontroll av ildsted og pipe uten at forhold knyttet til avstand til brennbart materiale ble påpekt.

Pipen er tilgjengelig for inspeksjon via inspeksjonsluke på kjøkken samt via luke i kjeller. Pipen føres ned til kjeller hvor sotoppsamler er plassert.
I kjeller er det registrert fuktinnsig. Deler av kjellerveggen består av synlig fjell som går inn i konstruksjonen. Det er observert at vann følger fjelloverflaten og trenger inn i kjellerrommet.
nnvendig trapp er fra opprinnelig byggeår og er utført i trekonstruksjon. Trappen bærer preg av alder og normal bruksslitasje, herunder overflateslitasje på trinn og rekkverksdeler.

Det er etablert håndløpere på begge sider av trappløpet.
nnvendige dører består av malte tredører fra ulike tidsperioder.

Dørene fremstår med normal bruksslitasje i henhold til alder og bruk. Det er ikke registrert skader, funksjonssvikt eller andre avvik ved befaringstidspunktet. Dørene vurderes å ha tilfredsstillende funksjon.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom
Vaskerommet er oppgradert i 2021 og arbeidene er opplyst utført av Lurøy Bygg AS.

Gulv er belagt med belegg, og veggflater er utført med baderomsplater. Rommet er innredet med utslagsvask i rustfritt stål og har opplegg for vaskemaskin.

Overflater og innredning fremstår med normal funksjon og uten registrerte synlige skader ved befaringstidspunktet.
Veggflater er utført med baderomsplater. Det er registrert at platene er avsluttet mot gulv uten bunnlist/startprofil.

Avvik
Platene er montert uten bunnlist i nedkant, noe som avviker fra vanlig monteringsanvisning for denne type veggsystem.

Konsekvens
Rommet har begrenset vannbelastning, og veggflatene utsettes normalt ikke for direkte vannpåvirkning utover eventuelt mindre vannsøl ved utslagsvask. Det er ikke registrert svelling, misfarging eller annen fuktpåvirkning i nedre del av platene ved befaringstidspunktet. Forholdet gir derfor lav risiko for skade ved normal bruk.

Tiltak
Det anbefales å sikre at eventuelt vannsøl ikke blir stående langs vegg. Forholdet kan vurderes nærmere ved fremtidig vedlikehold eller oppgradering av rommet.

Tilstandsgrad: TG1.
Gulvet er belagt med våtromsvinyl med oppbrett mot vegg. Det er montert plastsluk i gulvkonstruksjonen.

Det er kontrollert fallforhold på gulvet, og måling viser tilfredsstillende fall mot sluk. Høydeforskjell mellom topp membran ved dør og overkant sluk er målt og funnet å være i samsvar med gjeldende krav.

Det er ikke registrert synlige skader, åpninger i belegg eller tegn til lekkasje ved befaringstidspunktet. Gulvkonstruksjonen vurderes å ha tilfredsstillende funksjon.
Vaskerommet er utstyrt med plastsluk montert i gulv. Sluket fremstår korrekt montert og tilgjengelig for inspeksjon.

Det er ikke registrert synlige tegn til skader eller utførelsesfeil ved overgangen mellom våtromsvinyl og sluk. Klemring er montert, og tilkoblingen mellom belegg og sluk fremstår tett ved visuell kontroll.

Membranløsningen er utført med våtromsvinyl som fungerer som tett sjikt på gulv med oppbrett mot vegg. Det er ikke registrert åpninger, rift eller tegn til svikt i overflaten ved befaringstidspunktet.

Det er ikke registrert avvik knyttet til sluk eller membran.
Sanitærutstyr på vaskerommet består av utslagsvask i rustfritt stål samt opplegg for vaskemaskin.

Det er ikke registrert lekkasjer, skader eller funksjonsavvik ved befaringstidspunktet. Synlige vann- og avløpstilkoblinger fremstår med normal utførelse.

Det er ikke registrert avvik ved sanitærutstyret.
Vaskerommet har ventilasjon via åpningsvindu. Det er ikke registrert mekanisk avtrekk eller annen fast ventilasjonsløsning i rommet.
Det er ikke utført hulltaking eller destruktive inngrep for kontroll av skjulte konstruksjoner i vegger. Våtsoner i rommet ligger mot

Kvernnesveien 24, 8770 TRÆNA
Gnr 1 - Bnr 36
1835 TRÆNA

Helgeland Takst AS
Strandgata 13 B
8622 MO I RANA

Beskrivelse av eiendommen

yttervegger, og det er derfor ikke etablert kontrollåpning for måling av fukt i bakliggende konstruksjon.

Undersøkelsen er gjennomført som visuell kontroll i samsvar med NS 3600, uten inngrep i konstruksjonen.

Bad
Badet er oppgradert i 2021. Gulv er belagt med våtromsbelegg med oppbrett mot vegg. Veggflater er utført med baderomsplater, og himling består av malte plater.

Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett, dusjkabinett og baderomsinnredning med servant. Dusjløsningen er utført med lukket kabinett, noe som begrenser direkte vannpåvirkning på vegg- og gulvflater utenfor kabinettet.

Overflater og innredning fremstår med normal utførelse for byggeperioden.
Veggflater er utført med baderomsplater. Himling består av malte plater. Det er registrert at veggplatene er avsluttet mot gulv uten bunnlist/startprofil.
Gulvet er belagt med våtromsbelegg med sluk plassert under dusjkabinett. Direkte måling av fall mot sluk er ikke utført, da sluket er lokalisert under kabinettet og det ikke var tilstrekkelig plass til å plassere måleutstyr direkte på slukristen.

Det er foretatt kontrollmåling ved plassering av laser i umiddelbar nærhet av sluket. Måling viser et fall på ca. 5 mm fra området ved dusjkabinett og ut på gulvflaten. Dette indikerer fall mot sluk i den tilgjengelige delen av gulvet.

Høydeforskjell mellom topp membran ved dusjområdet og topp membran ved dør er målt til ca. 40 mm. Dette vurderes å være tilfredsstillende i forhold til krav om nivåforskjell og sikring mot vannlekkasje til tilstøtende rom.

Vurderingen av fallforholdene er basert på tilgjengelige målepunkter ved befaring. Slukets direkte tilkobling til membran under dusjkabinett er ikke inspisert uten demontering av kabinett.

Sluk er plassert under dusjkabinett. Direkte måling av fall helt inn til slukrist er ikke utført, da dette ville krevd demontering av fastmontert innredning. Undersøkelsen er gjennomført uten inngrep i konstruksjonen, i samsvar med undersøkelsesnivået i NS 3600.

Det er foretatt kontrollmåling i tilgjengelig del av gulvet i tilknytning til dusjsonen. Måling viser ca. 5 mm fall fra området ved dusjkabinett og ut på gulvflaten. Det er ikke registrert motfall i de målte områdene.

Høydeforskjell mellom topp membran ved dusj og topp membran ved dør er målt til ca. 40 mm. Dette vurderes å gi tilfredsstillende sikring mot vannlekkasje til tilstøtende rom.

Fallforhold og utførelse helt inn mot sluk under dusjkabinett er ikke verifisert.
Badet har plastsluk plassert i gulv under dusjkabinett. Sluket er visuelt kontrollert i den grad det har vært tilgjengelig uten demontering av dusjkabinett.

Gulvet er belagt med våtromsbelegg som fungerer som tettesjikt, med oppbrett mot vegg. Synlige overganger mellom gulvbelegg og veggflater fremstår uten åpninger, rift eller synlige skader ved befaringstidspunktet.

Tilkobling mellom belegg og sluk er ikke kontrollert i sin helhet, da direkte inspeksjon av klemring og mansjett under dusjkabinett ikke er utført uten demontering. Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige flater i samsvar med NS 3600.

Det er ikke registrert tegn til lekkasje, svikt eller fuktpåvirkning i de undersøkte områdene ved befaringstidspunktet.
Badet er utstyrt med gulvmontert toalett, dusjkabinett og baderomsinnredning med servant og tilhørende armatur.

Sanitærutstyret fremstår som fra oppgraderingstidspunktet i 2021. Det er ikke registrert lekkasjer, synlige skader eller funksjonssvikt ved befaringstidspunktet. Synlige vann- og avløpstilkoblinger fremstår med normal utførelse.

Innredning og utstyr vurderes å ha tilfredsstillende funksjon basert på visuell kontroll.
Badet er ventilert med elektrisk avtrekksvifte montert i yttervegg. Det er ikke registrert etablert tilluftsåpning eller luftespalte ved dør. Det er ikke utført hulltaking eller andre destruktive inngrep for kontroll av skjulte konstruksjoner i vegger eller gulv. Våtsoner ligger mot yttervegger, og det er derfor ikke etablert kontrollåpning for måling av fukt i bakliggende konstruksjon.

Undersøkelsen er gjennomført som visuell kontroll av tilgjengelige flater i samsvar med NS 3600, uten demontering eller inngrep i konstruksjonen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet består av en kombinert innredningsløsning med én nyere del og én eldre del. Den eldre innredningen har malte, glatte fronter og laminerte benkeplater. Den nyere delen fremstår med tilsvarende materialbruk og utførelse tilpasset eksisterende løsning.

Det er montert komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Hvitevarer fremstår som normalt integrert/plassert i innredningen.

Ved befaring ble det ikke registrert skader, funksjonssvikt eller andre avvik ved innredning, benkeplater eller synlige tilkoblinger.

Tilstandsgrad: TG1.
Det er montert avtrekksvifte over kokesone med kanal ført til yttervegg. Løsningen gir direkte avtrekk til friluft.

Avtrekkskanalen er ført gjennom overskap, noe som medfører at deler av skapvolumet opptas av kanalinstallasjonen. Dette reduserer tilgjengelig lagringsplass og begrenser bruken av de aktuelle skapene.

Det er ikke registrert funksjonssvikt ved avtrekksviften ved befaringstidspunktet. Forholdet knytter seg til plassdisponering og brukskvalitet, ikke teknisk funksjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vanninstallasjonene består av plastrør fra 2021 samt kobberrør fra

Beskrivelse av eiendommen

ulike og delvis ukjente tidsperioder. De nyere plastrørene er etablert i forbindelse med oppgraderinger, mens deler av kobberanlegget har ukjent monteringsår.

I kjeller er det registrert uisolerte vannrør. Rørene er ført i rom som kan være utsatt for lav temperatur.
Avløpsinstallasjonene består av nyere plastrør. Rørene fremstår med normal utførelse og uten synlige skader eller lekkasjer ved befaringstidspunktet.

Det er ikke registrert avvik ved avløpsinstallasjonene.
Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon. Det er registrert enkelte veggventiler, men ventilasjon er ikke jevnt etablert i alle rom.
Det er montert nyere luft-til-luft varmepumpe i boligen. Anlegget fremstår med normal plassering og utførelse.

Det er ikke registrert synlige skader, unormal støy eller funksjonsavvik ved befaringstidspunktet.
Det er montert nyere varmtvannsbereder lokalisert i kjeller.
Berederen fremstår med normal plassering og tilkobling.

Det er ikke registrert lekkasjer, korrosjon eller andre synlige avvik ved befaringstidspunktet.
Det elektriske anlegget er oppgradert. Det er montert nyere sikringsskap plassert i trappeoppgang mot loft. Skapet er utstyrt med automatsikringer og jordfeilbryter.

Det foreligger kursfortegnelse i skapet.

Anlegget fremstår visuelt som oppgradert med moderne sikringsmateriell. Det er ikke foretatt funksjonstesting eller kontrollmåling av anlegget, da dette ligger utenfor omfanget av visuell tilstandsvurdering.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Takstmannen har ikke utført grunn undersøkelse. Det opplyses om at det er fjell og steinmasser under boligen
Dreneringsløsningens alder og utførelse er ukjent. Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygning eller eventuelle senere utskiftninger.

Det er registrert fuktinnsig i kjeller, herunder vann som følger fjell og trenger inn i rom under terreng. Forholdet indikerer at eksisterende drenering og/eller fuktsikring mot terreng ikke har tilfredsstillende funksjon.
Grunnmuren består i hovedsak av støpt betong fra opprinnelig byggeår, samt partier oppført i stablingsstein i forbindelse med senere utvidelser.

Betongkonstruksjoner fra denne perioden har normalt begrenset eller ingen isolasjon og enklere fuktsikring sammenlignet med dagens byggeskikk. Slike konstruksjoner er robuste, men kan være mer utsatt for fuktpåvirkning over tid.

Det er ikke registrert sprekker av konstruktiv betydning, skjevheter eller andre forhold som indikerer svekket bæreevne ved befaringstidspunktet. Konstruksjonen fremstår med normal aldring i henhold til alder og byggemetode.
Eiendommen er beliggende i skrånende terreng. Terrenget faller naturlig rundt bygningen og er tilpasset omkringliggende landskap.

Det er ikke registrert terrengforhold som gir indikasjon på setningsskader, erosjon eller andre forhold som påvirker bygningens stabilitet ved befaringstidspunktet.

Det er ikke registrert avvik knyttet til terrengforholdene.
Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgravd og ikke tilgjengelige for visuell kontroll. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på materialtype, dimensjon, alder eller utførelse for de utvendige ledningene.

Synlig vanninntak innvendig fremstår utført med plastrør. Utvendig ledningstrasé og materialvalg er ikke verifisert.

Vurderingen er basert på visuell befaring uten inngrep i terreng eller bruk av tekniske hjelpemidler som kamerainspeksjon eller trykktesting, i samsvar med undersøkelsesnivået i NS 3600. Tilstand og restlevetid for skjulte utvendige ledninger kan ikke fastslås uten særskilt undersøkelse.

Det er ikke registrert forhold ved befaringstidspunktet som indikerer funksjonssvikt i vann- eller avløpssystemet.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

HMS-vurderingen er utført som visuell kontroll i samsvar med NS 3600 og omfatter synlige forhold knyttet til personsikkerhet, brannsikkerhet, rømningsvei, radon samt sikring mot fall. Det er ikke utført målinger eller inngrep utover det som inngår i ordinær tilstandsvurdering.

Bygningen er oppført i flere byggetrinn, og løsninger er vurdert opp mot byggeperiodens krav. Synlige avvik fra dagens sikkerhetsnivå er kommentert der dette er relevant. Skjulte konstruksjoner og forhold som krever særskilte undersøkelser er ikke kontrollert.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	143 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	143 m²
Totalpris	2 550 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 600 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

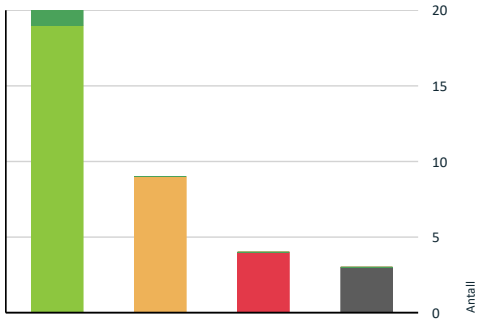
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke bygningstegninger eller annen dokumentasjon som viser godkjent planløsning. Lovlighet og samsvar med eventuelle godkjente plantegninger i kommunens arkiver er ikke kontrollert, og kjøper anbefales å avklare dette nærmere med kommunen.

Sammendrag av boligens tilstand

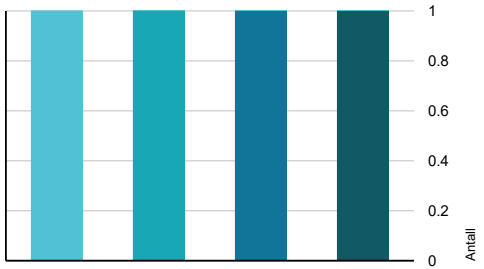
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- 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



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget ved salg, vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest.» Si ifra om det er feil som bør rettes opp i taksten.
Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023 gjeldende fra 01.01.2024. Boligen kan ha sjakter som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.
Areal oppgis også med P-rom og S-rom i henhold til tidligere standard for areal måling (2015). Dette oppgis som en tilleggsopplysning.
Opplysninger om oppgraderinger er gitt av eier, ellers er dette antagelser fra undertegnende takstmann, og kan avvike med faktiske forhold.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Kvernnesveien 24, 8770 TRÆNA
Gnr 1 - Bnr 36
1835 TRÆNA

Helgeland Takst AS
Strandgata 13 B
8622 MO I RANA
Norsk takst

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1948

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Bolig

Tilbygg / modernisering

1967	Tilbygg	Tilbygd i Nord/øst i hovedetasjen
1980	Tilbygg	Tilbygd Ves og Sør/vest i hovedetasjen
2015	Modernisering	Nytt taktekke
2021	Modernisering	Nytt bad og vaskerom
2015	Tilbygg	Delvis ny utvendig kledning og etterisolering av ytterveggene i hovedetasjen

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Taket er tekket med steinbelagte stålplater av type Decra eller tilsvarende produkt. Taktekking er opplyst utført i 2015 av Lurøy Bygg.

Tekningen fremstår generelt i tilfredsstillende stand uten registrerte tegn til lekkasjer, rustdannelser eller skader på overflatebelegg ved befaringstidspunktet. Det er observert at enkelte plater er delvis nedtråkket, noe som har medført lokal deformasjon. Forholdet vurderes å være av begrenset omfang, men deformerte plater kan gi redusert vannavrenning og bør rettes eller skiftes for å opprettholde full funksjon og hindre fremtidig svekkelse.

For øvrig er det ikke registrert avvik ved taktekkingen på befaringsdagen.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er utført i stål og er montert i forbindelse med omtekking av taket i 2015.

Ved befaring ble det ikke registrert synlige skader, deformasjoner, lekkasjer eller utilstrekkelig innfesting. Renner og nedløp fremstår med normal funksjon og uten registrerte avvik på befaringsdagen.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggskonstruksjonen er oppført i flere byggetrinn, henholdsvis fra 1948, 1967 og 1980, i forbindelse med utvidelser av boligen. Veggkonstruksjonene har derfor varierende alder og oppbygging.

I 2015 er deler av ytterkledningen skiftet ut, og det er samtidig foretatt etterisolering av veggkonstruksjonen. Arbeidene er opplyst utført av Lurøy Bygg. Deler av kledningen er fortsatt av eldre dato.

Ved befaring er det registrert begrenset lufting nederst i kledningen på sørvendt fasade. Tilstrekkelig lufting bak kledning er viktig for uttørking og reduksjon av fuktbelastning i konstruksjonen. Det er videre registrert at det mangler musesperre i nedre del av kledningen, noe som gir risiko for at smågnagere kan ta seg inn i konstruksjonen.

For øvrig fremstår kledningen uten registrerte omfattende skader ved befaringstidspunktet. Veggkonstruksjonenes samlede tekniske tilstand må vurderes i lys av at deler av konstruksjonen har høy alder.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er registrert begrenset lufting i nedre del av ytterkledning på sørvendt fasade samt manglende musesperre i nedre avslutning av kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Musesperre må etableres.

Tilstrekkelig lufting bak ytterkledning er nødvendig for å sikre ventilasjon og uttørking av konstruksjonen. Redusert lufting kan medføre økt fuktbelastning i bindingsverk og vindsperre, med risiko for fuktskader, sopp- og råteutvikling over tid. Sørvendt fasade er værutsatt, noe som forsterker behovet for korrekt utført lufting.

Manglende musesperre gir risiko for at smågnagere kan ta seg inn i konstruksjonen. Dette kan medføre skader på isolasjon og trekonstruksjoner samt redusert funksjon og levetid.

Tiltak
Det anbefales å etablere tilfredsstillende lufting i nedre del av kledningen i henhold til byggtekniske prinsipper. Dette kan innebære justering eller omarbeiding av nedre kledningsavslutning for å sikre kontinuerlig luftespalte.

Videre anbefales montering av musesperre i nedre kant av ytterkledningen for å hindre adgang for skadedyr og sikre konstruksjonen mot fremtidige skader.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Boligen har saltakkonstruksjon med kaldt loft. Adkomst til loft skjer via inspeksjonsluke med videre tilgang til kvistkonstruksjon. Loftet er besiktiget fra tilgjengelig adkomst.
Det er ikke registrert synlige tegn til fuktgjennomslag, kondens, misfarging, soppvekst eller skader i tilgjengelige deler av takkonstruksjonen ved befaringstidspunktet.

Det er imidlertid registrert begrenset ventilering av loftsrommet. Det er ikke etablert ventiler i gavlvegger, og det er ikke registrert synlig lufting ved takfot. Tilstrekkelig ventilasjon av kaldt loft er nødvendig for å redusere risiko for kondensdannelse og fuktopphopning i takkonstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

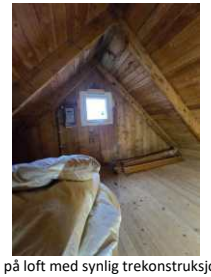
Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring bør utføres.

Mangelfull ventilering kan over tid medføre økt risiko for kondens og fuktbelastning i undertak, sperrer og øvrige trekonstruksjoner, særlig i perioder med lave utetemperaturer og høy innvendig fuktproduksjon. Eventuelle skader i lukkede konstruksjonsdeler, herunder i takfot, kan ikke utelukkes uten destruktive inngrep.

Tiltak
Det anbefales å etablere tilfredsstillende ventilering av loftskonstruksjonen, eksempelvis ved lufting i gavl og/eller ved takfot, i samsvar med byggtekniske prinsipper. Dette vil bidra til å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere risiko for fremtidige fuktskader.



Bildet viser innvendig del av loftskonstruksjonen med synlige sperrer og undertak. Konstruksjonen fremstår som lukket trekonstruksjon med begrensede muligheter for gjennomlufting. Begrenset lufting kan medføre redusert uttørking av konstruksjonen.



Bildet viser gavlparti på loft med synlig trekonstruksjon og vindu i gavlvegg. Det er begrensede ventilasjonsåpninger i konstruksjonen, noe som gir begrenset lufting av loftsrommet og tilstøtende konstruksjoner.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse
Vinduer i boligen er fra ulike tidsperioder og med ulik glassoppbygning. De nyeste vinduene er fra 2015 og ble skiftet i forbindelse med utskifting av deler av ytterkledningen. Disse fremstår med normal funksjon og uten registrerte skader ved befaringstidspunktet.

I 1. etasje er det totalt 9 vinduer. Av disse har 4 vinduer 2-lags isolerglass, mens de resterende 5 vinduene har 3-lags isolerglass.

I 2. etasje er det totalt 5 vinduer. Ett av disse har 2-lags isolerglass, mens de øvrige 4 vinduene har 3-lags isolerglass.

Eldre vinduer er fortsatt montert i deler av boligen. Vinduer i stue mot vest har treg funksjon og er vanskelig å åpne. Dette viser slitasje i beslag, hengsler eller i karm- og rammekonstruksjonen. det er satt en TG2 på eldre vindu og på vindu som ikke lar seg åpne

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Konsekvens
Nedsatt funksjon kan medføre redusert brukskvalitet og manglende mulighet for tilfredsstillende lufting. Treghet i åpningsmekanisme kan også være uttrykk for skjevheter eller deformasjoner som over tid kan påvirke tetthet og levetid.

Tiltak
Det anbefales justering og kontroll av beslag og hengsler på aktuelle vinduer. Dersom funksjon ikke bedres ved justering, bør utskifting vurderes. Eldre vinduer må påregnes utskiftet som følge av alder og normal slitasje. noen av vinduene må vurderes å skiftes ut, spesielt de som er vanskelig eller umulig å åpen.

TG 3 Dører

Beskrivelse
Boligen har totalt fire ytterdører, herunder hovedinngangsdør, ytterdør, altandør fra stue til altan samt eldre dør i adkomst til kjeller.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Kvernnesveien 24, 8770 TRÆNA
Gnr 1 - Bnr 36
1835 TRÆNA

Helgeland Takst AS
Strandgata 13 B
8622 MO I RANA
Norsk takst

Tilstandsrapport

• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Hovedinngangsdør og ytterdør ble skiftet i 2021. Det samme gjelder altandør fra stue til altan. Disse dørene fremstår med normal funksjon og uten registrerte skader ved befaringstidspunktet. Det er ikke registrert avvik, og dørene vurderes til tilstandsgrad TG1.

Altandør med utgang til terrasse på loft lot seg ikke åpne ved befaring. Funksjonssvikt vurderes som vesentlig avvik, og døren må skiftes. Denne settes til tilstandsgrad TG3.

Eldre tredør i adkomst til kjeller har synlige råteskader og fremstår med redusert teknisk tilstand. Skadeomfanget tilsier utskifting. Døren vurderes til tilstandsgrad TG3.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dører med vesentlig funksjonssvikt eller råteskader har redusert bruksegenskap, tetthet og levetid. Råteskader kan utvikle seg videre og påvirke tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak
Altandør på loft og kjellerdør anbefales skiftet ut. Nye dører bør monteres med korrekt innfesting og beslag for å sikre varig funksjon og tetthet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bildet viser nedre del av kjellerdør og tilstøtende konstruksjon. Det er registrert fuktpåvirkning og råteskader i trekonstruksjonen ved karm og nedre del av døråpningen. Forholdet indikerer fuktbelastning i konstruksjonen og behov for utbedring av skadde bygningsdeler.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Boligen har altan med utgang fra stue i hovedetasjen. Altanen er oppmålt til ca. 13 m² og er utført med stående rekkverk. Rekkverkshøyde er målt til ca. 87 cm.

Dagens krav til rekkverkshøyde for balkonger og terrasser er minimum 1,0 meter der høydeforskjell overstiger 0,5 meter. Målt høyde på 87 cm gir redusert sikring mot fall sammenlignet med dagens krav.

Terrasse med utgang fra loft lot seg ikke befare da altandør ikke kunne åpnes ved befaringstidspunktet. Terrassen er derfor ikke inspisert.

Manglende tilgjengelighet medfører at tilstand, utførelse og eventuell skadeutvikling på terrassekonstruksjonen ikke er vurdert. Eventuelle avvik kan foreligge uten at dette er registrert.

Avgrensning
Vurderingen omfatter kun forhold som var tilgjengelige ved befaring. Terrasse på loft er ikke tilstandsvurdert grunnet manglende adkomst. Dette er i samsvar med NS 3600, som forutsetter visuell kontroll av tilgjengelige flater uten destruktive inngrep.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse
Innvendige overflater er fra ulike tidsperioder som følge av løpende oppgraderinger og vedlikehold.

Gulvoverflater består av laminat, belegg og tepper. Veggflater er utført med malte plater, tapet og malt panel. Himlinger er hovedsakelig utført med malte plater.

Overflatene fremstår i hovedsak med normal bruksslitasje i henhold til alder og bruk. Det er ikke registrert omfattende skader, unormal slitasje eller forhold som tilsier behov for umiddelbare tiltak. Generelt fremstår overflatene som normalt vedlikeholdt.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Gulv mot grunn i kjeller er utført som støpt betongdekke. Mellom etasjene er etasjeskiller utført som trebjelkelag.

Det er foretatt kontrollmåling av planavvik i etasjeskillene der det er boareal i hovedetasje og loft. I hovedetasjen er det målt høydeforskjell på inntil 17 mm innenfor måleområdet. På loft er det målt avvik på inntil 15 mm.

Registrerte avvik vurderes i sammenheng med bygningens alder og konstruksjonsoppbygning i tre. Det er ikke registrert forhold som indikerer akutte konstruktive svakheter ved befaringstidspunktet. Skjevheter av denne størrelsesorden er ikke uvanlig i eldre trebjelkelag og må sees i lys av naturlige setninger, materialbevegelser og byggeteknikk fra oppføringstidspunktet.

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

Tilstandsrapport

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.

Registrerte skjevheter kan medføre mindre ujevnheter i gulv, påvirke møblering og gi noe økt slitasje på overflater. Avvikene vurderes i sammenheng med bygningens alder og konstruksjonsprinsipp i tre, hvor mindre deformasjoner og setninger over tid er vanlig. Det er ikke registrert forhold som indikerer akutte konstruktive svekkelser ved befaringstidspunktet.



Kontrollmåling av gulv/etasjeskille i hovedetasjen viser mindre høydeavvik på kontrollerte punkter. Registrerte avvik ligger i området ca. 5–10 mm målt mot laserreferanse. Målingene er utført på utvalgte kontrollpunkter, og det kan forekomme større eller mindre avvik andre steder i etasjen.



Kontrollmåling av gulv på loft viser større høydeavvik enn i hovedetasjen. På kontrollerte punkter er det registrert avvik i området ca. 15–20 mm målt mot laserreferanse. Målingene er utført på utvalgte kontrollpunkter, og det kan forekomme større eller mindre avvik andre steder i etasjen.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er ikke installert ildsted i boligen per befaringstidspunkt. Pipe er etablert, men er ikke i bruk.

Pipen har en ytre konstruksjon av betong, og det ble montert nytt stålrør i pipeløpet i 2015. Det foreligger ikke opplysninger om avvik knyttet til avstand til brennbart materiale ved tidligere kontroll. Rana brann- og redningsvesen har hatt kontroll av ildsted og pipe uten at forhold knyttet til avstand til brennbart materiale ble påpekt.

Pipen er tilgjengelig for inspeksjon via inspeksjonsluke på kjøkken samt via luke i kjeller. Pipen føres ned til kjeller hvor sotoppsamler er plassert.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

I kjeller er det registrert fuktinnsig. Deler av kjellerveggen består av synlig fjell som går inn i konstruksjonen. Det er observert at vann følger fjelloverflaten og trenger inn i kjellerrommet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Det foreligger aktiv fuktinntrengning i rom under terreng. Konstruksjonen har ikke tilstrekkelig sikring mot vanninnsig der fjell ligger direkte mot innvendig rom.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Det anbefales å utrede og etablere tiltak for å hindre vanninntrengning. Aktuelle tiltak kan omfatte drenerende løsninger, tetting mot fjellflate, etablering av vannavledende system eller lokal oppsamling og bortledning av vann. Tiltak bør prosjekteres og utføres av fagkyndig foretak med erfaring fra sikring mot fukt i konstruksjoner mot fjell.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Bildet viser konstruksjonsdetalj i rom under terreng. Det er registrert tydelige fuktmerker, misfarging og rustpåvirkning på synlige materialer. Forholdet viser at konstruksjonen er utsatt for fuktbelastning.

Kvernnesveien 24, 8770 TRÆNA
Gnr 1 - Bnr 36
1835 TRÆNA

Helgeland Takst AS
Strandgata 13 B
8622 MO I RANA
Norsk takst

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde av rom under terreng. Det er registrert fuktmerker og misfarging på gulv og veggflater, noe som indikerer fuktpåvirkning fra omkringliggende grunn eller konstruksjon.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

nnvendig trapp er fra opprinnelig byggeår og er utført i trekonstruksjon. Trappen bærer preg av alder og normal bruksslitasje, herunder overflateslitasje på trinn og rekkverksdeler.

Det er etablert håndløpere på begge sider av trappløpet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

nnvendige dører består av malte tredører fra ulike tidsperioder.

Dørene fremstår med normal bruksslitasje i henhold til alder og bruk. Det er ikke registrert skader, funksjonssvikt eller andre avvik ved befaringstidspunktet. Dørene vurderes å ha tilfredsstillende funksjon.

VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er oppgradert i 2021 og arbeidene er opplyst utført av Lurøy Bygg AS.

Gulv er belagt med belegg, og veggflater er utført med baderomsplater. Rommet er innredet med utslagsvask i rustfritt stål og har opplegg for vaskemaskin.

Overflater og innredning fremstår med normal funksjon og uten registrerte synlige skader ved befaringstidspunktet.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



Vaskerom oppgradert i 2021. Rommet er innredet med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Overflater fremstår med normal brukstilstand ved befaringstidspunktet. Vindu gir naturlig lys og ventilasjonsmulighet.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggflater er utført med baderomsplater. Det er registrert at platene er avsluttet mot gulv uten bunnlist/startprofil.

Avvik
Platene er montert uten bunnlist i nedkant, noe som avviker fra vanlig monteringsanvisning for denne type veggsystem.

Konsekvens
Rommet har begrenset vannbelastning, og veggflatene utsettes normalt ikke for direkte vannpåvirkning utover eventuelt mindre vannsøl ved utslagsvask. Det er ikke registrert svelling, misfarging eller annen fuktpåvirkning i nedre del av platene ved befaringstidspunktet. Forholdet gir derfor lav risiko for skade ved normal bruk.

Tiltak
Det anbefales å sikre at eventuelt vannsøl ikke blir stående langs vegg. Forholdet kan vurderes nærmere ved fremtidig vedlikehold eller oppgradering av rommet.

Tilstandsgrad: TG1.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med våtromsvinyl med oppbrett mot vegg. Det er montert plastsluk i gulvkonstruksjonen.

Det er kontrollert fallforhold på gulvet, og måling viser tilfredsstillende fall mot sluk. Høydeforskjell mellom topp membran ved dør og overkant sluk er målt og funnet å være i samsvar med gjeldende krav.

Det er ikke registrert synlige skader, åpninger i belegg eller tegn til lekkasje ved befaringstidspunktet. Gulvkonstruksjonen vurderes å ha tilfredsstillende funksjon.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Det er utført kontrollmåling av fall mot sluk på vaskerommet ved bruk av laserreferanse og målebånd. Målingen viser at gulvet har fall mot sluk. På kontrollerte punkter vurderes fallforholdene som tilfredsstillende. Målingen er utført på utvalgte kontrollpunkter, og lokale variasjoner kan forekomme.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Vaskerommet er utstyrt med plastsluk montert i gulv. Sluket fremstår korrekt montert og tilgjengelig for inspeksjon.

Det er ikke registrert synlige tegn til skader eller utførelsesfeil ved overgangen mellom våtromsvinyl og sluk. Klemring er montert, og tilkoblingen mellom belegg og sluk fremstår tett ved visuell kontroll.

Membranløsningen er utført med våtromsvinyl som fungerer som tett sjikt på gulv med oppbrett mot vegg. Det er ikke registrert åpninger, rift eller tegn til svikt i overflaten ved befaringstidspunktet.

Det er ikke registrert avvik knyttet til sluk eller membran.



Bildet viser sluk i vaskeromsgulv. Sluket fremstår som plastsluk med tilkoblet avløpsrør. Gulvoverflaten er utført med våtromsbelegg som fungerer som tettesjikt (membran) i gulvkonstruksjonen. Ved visuell kontroll ble det ikke registrert avvik ved sluk eller tilstøtende gulvflater ved befaringstidspunktet.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyr på vaskerommet består av utslagsvask i rustfritt stål samt opplegg for vaskemaskin.

Det er ikke registrert lekkasjer, skader eller funksjonsavvik ved befaringstidspunktet. Synlige vann- og avløpstilkoblinger fremstår med normal utførelse.

Det er ikke registrert avvik ved sanitærutstyret.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

ETASJE > VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Vaskerommet har ventilasjon via åpningsvindu. Det er ikke registrert mekanisk avtrekk eller annen fast ventilasjonsløsning i rommet.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Rommet har ikke etablert mekanisk avtrekk eller dokumentert ventilasjonsløsning utover naturlig lufting via vindu.

Konsekvens/tiltak
- Bedre ventilering må etableres.

Manglende mekanisk avtrekk kan medføre redusert luftutskifting ved bruk av rommet, særlig i perioder med høy fuktproduksjon fra vaskemaskin og tørk av klær. Dette kan over tid gi økt fuktbelastning på overflater og konstruksjoner dersom rommet ikke luftes tilstrekkelig manuelt.

Tiltak
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for å sikre stabil og tilstrekkelig ventilasjon uavhengig av manuell lufting. Alternativt må rommet luftes jevnlig via vindu for å redusere fuktbelastning.

Kostnadsestimat: Under 20 000

ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke utført hulltaking eller destruktive inngrep for kontroll av skjulte konstruksjoner i vegger. Våtsoner i rommet ligger mot yttervegger, og det er derfor ikke etablert kontrollåpning for måling av fukt i bakliggende konstruksjon.

Undersøkelsen er gjennomført som visuell kontroll i samsvar med NS 3600, uten inngrep i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

ETASJE > BAD

Generell

Kvernnesveien 24, 8770 TRÆNA
Gnr 1 - Bnr 36
1835 TRÆNA

Helgeland Takst AS
Strandgata 13 B
8622 MO I RANA
Norsk takst

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Badet er oppgradert i 2021. Gulv er belagt med våtromsbelegg med oppbrett mot vegg. Veggflater er utført med baderomsplater, og himling består av malte plater.

Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett, dusjkabinett og baderomsinnredning med servant. Dusjløsningen er utført med lukket kabinett, noe som begrenser direkte vannpåvirkning på vegg- og gulvflater utenfor kabinettet.

Overflater og innredning fremstår med normal utførelse for byggeperioden.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



Bad oppgradert i 2021. Rommet er innredet med servantinnredning, dusjkabinett, gulvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin. Overflater fremstår med normal brukstilstand ved befaringstidspunktet. Badet har elektrisk styrt avtrekk for ventilasjon samt vindu som gir naturlig lys og ventilasjonsmulighet.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggflater er utført med baderomsplater. Himling består av malte plater. Det er registrert at veggplatene er avsluttet mot gulv uten bunnlist/startprofil.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Manglende bunnlist i nedkant av baderomsplatene avviker fra vanlig monteringsanvisning for denne type veggsystem.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Bad er et våtrom med høy fuktbelastning. Selv om dusjløsningen i dag er utført med lukket dusjkabinett, vil veggkonstruksjonen kunne bli utsatt for direkte vannpåvirkning dersom kabinettet fjernes eller lekkasje oppstår. Manglende bunnlist gir økt risiko for fuktopptrekk i nedre platekant. Over tid kan dette medføre svelling, redusert levetid og skade i bakliggende konstruksjon.

Tiltak
Det anbefales å etablere korrekt avslutning i nedkant av veggplatene i henhold til leverandørens monteringsanvisning. Alternativt må det sikres at dusjløsning med lukket kabinett opprettholdes for å begrense vannbelastningen på veggflatene.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med våtromsbelegg med sluk plassert under dusjkabinett. Direkte måling av fall mot sluk er ikke utført, da sluket er lokalisert under kabinettet og det ikke var tilstrekkelig plass til å plassere måleutstyr direkte på slukristen.

Det er foretatt kontrollmåling ved plassering av laser i umiddelbar nærhet av sluket. Måling viser et fall på ca. 5 mm fra området ved dusjkabinett og ut på gulvflaten. Dette indikerer fall mot sluk i den tilgjengelige delen av gulvet.

Høydeforskjell mellom topp membran ved dusjområdet og topp membran ved dør er målt til ca. 40 mm. Dette vurderes å være tilfredsstillende i forhold til krav om nivåforskjell og sikring mot vannlekkasje til tilstøtende rom.

Vurderingen av fallforholdene er basert på tilgjengelige målepunkter ved befaring. Slukets direkte tilkobling til membran under dusjkabinett er ikke inspisert uten demontering av kabinett.

Sluk er plassert under dusjkabinett. Direkte måling av fall helt inn til slukrist er ikke utført, da dette ville krevd demontering av fastmontert innredning. Undersøkelsen er gjennomført uten inngrep i konstruksjonen, i samsvar med undersøkelsesnivået i NS 3600.

Det er foretatt kontrollmåling i tilgjengelig del av gulvet i tilknytning til dusjsonen. Måling viser ca. 5 mm fall fra området ved dusjkabinett og ut på gulvflaten. Det er ikke registrert motfall i de målte områdene.

Høydeforskjell mellom topp membran ved dusj og topp membran ved dør er målt til ca. 40 mm. Dette vurderes å gi tilfredsstillende sikring mot vannlekkasje til tilstøtende rom.

Fallforhold og utførelse helt inn mot sluk under dusjkabinett er ikke verifisert.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



Det er utført kontrollmåling av gulvfall ved bruk av laserreferanse og målebånd. Laser er plassert i området ved dusjkabinett da sluk er plassert under kabinettet og ikke er tilgjengelig for direkte måling. Målingen viser lite fall i området der kontrollmålingen er utført. Det er samtidig registrert oppbrett av membran på vegg, og høydeforskjellen mellom sluk og topp membran vurderes å være innenfor gjeldende krav.

Tilstandsrapport



Bildet viser plassering av laserutstyr ved dusjkabinett i forbindelse med kontrollmåling av gulvfall. Sluk er plassert under dusjkabinett og er derfor ikke direkte tilgjengelig for måling. Kontrollmålingen er derfor utført fra tilgjengelig område nær dusjkabinettet for å kontrollere fallforhold mot sluk.



Bildet viser kontrollmåling av høydeforskjell mellom gulv i våtrom og tilstøtende rom ved dørterskel. Målingen viser at oppbrett av membran mot vegg er etablert, og høydeforskjellen mellom sluknivå og topp membran vurderes å være innenfor kravene til våtrom.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har plastsluk plassert i gulv under dusjkabinett. Sluket er visuelt kontrollert i den grad det har vært tilgjengelig uten demontering av dusjkabinett.

Gulvet er belagt med våtromsbelegg som fungerer som tettesjikt, med oppbrett mot vegg. Synlige overganger mellom gulvbelegg og veggflater fremstår uten åpninger, rift eller synlige skader ved befaringstidspunktet.

Tilkobling mellom belegg og sluk er ikke kontrollert i sin helhet, da direkte inspeksjon av klemring og mansjett under dusjkabinett ikke er utført uten demontering. Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige flater i samsvar med NS 3600.

Det er ikke registrert tegn til lekkasje, svikt eller fuktpåvirkning i de undersøkte områdene ved befaringstidspunktet.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med gulvmontert toalett, dusjkabinett og baderomsinnredning med servant og tilhørende armatur.

Sanitærutstyret fremstår som fra oppgraderingstidspunktet i 2021. Det er ikke registrert lekkasjer, synlige skader eller funksjonssvikt ved befaringstidspunktet. Synlige vann- og avløpstilkoblinger fremstår med normal utførelse.

Innredning og utstyr vurderes å ha tilfredsstillende funksjon basert på visuell kontroll.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet er ventilert med elektrisk avtrekksvifte montert i yttervegg. Det er ikke registrert etablert tilluftsåpning eller luftespalte ved dør.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Uten tilstrekkelig tilluft kan luftutskiftningen i rommet bli redusert, noe som kan medføre økt fuktbelastning på overflater og konstruksjoner over tid. Effektiv ventilasjon forutsetter balansert lufttilførsel og avtrekk.

Tiltak
Det anbefales å etablere tilluft, eksempelvis i form av luftespalte under dør eller annen tilpasset løsning, for å sikre tilfredsstillende luftgjennomstrømning og funksjon av avtrekksviften.

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke utført hulltaking eller andre destruktive inngrep for kontroll av skjulte konstruksjoner i vegger eller gulv. Våtsoner ligger mot yttervegger, og det er derfor ikke etablert kontrollåpning for måling av fukt i bakliggende konstruksjon.

Undersøkelsen er gjennomført som visuell kontroll av tilgjengelige flater i samsvar med NS 3600, uten demontering eller inngrep i konstruksjonen.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Tilstandsrapport

Konsekvens
Tilstanden i skjulte konstruksjoner bak veggplater og gulvkonstruksjon er ikke verifisert ved måling. Eventuelle skjulte fuktskader eller utførelsesavvik kan derfor ikke utelukkes uten destruktive tiltak.

Avgrensning
Vurderingen omfatter kun forhold som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet. Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjonen for kontroll av skjulte forhold.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet består av en kombinert innredningsløsning med én nyere del og én eldre del. Den eldre innredningen har malte, glatte fronter og laminerte benkeplater. Den nyere delen fremstår med tilsvarende materialbruk og utførelse tilpasset eksisterende løsning.

Det er montert komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Hvitevarer fremstår som normalt integrert/plassert i innredningen.

Ved befaring ble det ikke registrert skader, funksjonssvikt eller andre avvik ved innredning, benkeplater eller synlige tilkoblinger.

Tilstandsgrad: TG1.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er montert avtrekksvifte over kokesone med kanal ført til yttervegg. Løsningen gir direkte avtrekk til friluft.

Avtrekkskanalen er ført gjennom overskap, noe som medfører at deler av skapvolumet opptas av kanalinstallasjonen. Dette reduserer tilgjengelig lagringsplass og begrenser bruken av de aktuelle skapene.

Det er ikke registrert funksjonssvikt ved avtrekksviften ved befaringstidspunktet. Forholdet knytter seg til plassdisponering og brukskvalitet, ikke teknisk funksjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vanninstallasjonene består av plastrør fra 2021 samt kobberrør fra ulike og delvis ukjente tidsperioder. De nyere plastrørene er etablert i forbindelse med oppgraderinger, mens deler av kobberanlegget har ukjent monteringsår.

I kjeller er det registrert uisolerte vannrør. Rørene er ført i rom som kan være utsatt for lav temperatur.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Manglende isolasjon på vannrør i kjeller gir økt risiko for frostpåvirkning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Uisolerte vannrør i kalde rom kan fryse ved lave temperaturer, noe som kan medføre frostspreng og påfølgende vannskader. Eiendommen ligger i kystklima på Træna, hvor det normalt er milde vintre. Risikoen for frost er derfor redusert sammenlignet med innlandsklima, men kan ikke utelukkes ved perioder med lav temperatur og manglende oppvarming.

Tiltak
Det anbefales å etterisolere vannrør i kjeller for å redusere risiko for frostskader. Dette er et forebyggende tiltak som vil bedre sikkerheten i anlegget.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsinstallasjonene består av nyere plastrør. Rørene fremstår med normal utførelse og uten synlige skader eller lekkasjer ved befaringstidspunktet.

Det er ikke registrert avvik ved avløpsinstallasjonene.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon. Det er registrert enkelte veggventiler, men ventilasjon er ikke jevnt etablert i alle rom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Ventilasjonsløsningen fremstår som delvis mangelfull, da flere rom ikke har registrert fast tilluft eller avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Dersom tiltaket ikke utføres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Begrenset og ujevn ventilasjon kan medføre redusert luftutskifting i deler av boligen. Dette kan over tid gi økt fuktbelastning, dårligere inneklima og økt risiko for kondens i kalde konstruksjonsdeler, særlig i perioder med høy innvendig fuktproduksjon.

Tiltak
Det anbefales å vurdere etablering av flere ventiler eller annen ventilasjonsløsning for å sikre mer balansert og tilstrekkelig luftutskifting i hele boligen.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er montert nyere luft-til-luft varmepumpe i boligen. Anlegget fremstår med normal plassering og utførelse.

Det er ikke registrert synlige skader, unormal støy eller funksjonsavvik ved befaringstidspunktet.

TG 1 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Det er montert nyere varmtvannsbereder lokalisert i kjeller. Berederen fremstår med normal plassering og tilkobling.

Det er ikke registrert lekkasjer, korrosjon eller andre synlige avvik ved befaringstidspunktet.

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse
Det elektriske anlegget er oppgradert. Det er montert nyere sikringsskap plassert i trappeoppgang mot loft. Skapet er utstyrt med automatsikringer og jordfeilbryter.

Det foreligger kursfortegnelse i skapet.

Anlegget fremstår visuelt som oppgradert med moderne sikringsmateriell. Det er ikke foretatt funksjonstesting eller kontrollmåling av anlegget, da dette ligger utenfor omfanget av visuell tilstandsvurdering.

Generelt om anlegget

1. 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

2. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

3. 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

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

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

Generell kommentar

Jeg har utført en forenklet, visuell kontroll av el-anlegget innenfor Forskrift om tryggere bolighandel § 2-18. Undersøkelsen omfatter kun observasjon av synlige komponenter uten demontering eller målinger; vern testes ikke og det utføres ingen lasttest. Kontrollnivået kan ikke sammenlignes med tilsyn fra DLE eller NEK 405-kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Jeg er ikke autorisert elektroinstallatør, og mine vurderinger er ikke en faglig el-vurdering eller garanti for anleggets tilstand, sikkerhet eller samsvar med gjeldende regelverk. Rapporten kan ikke avdekke skjulte feil, driftsforstyrrelser eller forhold som viser seg under belastning. Takstmannen kan ikke holdes ansvarlig for mangler som forutsetter faglig el-kontroll, instrumentmålinger eller inngrep i anlegget. Kjøper/rekvirent anbefales å innhente NEK 405-Bolig -kontroll og relevante samsvarserklæringer før kjøp/overtakelse, samt evt. utbedre eventuelle avvik som måtte avdekkes.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Takstmannen har ikke utført grunn undersøkelse. Det opplyses om at det er fjell og steinmasser under boligen

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse
Dreneringsløsningens alder og utførelse er ukjent. Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygning eller eventuelle senere utskiftninger.

Det er registrert fuktinnsig i kjeller, herunder vann som følger fjell og trenger inn i rom under terreng. Forholdet indikerer at eksisterende drenering og/eller fuktsikring mot terreng ikke har tilfredsstillende funksjon.

Vurdering av avvik:
• Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak
• Drenering må skiftes.

Utilstrekkelig drenering kan medføre vedvarende fuktbelastning på grunnmur og konstruksjoner under terreng. Dette gir risiko for fuktskader, muggvekst, nedbrytning av materialer og redusert brukskvalitet i kjellerarealer.

Tiltak
Det anbefales nærmere utredning av dreneringsforholdene. Aktuelle tiltak kan omfatte etablering eller utskifting av drenering, forbedret bortledning av overflatevann samt tiltak for å hindre vanninntrengning mot fjell og grunnmur.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Kvernnesveien 24, 8770 TRÆNA
Gnr 1 - Bnr 36
1835 TRÆNA

Helgeland Takst AS
Strandgata 13 B
8622 MO I RANA
Norsk takst

Tilstandsrapport



Bildet viser partier av grunnmur og gulv i rom under terreng. Det er registrert fuktmerker og misfarging på overflater, noe som indikerer fuktinntrenging fra omkringliggende grunn. Forholdet vurderes å ha sammenheng med sviktende eller mangelfull drenering rundt bygningen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Grunnmuren består i hovedsak av støpt betong fra opprinnelig byggeår, samt partier oppført i stablingsstein i forbindelse med senere utvidelser.

Betongkonstruksjoner fra denne perioden har normalt begrenset eller ingen isolasjon og enklere fuktsikring sammenlignet med dagens byggeskikk. Slike konstruksjoner er robuste, men kan være mer utsatt for fuktpåvirkning over tid.

Det er ikke registrert sprekker av konstruktiv betydning, skjevheter eller andre forhold som indikerer svekket bæreevne ved befaringstidspunktet. Konstruksjonen fremstår med normal aldring i henhold til alder og byggemetode.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse
Eiendommen er beliggende i skrånende terreng. Terrenget faller naturlig rundt bygningen og er tilpasset omkringliggende landskap.

Det er ikke registrert terrengforhold som gir indikasjon på setningsskader, erosjon eller andre forhold som påvirker bygningens stabilitet ved befaringstidspunktet.

Det er ikke registrert avvik knyttet til terrengforholdene.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse
Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgravd og ikke tilgjengelige for visuell kontroll. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på materialtype, dimensjon, alder eller utførelse for de utvendige ledningene.

Synlig vanninntak innvendig fremstår utført med plastrør. Utvendig ledningstrasé og materialvalg er ikke verifisert.

Vurderingen er basert på visuell befaring uten inngrep i terreng eller bruk av tekniske hjelpemidler som kamerainspeksjon eller trykktesting, i samsvar med undersøkelsesnivået i NS 3600. Tilstand og restlevetid for skjulte utvendige ledninger kan ikke fastslås uten særskilt undersøkelse.

Det er ikke registrert forhold ved befaringstidspunktet som indikerer funksjonssvikt i vann- eller avløpssystemet.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

De utvendige vann- og avløpsledningene har oppnådd en høy alder og må forventes å ha redusert teknisk levetid. Eldre ledninger har økt risiko for korrosjon, slitasje, innvendige avleiringer, utettheter og brudd. Eventuelle skader på stikkledningene kan medføre redusert vannforsyning, tilbakeslag, lekkasjer eller inntrenging av fremmedvann, noe som kan resultere i omfattende gravearbeider og betydelige utbedringskostnader.

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

Det anbefales at tilstanden på de utvendige stikkledningene kartlegges nærmere ved mistanke om funksjonssvikt eller i forbindelse med større rehabiliteringsarbeider på eiendommen. Ved registrerte skader eller dokumentert funksjonssvikt bør ledningene skiftes ut for å sikre en varig og tilfredsstillende løsning. Det må samtidig påregnes at utskifting av eldre stikkledninger vil bli nødvendig på et tidspunkt som følge av normal aldring og oppnådd teknisk levetid.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Tilstandsrapport

HMS-vurderingen er utført som visuell kontroll i samsvar med NS 3600 og omfatter synlige forhold knyttet til personsikkerhet, brannsikkerhet, rømningsvei, radon samt sikring mot fall. Det er ikke utført målinger eller inngrep utover det som inngår i ordinær tilstandsvurdering.

Bygningen er oppført i flere byggetrinn, og løsninger er vurdert opp mot byggeperiodens krav. Synlige avvik fra dagens sikkerhetsnivå er kommentert der dette er relevant. Skjulte konstruksjoner og forhold som krever særskilte undersøkelser er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
• Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
• Rekkverkshøyde på innvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Kvernnesveien 24, 8770 TRÆNA
Gnr 1 - Bnr 36
1835 TRÆNA

Helgeland Takst AS
Strandgata 13 B
8622 MO I RANA
Norsk takst

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

143 m²/115 m²

Enebolig: 2 Gang, 5 Soverom, Entré, Stue, Kjøkken, Vaskerom, Bad, 3 Bod

Andre bygg: Garasje

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 550 000

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 3 600 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**2 550 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 550 000**

Markedsvurdering
Markedsverdien er fastsatt etter en helhetlig vurdering av eiendommens beliggenhet, tomtestørrelse, bygningsmessig tilstand, standard, oppgraderinger og registrerte avvik. Det er lagt vekt på at boligen er oppført i flere byggetrinn, men at det er gjennomført vesentlige oppgraderinger i senere år, herunder bad, vaskerom, taktekking, deler av vinduer, el-anlegg og tekniske installasjoner.

Det er samtidig hensyntatt registrerte forhold som fuktinnsig i kjeller, nedsatt funksjon på drenering, enkelte sikkerhetsmessige avvik samt generelt vedlikeholdsbehov på eldre bygningsdeler.

Videre er eiendommens beliggenhet i Træna kommune vurdert, herunder lokale markedsforhold, omsetningstakt og etterspørsel i området.

På bakgrunn av en samlet vurdering settes markedsverdien til:

Kr 2 150 000,-

Verdien representerer antatt oppnåelig pris i dagens marked ved normal markedsføring og eksponering.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Burmaveien 12 ,8770 TRÆNA 98 m²	1974	3 sov	09-10-2022	1 200 000	**1 700 000**		1 700 000	**17 347**
2	Kirkegårdsveien 4 ,8770 TRÆNA 159 m²	1959	6 sov	07-12-2022	1 800 000	**2 500 000**		2 500 000	**15 723**
3	Kvernnesveien 55 ,8770 TRÆNA 105 m²	1958	3 sov	05-03-2025	2 050 000	**2 000 000**		2 000 000	**13 699**
4	Fallaveien 50 ,8770 TRÆNA 147 m²	1900	5 sov	09-05-2021	1 350 000	**1 900 000**		1 900 000	**12 925**
5	Kubbhågen 16 ,8770 TRÆNA 178 m²	1972	3 sov	20-11-2025	2 200 000	**2 480 000**		2 480 000	**12 400**
6	Skoleveien 3 ,8770 TRÆNA 129 m²	1954	4 sov	12-11-2024	1 650 000	**1 500 000**		1 500 000	**11 278**
7	Leirtjønna 58 ,8770 TRÆNA 193 m²	2002	6 sov	05-11-2020	1 900 000	**2 010 000**		2 010 000	**10 415**

Kilde :
Eiendomsverdi

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.

Kvernnesveien 24, 8770 TRÆNA
Gnr 1 - Bnr 36
1835 TRÆNA

Helgeland Takst AS
Strandgata 13 B
8622 MO I RANA

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 070 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**3 100 000**

Garasje

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

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**3 100 000**

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.	500 000

Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**500 000**

Kommentar
Tomteverdien er fastsatt etter en samlet vurdering av beliggenhet, størrelse, reguleringsforhold, infrastruktur og utnyttelsesmuligheter. Det er lagt til grunn at tomten har etablert adkomst samt tilknytning til nødvendig infrastruktur som vann, avløp og strøm.

Ved verdifastsettelsen er det også tatt hensyn til lokale byggekostnader og logistikkforhold, herunder at eiendommen ligger i øykommune hvor transport- og etableringskostnader normalt er høyere enn på fastlandet. Tomteverdien er vurdert ut fra markedsmessige forhold på stedet og representerer verdien som ubebygd tomt.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 600 000**

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

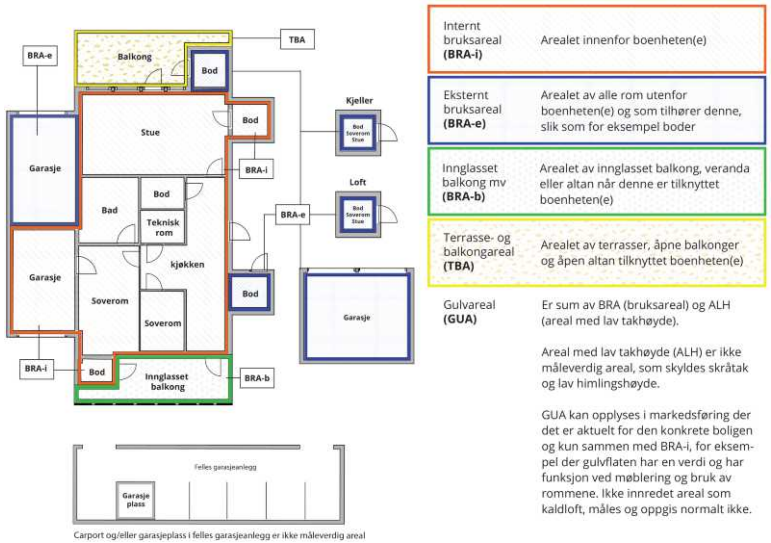
Hva er måleverdig areal?

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 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.

Kvernnesveien 24, 8770 TRÆNA
Gnr 1 - Bnr 36
1835 TRÆNA

Helgeland Takst AS
Strandgata 13 B
8622 MO I RANA

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loft	44			44	
Etasje	71			71	
Kjeller		28		28	
SUM	**115**	**28**			
SUM BRA	**143**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4		
Etasje	Entré, gang, stue, kjøkken, vaskerom, bad		
Kjeller		Bod, bod 2, bod 3, soverom	

Kommentar

Arealer er målt på stedet i henhold til NS 3940:2023. I kjeller er areal med fri høyde under 1,90 m ikke medregnet som måleverdig bruksareal.

Loftet har skråhimling. Måleverdig areal er beregnet innenfor høydekravet på 1,90 m. Skrå veggflater og varierende takhøyde gir noe økt måleusikkerhet sammenlignet med plan med rette vegger. Mindre avvik kan forekomme ved kontrollmåling innenfor normal målenøyaktighet etter standarden.

Arealene er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke bygningstegninger eller annen dokumentasjon som viser godkjent planløsning. Lovlighet og samsvar med eventuelle godkjente plantegninger i kommunens arkiver er ikke kontrollert, og kjøper anbefales å avklare dette nærmere med kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det foreligger ikke godkjente byggetegninger eller annet tegningsgrunnlag for eiendommen. Arealangivelser og planløsning er derfor basert utelukkende på oppmåling og visuell befaring på stedet.

Manglende tegninger innebærer at det ikke foreligger dokumentasjon på opprinnelig byggesøknad, eventuelle tilbygg, ombygginger eller bruksendringer. Det kan derfor ikke verifiseres om eksisterende planløsning og arealdisponering fullt ut samsvarer med tidligere godkjenninger fra bygningsmyndighetene.

Ved salg kan dette medføre økt risiko for spørsmål knyttet til:

Lovlighet av tilbygg, påbygg eller innredede rom

Godkjent bruk av kjeller- og loftsarealer

Samsvar mellom oppgitt og faktisk godkjent areal

Eventuelle pålegg fra bygningsmyndighet ved senere søknadspliktige tiltak

Kjøper må være oppmerksom på at fravær av tegningsgrunnlag kan medføre usikkerhet rundt byggets historikk og formelle godkjenningsstatus. Dette forholdet bør hensyntas i forbindelse med salg og eventuell videre bruk eller ombygging av eiendommen.

Garasje

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.2.2026	Gøran Sørnes	Takstingeniør
	Yngve Mareliussen	Kjøper

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1835 TRÆNA	1	36		0	395.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Kvernnesveien 24

Hjemmelshaver
Westøy AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen Kvernnesveien 24 ligger i Træna kommune (kommunenr. 1835) i Nordland fylke, ytterst på Helgelandskysten. Træna er en øykommune bestående av et omfattende øyrike i Norskehavet, om lag 65 km vest for fastlandet. Kommunen har bosetning primært på Husøya, Selvær og Sanna, hvor Husøya fungerer som administrasjonssenter og hovedområde for boligbebyggelse og offentlig tjenestetilbud.

Eiendommen er beliggende på Husøya, som utgjør kommunens sentrale befolknings- og funksjonsområde. Husøya har kommunale tjenester, skole, dagligvarehandel, havn og øvrige servicetilbud. Området fremstår som et etablert boligområde med intern kommunal vegstruktur og tilknytning til øyas øvrige bebyggelse og infrastruktur.

Kvernnesveien er en lokal adkomstvei i boligområdet. Nærområdet er preget av spredt småhusbebyggelse, korte avstander til sjø og havneområde samt åpne siktlinjer mot omkringliggende øyer og havområder. Trafikkbelastningen i området er begrenset og hovedsakelig knyttet til lokal ferdsel.

Adkomst til Træna skjer via sjøtransport med ferge- og hurtigbåtforbindelse til fastlandet, herunder Stokkvågen, Sandnessjøen og Bodø. Beliggenheten innebærer eksponering for vær- og vindforhold typisk for ytre kyststrøk, med maritimt klima og direkte påvirkning fra havet.

Samlet vurdert har eiendommen en kystnær og sentral beliggenhet innenfor kommunens hovedbebyggelse på Husøya.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet privat avløp i følge Træna kommune

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt med oppgitt areal på 395,1 m².

Tomten er opparbeidet med en kombinasjon av bebygd areal, støpt dekke ved inngang/under overbygg samt gangareal i tredekke. Resterende areal består i hovedsak av naturtomt/gresskledd terreng. Terrenget har fall fra bygning og ned mot ytterkant av tomten, med synlig nivåforskjell langs deler av grunnmuren. Det er stedvis eksponert grunn og begrenset vegetasjon.

Adkomst til boligen skjer via gangareal i tredekke som leder til støpt platting ved inngangsparti. Det er etablert noe enkel skjerming/avgrensning mot naboeiendom med gjerde. Tomten fremstår uten større terrenginngrep eller omfattende støttemurer, og arealet er i hovedsak disponert til boligformål med tilhørende uteareal.

Tomtens størrelse og utforming gir begrenset, men funksjonelt uteoppholdsareal i direkte tilknytning til boligen.

Tinglyste/andre forhold

Det forleigger ingen opplysninger om tinglyste forhold på eiendommen

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Brukstillat./ferdigatt.	06.07.2026	Det finnes ingen ferdigattest eller brukstillatelse på denne eiendommen i kommunens arkiver.	Finnes ikke		Nei
Egenerklæring	06.07.2026		Gjennomgått		Nei
Kvitt. off. avgifter	06.07.2026		Finnes ikke		Nei
Reguleringsplaner	06.07.2026		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	06.07.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	06.07.2026		Finnes ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.03.2026	
2	21.07.2026	

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. 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 fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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 brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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 ren 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 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.

• 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

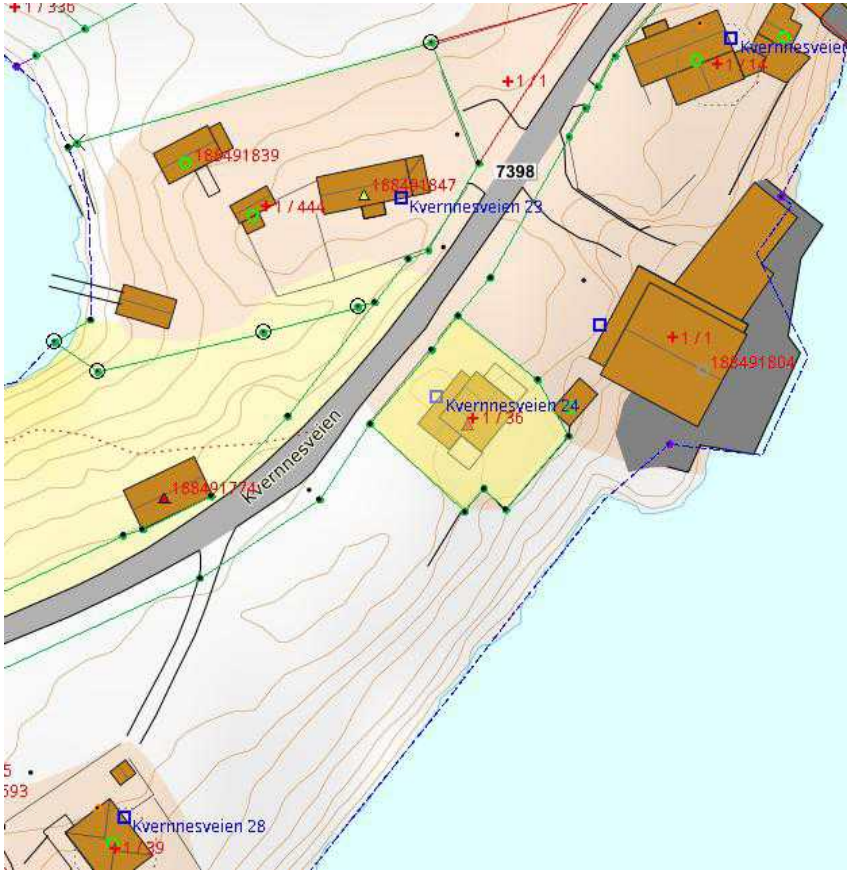
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

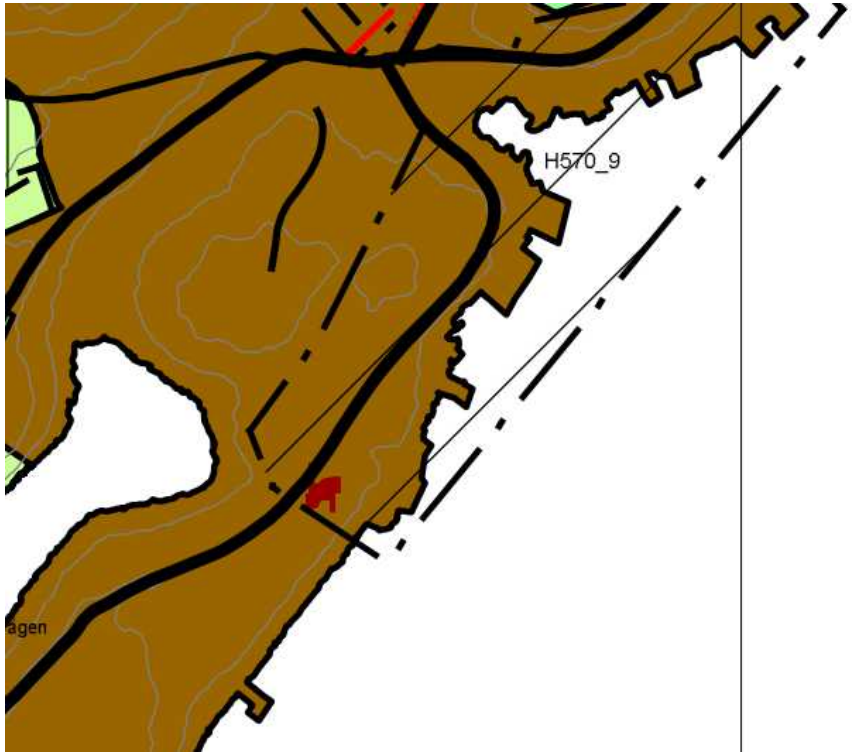
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/TO1382

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





2.1.2. Sentrumsformål

a) Følgende område avsettes til sentrumsformål i planen: **BS1**

b) Innenfor området BS1 tillates fortetting til sentrumsformål (her under: bolig, forretning, kontor, service, bevertning, overnatting og annen type næring). All form for næringsutøvelse innenfor området skal være boligkompatibel.

3.2.3. Hensynssone: Bevaring kulturmiljø, H570

For områder som er omfattet av hensynssone H570 – Bevaring kulturmiljø gjelder bestemmelse 1.8.2.

1.8.2. Kulturmiljø

a) Sammenhengende kulturmiljø er avsatt med hensynssone H_570 i planen.

b) Innenfor områdene skal kulturverdier i bebyggelsen ivaretas, både ved ombygging og nybygging. Tiltak som kan forandre, skade eller på annen måte forringe landskapskarakteren er ikke tillatt.

c) Det er ikke fullt ut avklart om det finnes fredete kulturminner jf. kulturminneloven § 4 innenfor områdene.

RETNINGSLINJER TIL 1.8.1 og 1.8.2:

Træna kommune har et selvstendig ansvar for å ivareta sine kulturminner og kulturmiljø. Dersom faglige vurderinger tilsier at bygning eller bygningsmiljø bør bevares som viktig kulturminne kan kommunen nedlegge midlertidig forbud mot tiltak i påvente av reguleringsplan jf. pbl. § 13-1.

Kommunens kulturminner fredet etter kulturminneloven § 4 fremgår av plankart som hensynssone H730, samt temakart – Kulturminner/ Kulturmiljø.

Større og helhetlige bygningsmiljø med stor andel av SEFRAK-registrerte bygninger fremgår av plankart som hensynssone H570, samt temakart – Kulturminner/ Kulturmiljø.

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	SOLBAKKEN	Beregnet areal	395.1
Etablert dato	21.11.1949	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	10.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.01	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
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	09.10.2015 19.11.2015			1/1, 1/36, 1/439
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	21.08.2009 22.05.2012			Mnrmangler, 1/1, 1/14, 1/15, 1/17, 1/28, 1/36, 1/39, 1/60, 1/92, 1/113, 1/119, 1/149, 1/156, 1/167, 1/168, 1/221, 1/265, 1/294, 1/406, 1/416, 1/427
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	21.08.2009 22.05.2012		Tinglyst 01.08.2013	1/1 (-94,7), 1/415 (94,7) Mnrmangler, 1/14, 1/15, 1/17, 1/28, 1/36, 1/39, 1/60, 1/92, 1/113, 1/119, 1/149, 1/156, 1/167, 1/168, 1/221, 1/265, 1/294, 1/406, 1/416, 1/427
Skyldeling Skyldeling	21.11.1949			1/1, 1/36

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7378439.49	370808.94	0	Ja	395.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
WESTØY AS S984219210	Hjemmelshaver (H) 1/1	(Adresse mangler) 8770 TRÆNA	

Adresse

Vegadresse: Kvernnesveien 24 — Adressetilleggsnavn:

Poststed	8770 TRÆNA	Kirkesogn	10040502 Træna
Grunnkrets	101 Husøy	Tettsted	7651 Husøy
Valgkrets	1 Husøy/Sanna		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	188491782		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	188491790		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 188491782: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		19.09.2008	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kvernnesveien 24	H0101	1/36	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	0	0	0	0	0	0

2: Bygning 188491790: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		19.09.2008	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	1/36	-	-	-	-	-

- Kartutsnitt Se vedlegg
- Eiendomsopplysninger / Matrikkelbrev Træna kommune har ikke opplysninger om eiendommens størrelse eller beskaffenhet. Kopi av fradeling fås hos Kartverket eller statsarkivet.
- Godkjente bygningstegninger Træna kommune har ingen bygningstegninger eller ferdigattester/brukstillatelser
- Ferdigattest / midlertidig brukstillatelse
- Restanser og legalpant Ingen restanser
- Kommunale avgifter og eiendomsskatt Træna kommune har ikke eiendomsskatt. Eiendommen har kommunalt vann med vannmåler.

Vannavgift på eiendommen er beregnet ut fra forbruk, men har en fast årlig avgift på kr. 6094. Avgift pr. Kubikk er kr. 28,-, som kommer i tillegg til den faste avgiften.

- Gjeldende regulering med bestemmelser Se vedlegg
- Vei, vannforsyning og avløpsforhold Eiendommen ligger inntil offentlig vei, og er tilkoblet kommunalt vann. Eiendommen har privat avløp.
- Tilsyn pipe/ildsted Har ikke mottatt svar fra Rana på status på pipe og ildsted. Det blir ettersendt så snart svar kommer.

Helgeland Avfallsforedling IKS

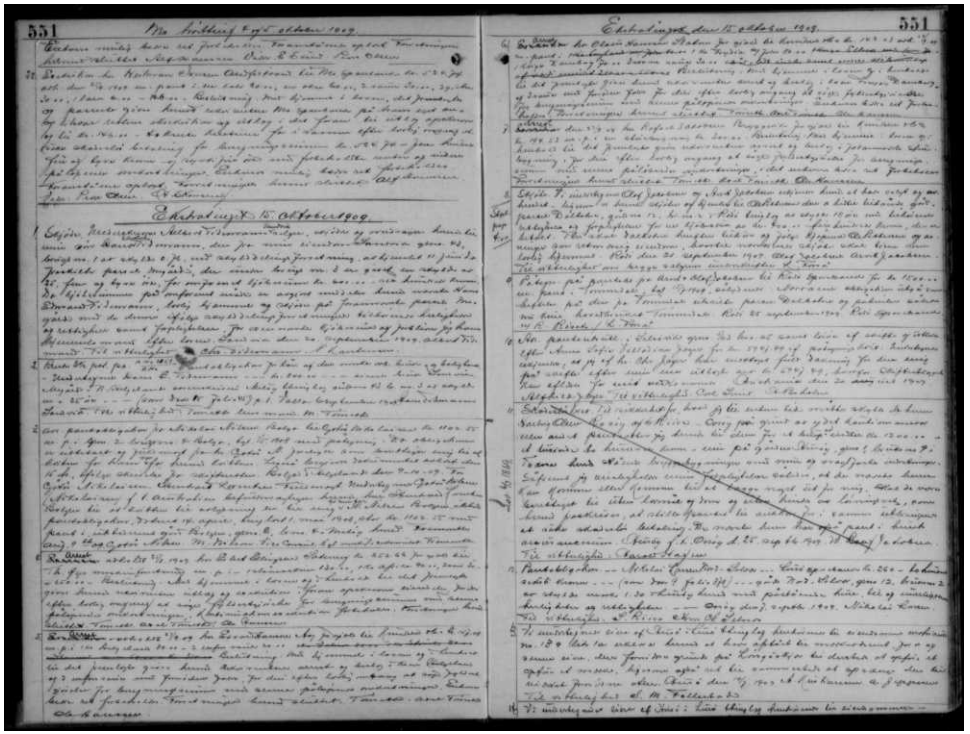
Mo i Rana *14.07.2026*

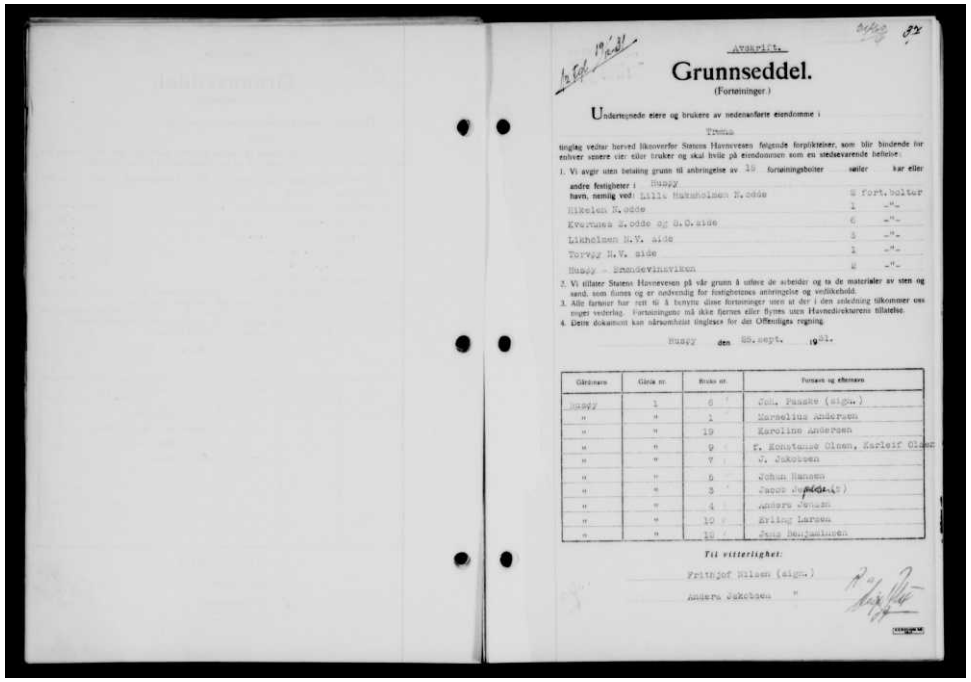
Kommune:	1835	**Gnr:**	1	**Bnr:**	36	**Fnr:**	0	**Snr:**	0
Eiendom/gate:	Kvernnesveien 24							

Bestilt produkt Årsgebyr renovasjon/septik

BESKRIVELSE		**RENOVASJON**
Type abonnement	1 x	Husholdningsrenovasjon
Årsgebyr inkl. mva		7 335
Antall terminer		4
Fakturert t.o.m		30.06.2026

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





Avskrift.

Grunnseddel.

(Fortsiininger.)

Undertegnede eiere og brukere av nedennevnte eiendomme i

Trana

tinglag vedtar herved likeoverfor Statens Havnevesen følgende forpliktelser, som blir bindende for enhver senere eier eller bruker og skal hvile på eiendommen som en stedsevarende heftelse:

1. Vi avgir uten betaling grunn til anbringelse av 19 fortøiningsboier nær eller

andre fester i Hauge
havn, nemlig ved: Lille Hatmholmen N.side — 8 fort.bolter
Mikelen N.side — 1 -"-
Kvernnes N.side og S.O.side — 6 -"-
Linholmen N.V. side — 3 -"-
Torvgy N.V. side — 1 -"-
Haugy - Brandevinsvikan — 8 -"-

2. Vi tillater Statens Havnevesen på vår grunn å utføre de arbeider og ta de materialer av sten og sand, som finnes og er nødvendig for fortøiningenes anbringelse og vedlikehold.
3. Alle fortøier har rett til å benytte disse fortøininger uten at der i den anledning tilkommer oss noget vederlag. Fortøiningene må ikke fjernes eller flyttes uten Havnedirektørens tillatelse.
4. Dette dokument kan nårsomhelst tinglæses for det Offentliges regning.

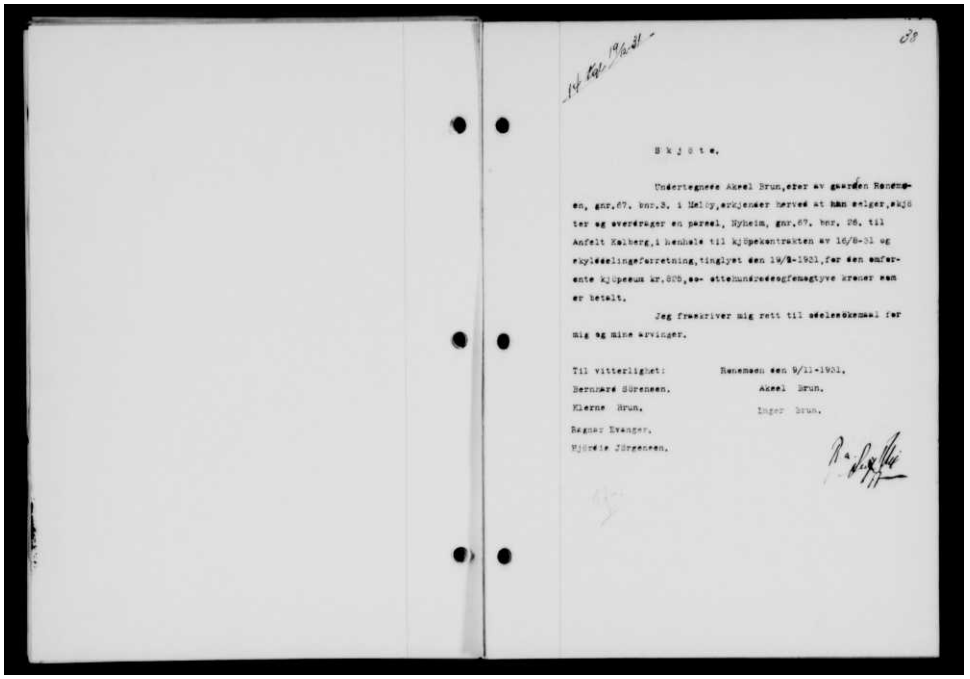
Haugy den 28. sept. 1931.

Gårdsnavn	Gårds nr.	Bruks nr.	Forsøm og eiernavn
Haugy	1	6	Joh. Pauske (sign.)
"	"	1	Marcelius Andersen
"	"	19	Karoline Andersen
"	"	9	f. Konstanse Olsen, Karleif Olsen
"	"	7	O. Jakobsen
"	"	5	Johan Hansen
"	"	3	Jacob Johansen (sign.)
"	"	4	Anders Jakobsen
"	"	10	Erling Larsen
"	"	12	Sofie Benjaminsen

Til vitterlighet:

Fritjof Nilsen (sign.)

Anders Jakobsen "



59

B k j ø t e.

Undertegnede Aksel Brun, eier av gnr.67, bnr.3, i Hatmholmen, erklærer herved at han selger, skjøter og overdrager en parsel, Nyheim, gnr.67, bnr. 26, til Anfelt Kolberg, i henhold til kjøpekontrakten av 16/8-31 og skyldelingsforretning, tinglyst den 19/9-1931, for den enforente kjøpesum kr. 800,- - åttehundredekroner - hvorav kr. er betalt.

Jeg fraskriver mig rett til sædelovhjemmel for mig og mine arvinger.

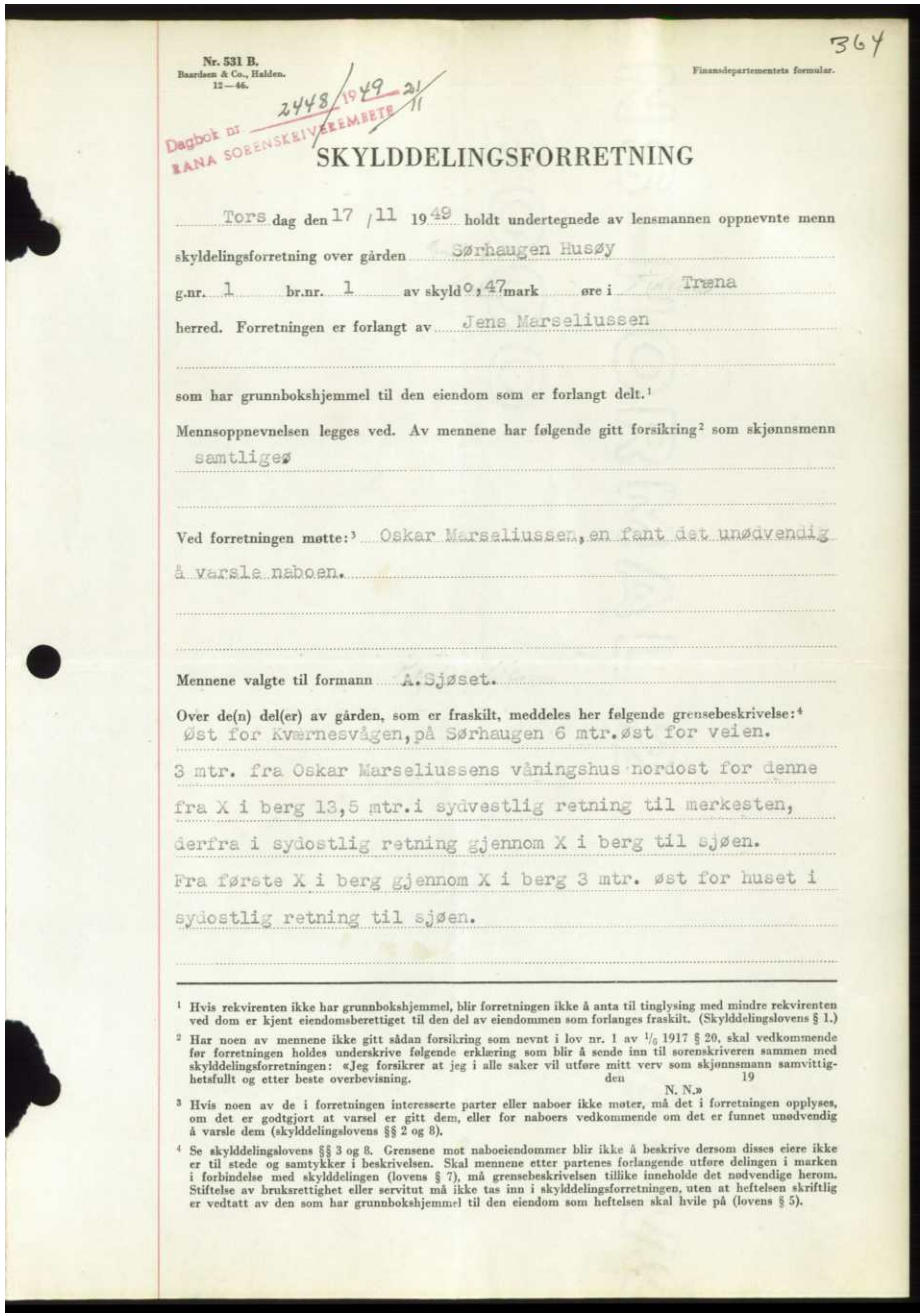
Til vitterlighet: Hatmholmen den 9/11-1931.

Bernhard Sørensen. Aksel Brun.

Klarne Brun. Inger Brun.

Ragnar Evanger.

Kjetrik Jørgensen.



364

Nr. 531 B.
Baardsen & Co., Halden.
12—46.

Finansdepartementets formular.

Dagbok nr 2448/1949 21/11
RANA SORENSKRIVEREMBETE

SKYLDDELINGSFORRETNING

Tors dag den 17 / 11 1949 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skyldelingsforretning over gården Sørhaugen Husøy g.nr. 1 br.nr. 1 av skyld 0,47 mark øre i Træna herred. Forretningen er forlangt av Jens Marseliussen

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[1]

Mennsoppnevnelsen legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring[2] som skjønnsmenn samtlige ø

Ved forretningen møtte:[3] Oskar Marseliussen, en fant det unødvendig å varsle naboen.

Mennene valgte til formann A. Sjøset.

Over de(n) del(er) av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende grensebeskrivelse:[4]
Øst for Kværnesvågen, på Sørhaugen 6 mtr. øst for veien.
3 mtr. fra Oskar Marseliussens våningshus nordost for denne fra X i berg 13,5 mtr. i sydvestlig retning til merkesten, derfra i sydostlig retning gjennom X i berg til sjøen. Fra første X i berg gjennom X i berg 3 mtr. øst for huset i sydostlig retning til sjøen.

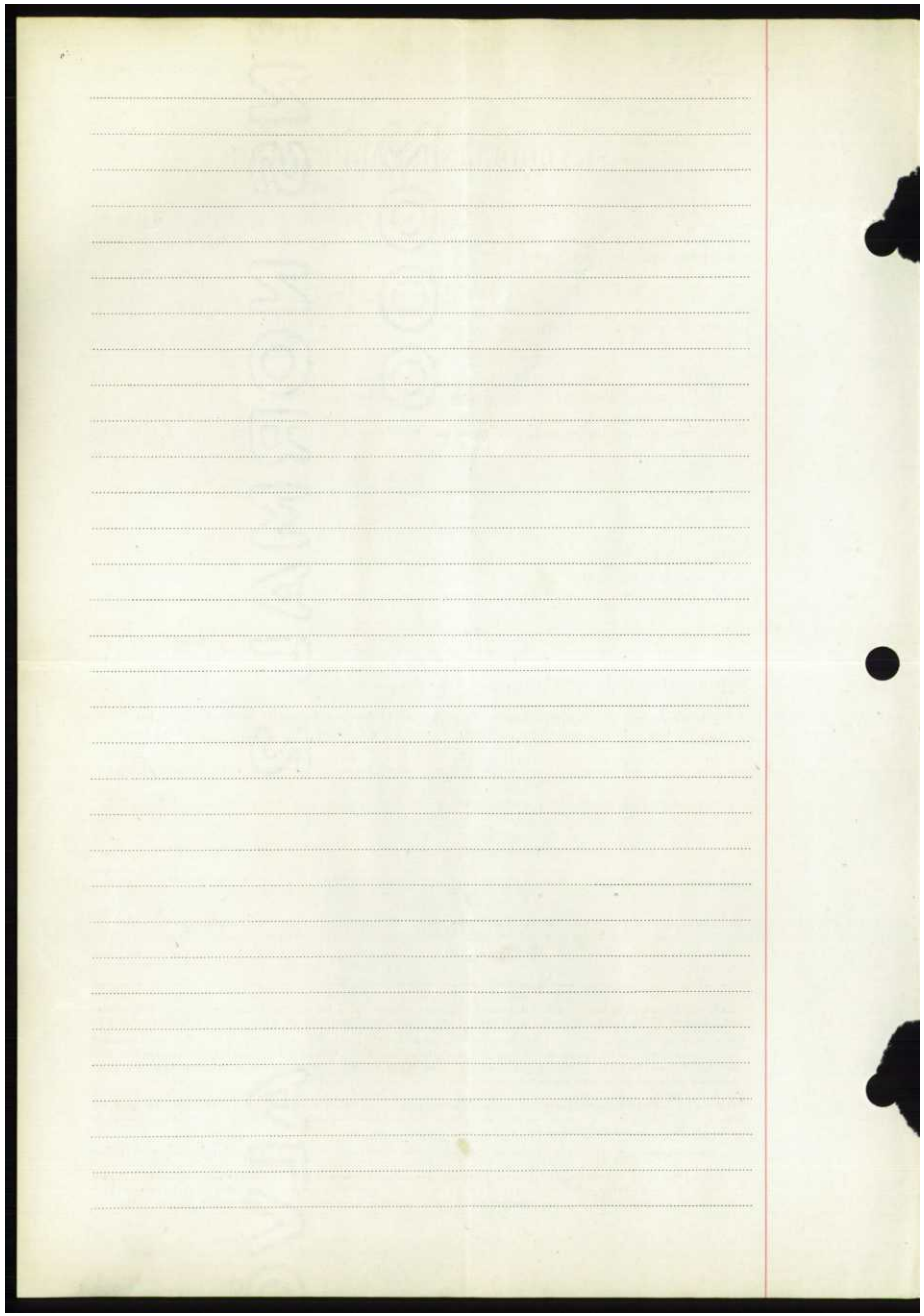
---

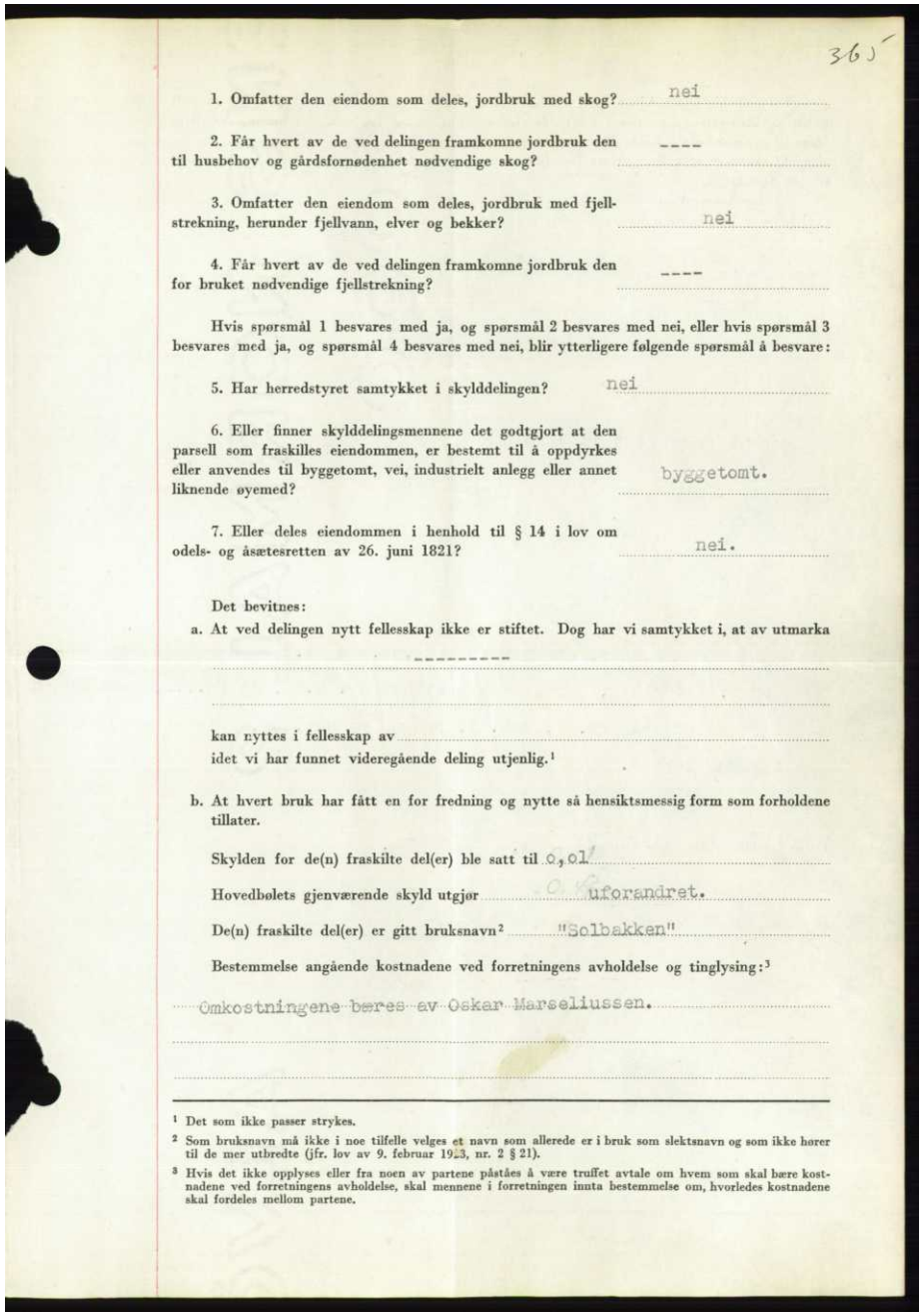
[1] Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)

[2] Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedkommende før forretningen holdes underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19
N. N.»

[3] Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem, eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 8).

[4] Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommer blir ikke å beskrive dersom disses eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretningen, uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).





36)

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? nei

2. Får hvert av de ved delingen framkomne jordbruk den til husbehov og gårdsfornødenhet nødvendige skog? ----

3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? nei

4. Får hvert av de ved delingen framkomne jordbruk den for bruket nødvendige fjellstrekning? ----

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredstyret samtykket i skylddelingen? nei

6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller anvendes til byggetomt, vei, industrielt anlegg eller annet liknende øyemed? byggetomt.

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821? nei.

Det bevitnes:

a. At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i, at av utmarka ---------

kan nyttes i fellesskap av

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.[1]

b. At hvert bruk har fått en for fredning og nytte så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for de(n) fraskilte del(er) ble satt til 0,01

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør uforandret.

De(n) fraskilte del(er) er gitt bruksnavn[2] "Solbakken"

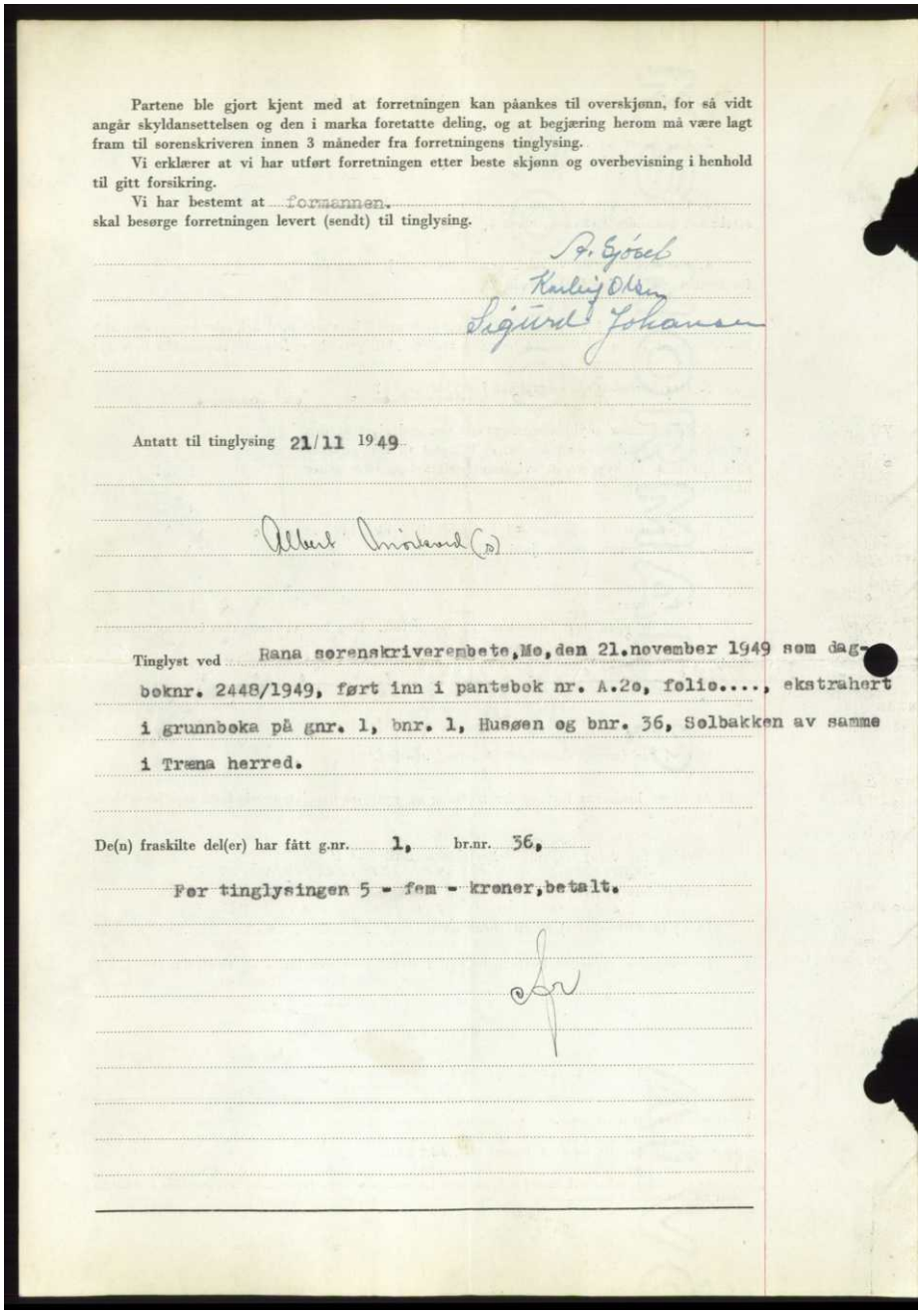
Bestemmelse angående kostnadene ved forretningens avholdelse og tinglysing:[3]

Omkostningene bæres av Oskar Marseliussen.

[1] Det som ikke passer strykes.

[2] Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923, nr. 2 § 21).

[3] Hvis det ikke opplyses eller fra noen av partene påståes å være truffet avtale om hvem som skal bære kostnadene ved forretningens avholdelse, skal mennene i forretningen innta bestemmelse om, hvorledes kostnadene skal fordeles mellom partene.



Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen og den i marka foretatte deling, og at begjæring herom må være lagt fram til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at formannen. skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

P. Gjøsæl
Karlej Olsen
Sigurd Johansen

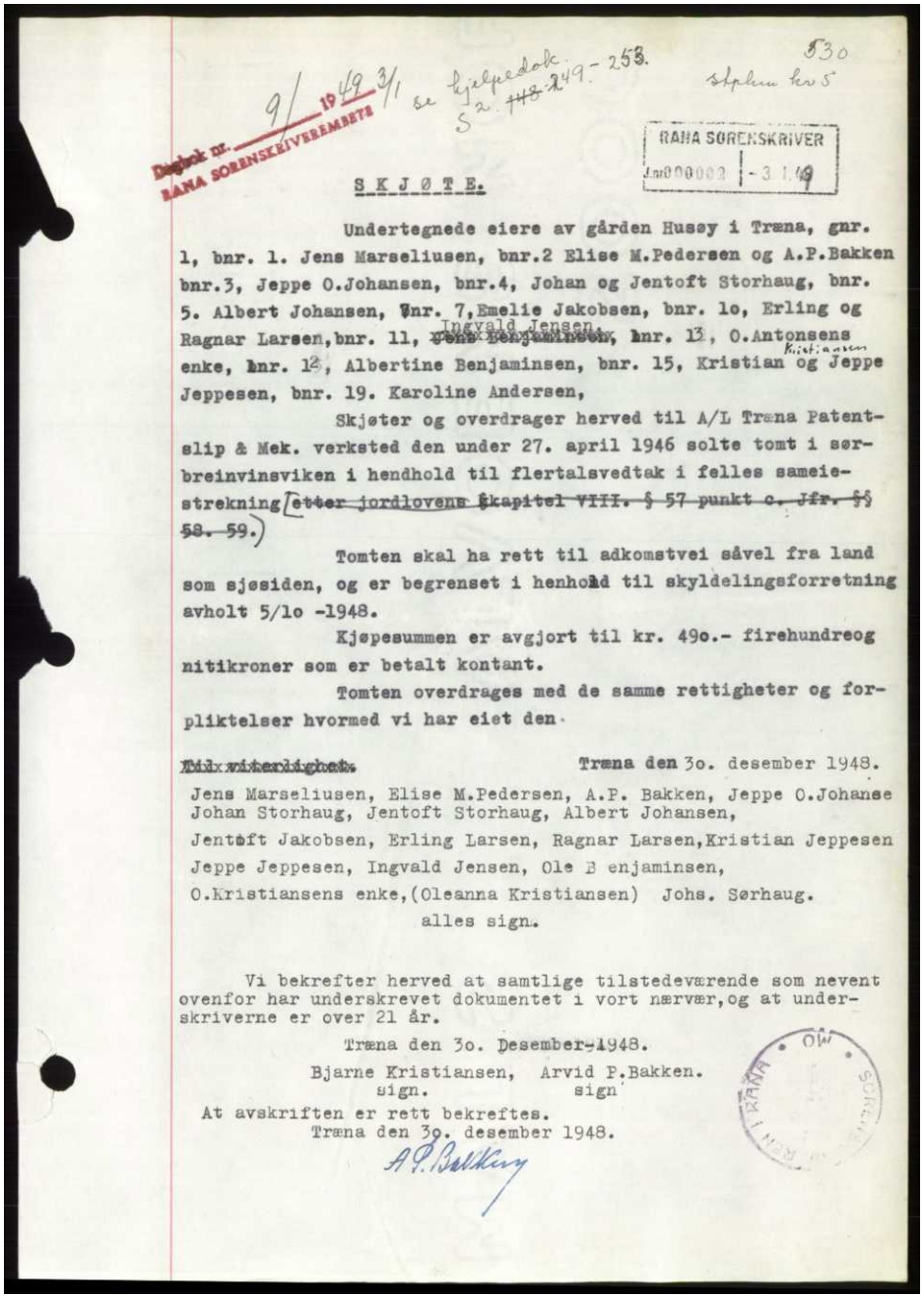
Antatt til tinglysing 21/11 1949

Albert Andersen (s)

Tinglyst ved Rana sorenskriverembete, Mo, den 21. november 1949 som dagboknr. 2448/1949, ført inn i pantebok nr. A.20, folio...., ekstrahert i grunnboka på gnr. 1, bnr. 1, Hussøen og bnr. 36, Solbakken av samme i Trøna herred.

De(n) fraskilte del(er) har fått g.nr. 1, br.nr. 36,

For tinglysingen 5 - fem - kroner, betalt.



Dagbok nr. 9/1949 3/1 RANA SORENSKRIVEREMBETE

se hjelpedok. S. 249-253.

530

stplnr kr 5

RANA SORENSKRIVER
Jnr. 000002 - 3 1 49

S K J Ø T E.

Undertegnede eiere av gården Hussy i Træna, gnr. 1, bnr. 1. Jens Marseliusen, bnr.2 Elise M.Pedersen og A.P.Bakken bnr.3, Jeppe O.Johansen, bnr.4, Johan og Jentoft Storhaug, bnr. 5. Albert Johansen, bnr. 7, Emelie Jakobsen, bnr. 10, Erling og Ragnar Larsen, bnr. 11, ~~Jens Benjaminsen~~ Ingvald Jensen, bnr. 13, O.Antonsens enke, bnr. 12, Albertine Benjaminsen, bnr. 15, Kristian Kristiansen og Jeppe Jeppesen, bnr. 19. Karoline Andersen,

Skjøter og overdrager herved til A/L Træna Patentslip & Mek. verksted den under 27. april 1946 solte tomt i sørbreinvinsviken i hendhold til flertalsvedtak i felles sameiestrekning ~~(etter jordlovens kapitel VIII. § 57 punkt c. Jfr. §§ 58. 59.)~~

Tomten skal ha rett til adkomstvei såvel fra land som sjøsiden, og er begrenset i henhold til skyldelingsforretning avholt 5/10 -1948.

Kjøpesummen er avgjort til kr. 490.- firehundreog nitikroner som er betalt kontant.

Tomten overdrages med de samme rettigheter og forpliktelser hvormed vi har eiet den.

~~Tidx vitterlighet.~~ Træna den 30. desember 1948.

Jens Marseliusen, Elise M.Pedersen, A.P. Bakken, Jeppe O.Johanse
Johan Storhaug, Jentoft Storhaug, Albert Johansen,
Jentoft Jakobsen, Erling Larsen, Ragnar Larsen, Kristian Jeppesen
Jeppe Jeppesen, Ingvald Jensen, Ole B enjaminsen,
O.Kristiansens enke, (Oleanna Kristiansen) Johs. Sørhaug.
alles sign.

Vi bekrefter herved at samtlige tilstedeværende som nevent ovenfor har underskrevet dokumentet i vort nærvær, og at underskriverne er over 21 år.

Træna den 30. Desember 1948.

Bjarne Kristiansen, sign. Arvid P.Bakken. sign

At avskriften er rett bekreftes.
Træna den 30. desember 1948.
A.P. Bakken

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

Notater

Notater

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



Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

Ønsker du å oppgradere boligen din med energisparende tiltak er **miljølån** noe for deg med rente fra 4,89 % (eff. 5,17 %).

Har boligen din allerede energimerke A eller B kan du få **grønt boliglån** med bankens beste rente fra 4,79 % (eff. 4,98 %).

Kontakt din lokale bankrådgiver eller les mer på **snn.no/gront-boliglan**

Priseksempel grønt boliglån: Effektiv rente 4,9 %, 2 mill. over 25 år, kostnad 1.459.323 kr, totalt 3.459.323 kr

SpareBank 1
NORD-NORGE

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.

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 87260174 / Gisle Kallestad, tlf. 950 60 110
Kvernnesveien 24, 8770 Træna.
Gnr. 1, Bnr. 36, Træna 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: 87260174
Salgsoppgaven er sist oppdatert 24.07.2026

Gisle Kallestad
Eiendomsmegler MNEF/ Nybyggansvarlig

950 60 110
gisle.kallestad@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Mo i Rana
Jernbanegata 15, 8622 MoIRana

eiendomsmegler1.no