

Velkommen til

Skagavegen 122, 8724 Saura

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Skagavegen 122
8724 Saura

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	700 000,-
Omkostninger	kr	18 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	718 590,-

Boligtype	Hytte
Eierform	Eier
Byggeår	1899
Etasje	3
BRA/BRA-i	110 / 93 m²
Soverom	4

Energimerke 

Drømmen om Nordland – Fritidsbolig med flott utsikt på Handnesøya.

Velkommen til Handnesøya – en skjult perle i Nesna kommune, hvor naturen møter roen og tiden får lov til å stå stille. Nå har du en sjelden mulighet til å sikre deg en fritidsbolig i et av Helgelands vakreste øyriker, med majestetiske fjell, krystallklart hav og et levende kystlandskap rett utenfor døren.

En eiendom for livsnytere
Denne sjarmerende fritidsboligen ligger lunt til med flott utsikt over fjord og fjell. Her kan du nyte lange sommerdager på terrassen, høre måkeskrik og bølgeskvulp, og kjenne roen senke seg i det du åpner døren til ditt eget fristed.

Velkommen på visning!

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Gisle Kallestad
Eiendomsmegler MNEF/ Nybyggansvarlig

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Skagavegen 122, 8724 Saura

Registerbetegnelse
Gnr. 14, Bnr. 39, Nesna kommune.

Pris

Prisantydning	kr	700 000,-
Omkostninger	kr	18 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	718 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	718 590,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 17 500,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 13 900,-
I tillegg for HELP Pluss kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Sum omkostninger kr 18 590,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 980.40,- pr. år 2025
De kommunale avgiftene er fordelt slik:
Feieavgift kr 310,40
Eiendomsskatt kr 670
Det er 1 termin i året.
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

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

Areal
BRA - i: 93 m²
BRA - e: 17 m²
BRA totalt: 110 m²
TBA: 27 m²
GUA: 144.00 m²
ALH: 7.00 m²

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje: BRA-i 64 kvm, TBA 27 kvm, GUA 64 kvm
Loftsetasje: BRA-i 29 kvm, ALH 7 kvm, GUA 36 kvm
Kjelleretasje: ALH 27 kvm, GUA 27 kvm
Uthus BRA-e 17 kvm

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

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

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

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

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

Antall soverom
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
Hytte

Parkering
Parkering på tomten.

Tomt
Tomtestørrelse er 582 m² på eiet tomt.
Opparbeidet tomt med plen og busker.
Flaggstang på eiendommen.

Tomten består av 2 teiger.
Teig 1 hvor boligen står er på 524,6 kvm.
Teig 2 er nausttomten som ligger på nedsiden av veien og er på 57,7 kvm.
Tomtearealene er hentet fra matrikkelkartet.

Byggeår
Ca. 1899. Påbygget i 2010. Uthuset har ukjent byggeår men er satt opp før 1965 ifølge kommunen.

Innhold
Boligen har følgende planløsning.
1. etasje: Entrè/gang, soverom, trapperom, toalettrom, kjøkken og stue.
Loftsetasje: Trappegang og 3 soverom.
Kjelleretasje: Div. uinnredede kjellerrom (ikke måleverdige)

I tillegg er det et eldre uthus.

I følge kommunen mangler godkjente plantegninger både på huset og uthuset 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.
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som
stemmer med dagens bruk. Dette i forbindelse tilbygget stue i
2010.

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.

Standard
Boligen holder normal/enkel standard alder tatt i betraktning. En god del oppgraderinger/påkostninger må påregnes for å imøtekomme dagens krav til boligstandard. Som fritidseiendom vil derimot standarden for de fleste fungere fint.

KJØKKEN
Gulv er tekket med belegg. Vegger er tekket med umalt panel. Himling er tekket med malte flater (plater).
Laminerte skrog med heltre speilfronter. Heltre benkeplater (hobbyplank).
Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri. Gasskomfyr. Glassflasker montert ute i enkle hjemmelagede skap/hylle.
Ingen avtrekk over komfyren.

TOALETTROM
Gulv er tekket med belegg. Vegger av malt tømmer og umalt panel.
Himling av malt panel og malte bjelker.
Servant med to-greps blandebatteri. Biotoalett fra 2009.
Laminert skrog med slette fronter under servanten.

Innvendige overflater:
Gulv er tekket med belegg og malte gulvbord.
Vegger er tekket med umalt panel, malt panel
Himlinger er tekket med umalt panel, malt panel og malte flater.

Vannledninger:
Vannrør av plast.
Innvendig hovedstoppekran montert i kjeller.

Avløpsrør:
Avløpsrør av plast og soil.

Ventilasjon:
Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via åpning av vinduer/dører.

Fritidsboligen er utstyrt med solcelleanlegg fra ca. 2016.

Branntekniske forhold:
Monter røykvarslere i alle etasjene og anskaff nytt godkjent brannslukningsapparat.

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

TG2 – Utvendig:
- Utvendig. Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Ytterkledning og vindskibord er modne for overflatebehandling.
- Utvendig. Vinduer: Utvendige omramming er stedvis montert helt ned til vannbrett, dette føre til lettere vannoppsug her. Vinduer er utvendige værslitte. Rust i enkelte hengsler. Glippe mellom utforing og karm i soveromsvinduet i hovedetasjen. Vinduer tilfredsstiller ikke dagens krav til rømning.
- Utvendig. Dører: Hovedinngangsdør: Fuktmerker i utforingen på døren. Det ble fuktmålt her ved befaring og forhøyede fuktverdier ble registrert. Usikkerhet om hvordan fukt/vann kommer seg hit. Terrassedør: Døren er utvendig værslitt. Treghet ved lukking.
- Utvendig. Utvendige trapper: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Skjevheter i konstruksjonen.
- Tomteforhold. Utvendige vann- og avløpsledninger: Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Tomteforhold. Septiktank: Septiktanken bør lokaliseres.

TG2 – Innvendig:
- Innvendig. Overflater: Stedvis manglende listverk (gjenstående arbeider). Fuktmerke i himling i trappegangen i loftsetasjen. Det ble fuktmålt her ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert.
Sår/skade i himling i det ene soverommet i loftsetasjen.
- Innvendig. Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Innvendig. Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til
rekkverk i trapper. Trappen har noe korte inntrinn.
- Innvendig. Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Flere av dørene subber mot karm/terskel. Skyvedør er vanskelig å lukke.
- Tekniske installasjoner. Vannledninger: Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Tekniske installasjoner. Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- 1. etasje. Toalettrom, Overflater og konstruksjon: Blandebatteriet på servanten er ikke tilfredsstillende festet. Det er ikke tettet mellom servant og vegg.
- Kjøkken. 1. etasje, Overflater og innredning: Kjøkkenet er ikke tilfredsstillende utstyrt med benkeplater.
Benkeplater er ikke festet til skrog. Et skrog mangler tilfredsstillende sokkel. Front under oppvaskkummen har håndtaket montert på feil plass.
Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

TG3 – Utvendig:
- Utvendig. Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Boligen er betydelig tilbygget, tilbyggår sier krav til snøfangere.
- Utvendig. Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Terrassen er ikke utstyrt med tilfredsstillende rekkverk (rekkverket er stedvis helt løst). TG3 settes på grunn av rekkverket.
Det bemerkes også at det mangler gelender langs trappen til terrenget.
- Tomteforhold. Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Kjelleretasjen er fuktig.
- Tomteforhold. Terrengforhold: Eiendommen ligger i flomutsatt område. Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren. Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for snøog steinskred. Nausttomten nede ved havet ligger i et aktsomhetsområde for stormflo. Til tross for at terrenget på oversiden av boligen faller inn mot bygningskroppen, så skal det sies at det også er utført tiltak på oversiden ved tomtegrenseskillet i form av en grøft. Mulig at denne grøften må sjekkes/utbedres mht. drensrør eller
oppgraving/fornying.

TG3 – Innvendig:
- Innvendig. Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er registrert symptom på sopp/råte. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele
rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Kjelelretasjen var meget fuktig og her ble det registrert hvit sopp og forhøyede fuktverdier i bære og stubbloftkonstruksjon. Dette skyldes fuktinntregning fra utenforliggende terreng samt ingen ventilasjon i kjelleren.
Kontroll av planavvik/ skjevheter i gulv:
1. etasje:
- Største målte planavvik i entré/gang innenfor en diameter av 2 meter er ca. 43 mm, og største målte planavvik i hele gangen er ca. 63 mm.
- Største målte planavvik på kjøkken innenfor en diameter av 2 meter er ca. 14 mm, og største målte planavvik på hele kjøkkenet er ca. 20 mm. Dette er mer enn hva NS 3600 tillater av tolleranseavvik.
Det bemerkes at i den tilbygde stuen var det minimalt med planavvik.
Loftsetasje:
- Største målte planavvik i soverom mot øst/nordøst innenfor en diameter av 2 meter er ca. 68 mm, og største målte planavvik i hele dette rommet er ca. 88 mm.
- Største målte planavvik i soverom mot vest/sørvest innenfor en diameter av 2 meter er ca. 20 mm, og største målte planavvik i hele dette rommet er ca. 22 mm. Dette er mer enn hva NS 3600 tillater av
tolleranseavvik.
- Innvendig. Rom Under Terreng: Det er påvist indikasjoner på noe
fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe
fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig Soppvekst i stubbloft. Det ble fuktmålt i gulv/vegger og stubbloft ved befaring, forhøyede fuktverdier ble registrert.
- Tekniske installasjoner. Avløpsrør: Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger. Tett sluk i kjeller. Sluk må spyles hvert år opplyser
eier. Soilrør og sluk er modent for utskiftning.
- Tekniske installasjoner. Gassinstallasjoner: Ved befaring ble det ikke registrert noe gassalarm. TG3 settes på grunn av dette.
- Tekniske installasjoner. Branntekniske forhold: Monter røykvarslere i alle etasjene og anskaff nytt godkjent brannslukningsapparat.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere: Ja
Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført: 2009. Beskrivelse av arbeidet: Montering av vask og biotoalett.
Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert:
Nei, ikke som jeg kjenner til.

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende: Ja, Vannintregning i kjeller.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret:
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
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført: 2011
Beskrivelse av arbeidet: Skifting av tak, vinduer kledning og påbygd.

8. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende: Ja
Den opprinnelige byggningen er påbygd i 1969 trur eg, og da var det litt bevegelse i grunnen. Dette har medført at soverom nede har litt skjevhet i gulvet.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret:
Nei, ikke som jeg kjenner til.

9. Vet du om det er eller har vært feil eller skader med dreneringen: Ja
Vanninntregning i kjeller og tett sluk i kjeller gjør at vannet må pumpes ut.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret: Ja
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført: 2025
Beskrivelse av arbeidet: Sluk i kjeller er spylt opp hvert år.

10. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller: Ja
Tett sluk i kjeller, spyles opp hvert år, årsak er trerøtter i gammelt soilrør, vanninntregning i kjeller.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret: Ja
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført: 2025
Beskrivelse av arbeidet: Rør spyles hvert år.

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

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere: Ja
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført: 2012
Beskrivelse av arbeidet: Gammel pipe revet og satt opp ny, pipe i nybygg.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere: Ja
Stue påbygd i 2012.
Er tiltaket godkjent av kommunen: Ja
Byggetillatelse.

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde: Ja
Har vært isskrea rundt 1967-69.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger: Ja
Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger: Ja
Uthus i dårlig forfatning.

40. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart: Ja
Vei og vannrett.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Boligen
Støpt såle med grunnmurer/kjellerytterveggер av betong.
Yttervegger av tømmerkasse i opprinnelige del og yttervegger av bindingsverk av tre i tilbygget el.
Yttervegger er utvendig tekket med liggende kledning.
Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med profilerte takplater.

Uthuset
Bjelkelag av tre fundamentert på støpte peler.
Yttervegger av reisverk av tre utvendig tekket me stående kledning og plater av metall.
Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med eternittplater.

Beliggenhet
Fritidsboligen ligger på Handnesøya, ei øy like nordvest for Nesna i Nesna kommune. Respektive eiendom ligger relativt usjenert til i sør/sørøst hellinga på øya, ca. 9 kilometer nordøst fra fergekaia.
Fergeforbindelse til/fra Nesna som ligger på fastlandet, samt øvrige øyer i Nesna kommune. Handnesøya har egen matbutikk og flotte turmuligheter både til havs og på øya.
Sundet mellom Handnesøya og Nesnahalvøya, Lille-Sjona (rett nedenfor eiendommen) er kjent for godt fiske av torsk, sei, laks, ørret, hyse, sild, makrell og kveite. På nordsiden av øya er det i tillegg gode muligheter for dypvannsfiske.

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunes arkiv. Boligen er oppført i ca. 1899 og uthuset noen år etter, men før 1965, 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 har ferdigattest datert 10.04.2015 som gjelder tilbygg av bolig. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Oppvarming
Fritidsboligen blir varmet opp med vedfyring og gassovn.

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

Internett- og tv-leverandør
Riks TV pt.

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
Området reguleres generelt til LNFR-formål av Kommuneplanens arealdel.
Eiendommen regulert til fritidsformål.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst fra offentlig vei, med privat stikkvei på ca. 35 meter opp til eiendommen. Veiretten er tinglyst.
Eiendommen har privat vann via brønn. Brønnen deles med to andre eiendommer. Vannretten er tinglyst.
Det er varmtvannstank i gangen som går på gass.

Gråvann ledes ut i bekk. Det foreligger ingen utslippstillatelse.

Vann og veiretten er avgitt fra Gnr. 12, bnr. 2. Den eiendommen ligger lengre øst på øya. Eiendommen rundt denne som skal selges er gnr. 14, bnr. 6. Det er samme grunneier på 12/2 og 14/6. Hvorfor rettigheten er avgitt fra 12/2 og ikke 14/6 har ikke megler klart å finne ut av.
Kjøper oppfordres til å kontakte grunneier etter overtakelse og få ordnet opp i dette.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
Verdien er veldig høy. Kjøper oppfordres til å kontakte Skatteetaten etter overtakelse for å få den nedjustert.
kr 355 244,- for 2023
Sekundærverdi kr 1 420 976,-.

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
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 eindommen. 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
Wenche Kvåle

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 831038
Dato: 16.10.2007
Registrering av grunn

Bestemmelse om vannrett
Dagboknr.: 639787
Dato: 07.08.2008
Bestemmelse om vannrett

Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 639787
Dato: 07.08.2008
Bestemmelse om veg

Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Dagboknr.: 2110940
Dato: 17.10.2024
Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.
Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Det har tidligere vært innlagt strøm men det er fjernet.
Det er i dag solcelleanlegg anno ca. 2016 og aggregat.

Eiendommen selges møblert med det av møbler og utstyr som er der på visning.
Det medfølger også forbrenningstoalett som ikke er montert.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 50 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 0,- (inkl. mva).
Markedspakke kr 11 990,- (inkl. mva).
Internføring oppgjørsgebyr (ordinært) kr 1 500,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (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.

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 02-06-2025 av Dag Ottar Mikalsen i Verdi EiendomsTakst AS.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring, men har fylt ut egenerklæringsskjema. Kjøper oppfordres til å gjennomgå innholdet i skjemaet i forkant av budgivning.

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 02.06.2025
Selgers egenerklæring, datert 02.06.2025
Energiattest, datert 02.06.2025
Bygningstegninger, datert 17.10.2010
Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse, datert 10.04.2015
Matrikkelrapport, datert 07.05.2025
Kommunale opplysninger
Tinglyste erklæringer
Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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






































ULABRAND





























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.

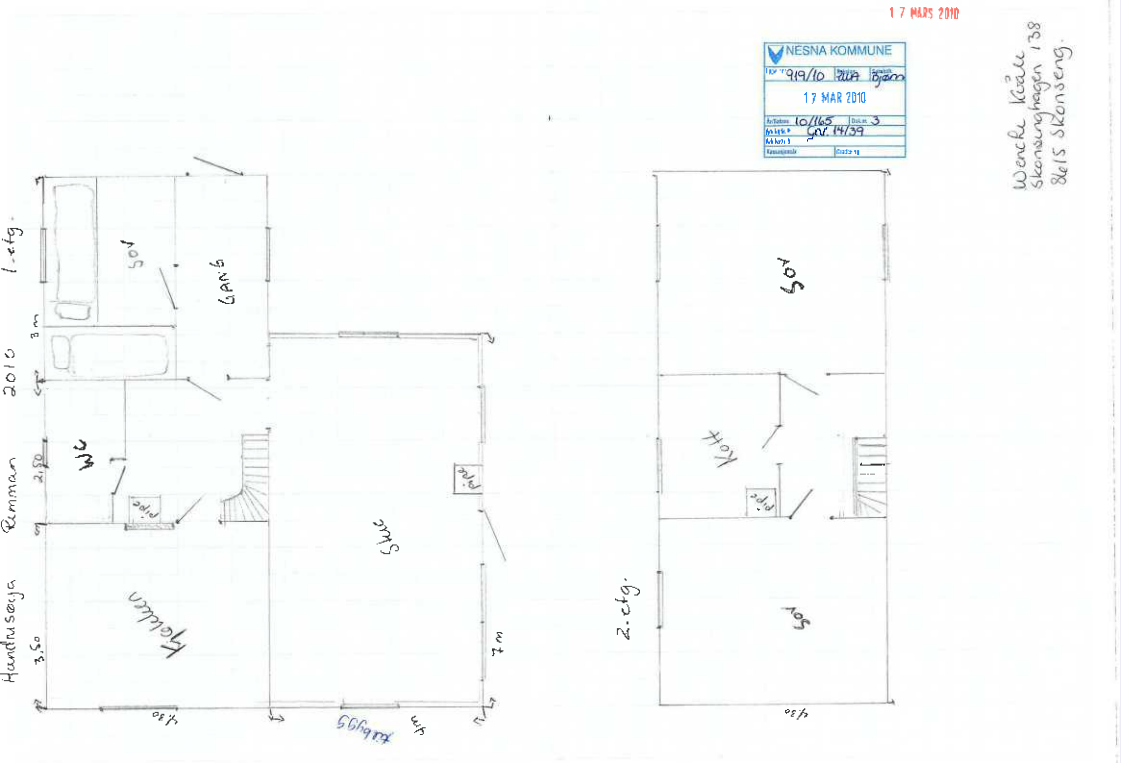
Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

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.


17 MARS 2010
NESNA KOMMUNE
919/10
17 MAR 2010
10/165
gnr. 14/39
Wenche Kvale
Skansenghagen 138
8615 Skånseng.
1. etg.
2010
Rimman
Handrusøya
Hall
Stue
Gang
Sov
Bad
WC
Kjøk
2. etg.
Sov
Sov
3,50
2,50
3 m
7 m
4,30
4,30
Tegning


Handrusøya ← 2009
10 m
← 4,30 →
Vedlegg: 1



bankID
SIGNERT
02.06.2025
Kvåle, Wenche

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

Wenche Kvåle

Boligen

Skagaveien 122
8724 SAURA

1828-14/39/0/0

- Boligen ble kjøpt 2009
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

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

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

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2009
   Beskrivelse av arbeidet: Montering av vask og biotoalett

Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

Vannintregning i kjeller

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

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2011
   Beskrivelse av arbeidet: Skifting av tak, vinduer kledning og påbygd

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

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

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

Den opprinnelige byggningen er påbygd i 1969 trur eg, og da var det litt bevegelse i grunnen. Dette har medført at soverom nede har litt skjevhet i gulvet

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

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er eller har vært feil eller skader med dreneringen?
• **Ja**

Vanninntregning i kjeller og tett sluk i kjeller gjør at vannet må pumpes ut

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

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Beskrivelse av arbeidet: Sluk i kjeller er spylt opp hvert år

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

Tett sluk i kjeller, spyles opp hvert år, årsak er trerøtter i gammelt soilrør, vanninntregning i kjeller

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

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Beskrivelse av arbeidet: Rør spyles hvert år

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

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

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

Tekniske installasjoner

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

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

   Beskrivelse av arbeidet: Gammel pipe revet og satt opp ny, pipe i nybygg

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Stue påbygd i 2012

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Byggetillatelse

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 den ligger i et fareområde?

• **Ja**

Har vært isskrea rundt 1967-69

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Uthus i dårlig forfatning

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

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

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

40. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
- **Ja**

Vei og vannrett

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Skagavegen 122, 8724 SAURA
NESNA kommune
gnr. 14, bnr. 39

Markedsverdi

700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 110 m² BRA-i: 93 m²



Befaringsdato: 26.05.2025 **Rapportdato:** 02.06.2025 **Oppdragsnr.:** 12315-2296 **Referansenummer:** JY1221

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

Verdi Eiendomstakst VET.NO

F ENERGIMERKE

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Verdi Eiendomstakst

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

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

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

Mer om oss på www.vet.no.



Rapportansvarlig

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

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Skagavegen 122, 8724 SAURA
Gnr 14 - Bnr 39
1828 NESNA

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.

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, branncelle r 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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.

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Skagavegen 122, 8724 SAURA
Gnr 14 - Bnr 39
1828 NESNA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig - Byggeår: 1899

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med profilerte takplater fra 2010/2011. Arbeidene ble utført ved egeninnsats (ufaglært).
Renner og nedløp av metall.
Pipene er tekket med heldekkkende beslag med pipehatter.
Stigetrinn til piper.
Opprinnelige del: Yttervegger av tømmerkasse. Yttervegger er utvendig tekket med liggende kledning. Den nye kledningen er lagt utenpå den gamle kledningen.
Tilbygget del: Yttervegger av bindingsverk av tre som er isolert med 10 cm isolasjon. Yttervegger er utvendig tekket med liggende kledning.
Saltak takkonstruksjon av tre.
Vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 2010.
Hovedinngangsdør: Takoverbygget malt isolert tett dør.
Terrassedør: Utvendig malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt.
Terrasse på ca. 27 m2 med stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 84 cm.
Trapp foran hovedinngangen:
Åpen tretrapp til takoverbygget repos (bislag).
Enkelt gelender langs den ene siden av trappeløpet.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er tekket med belegg og malte gulvbord. Gulvvarme: Ingen rom med gulvvarme.
Vegger er tekket med umalt panel, malt panel
Himlinger er tekket med umalt panel, malt panel og malte flater.
Hovedetasje: Gulv/etasjeskille av trebjelkelag. Usikkerhet angående isolasjon.
Loftsetasje: Gulv/etasjeskille av uisolert trebjelkelag.
Kjelleretasje: Gulv av støp såle mot grunnen.
Boligen har to innvendig elementpipeløp (teglstein i kjeller).
Pipeløp opprinnelige del: Pipen har et fastmontert ildsted, vedkomfyr av eldre dato på kjøkkenet. Sotluke montert i trappegangen.
Pipeløp tilbygget del: Pipen har et fastmontert ildsted, vedovn med klebersteinpanel i stuen. Sotluke montert ute under stuen.
Pipene ble sist feiet i ca. 2023. Siste tilsyn ble utført i ca. 2014.
Kjelleretasje: Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt. Etasjen har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Trapp mellom hovedetasje og loftsetasje: Malt tett tretrapp med sving. Belegg i inntrinn. Malt stående rekkverk og gelender.
Fritidsboligen har dører av forskjellige utførsel, malte heltre speildører og noen slette dører. Hjemmelaget skyvedør mellom trappegang og stue.

KJØKKEN Gå til side

Gulv er tekket med belegg
Vegger er tekket med umalt panel.
Himling er tekket med malte flater (plater).
Laminerte skrog med heltre speilfronter.
Heltre benkeplater (hobbyplank).
Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri.
Gasskomfyr. Glassflasker montert ute i enkle hjemmelagede skap/hylle.
Ingen avtrekk over komfyren.

SPESIALROM Gå til side

Gulv er tekket med belegg.
Vegger av malt tømmer og umalt panel.
Himling av malt panel og malte bjelker.
Servant med to-greps blandebatteri.
Biotoalett fra 2009.
Laminert skrog med slette fronter under servanten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av plast.
Innvendig hovedstoppekran montert i kjeller.
Avløpsrør av plast og soil.
Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via åpning av vinduer/dører.
Fritidsboligen er utstyrt med solcelleanlegg fra ca. 2016.
Monter røykvarslere i alle etasjene og anskaff nytt godkjent brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen er oppført på ukjente masser.
Ukjent drenering.
Støpt såle med grunnmurer/kjelleryttervegger av betong.
Eiendommen ligger i terrassert/skrånende terreng.
Vannrør mellom boligen og brønnen er fra ukjent årstall.
Eldre septiktank på eiendommen (denne er ikke i bruk) opplyser eier.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	110 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	93 m²
Totalpris	700 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	1 700 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Fritidsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er ingen tilgjengelige bygningstegninger for boligen i kommunens arkiver, og det er heller ikke utstedt noen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Kravet om ferdigattest har vært en del av plan- og bygningslovgivningen i en lengre periode. Men før innføringen av plan- og bygningsloven av 1965, fantes det imidlertid ingen nasjonale regler for søknadsplikt, og eldre bygg kunne derfor bli oppført lovlig uten behov for søknad. I slike tilfeller ville det heller ikke bli utstedt en ferdigattest. Det er derfor ikke uvanlig å finne eldre eiendommer uten dokumentasjon som ferdigattest på grunn av historiske reguleringspraksiser. Til orientering.

Tilbygg 2010:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Dette i forbindelse tilbygget stue i 2010. Det foreligger også ferdigattest på tiltaket, datert 15.04.2015.
Det bemerkes at på tegningene fra 2010 er det også tegnet plantegning for begge etasjene. I loftsetasjen er ett av dagens 3 soverom inntegnet som "kott". Det er lite sannsynlig at nåværende eier har søkt om en bruksendring fra det som fra gammelt av helt sikkert var et soverom. Slike eldre våningshus pleide å ha "flest mulig" soverom i loftsetasjen, og det må derfor antas at det rommet som på tegningen er definert som "kott" i stor grad oppigjennom forrige århundre og frem til i dag har tjent som et soverom. Med mindre dagens eier spesifikt har søkt kommunen om en bruksendring fra opprinnelig soverom til "kott" - samtidig som det ble søkt om byggetillatelse ifm. tilbygget i 2010 - noe som er lite sannsynlig ettersom søknaden i 2010 omhandlet et tilbygg, så må dette rommet etter takstmannens skjønn i aller høyeste grad kunne betraktes som et godkjent soverom, dette iht. historisk bruksformål. Nærmere undersøkelser anbefales likevel hos Nesna kommune.

Uthus

• Det foreligger ikke tegninger

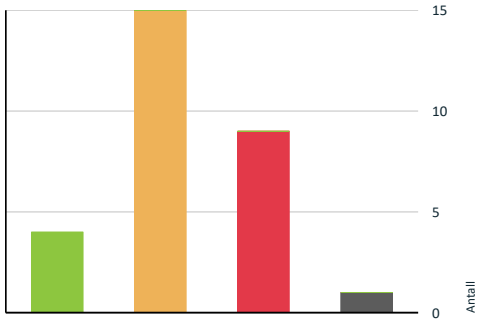
Uthuset er trolig oppført før 1965, se tekst under:
- Det er ingen tilgjengelige bygningstegninger for boligen i kommunens arkiver, og det er heller ikke utstedt noen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Kravet om ferdigattest har vært en del av plan- og bygningslovgivningen i en lengre periode. Men før innføringen av plan- og bygningsloven av 1965, fantes det imidlertid ingen nasjonale regler for søknadsplikt, og eldre bygg kunne derfor bli oppført lovlig uten behov for søknad. I slike tilfeller ville det heller ikke bli utstedt en ferdigattest. Det er derfor ikke uvanlig å finne eldre eiendommer uten dokumentasjon som ferdigattest på grunn av historiske reguleringspraksiser. Til orientering.

Skagavegen 122, 8724 SAURA
Gnr 14 - Bnr 39
1828 NESNA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Sammendrag av boligens tilstand

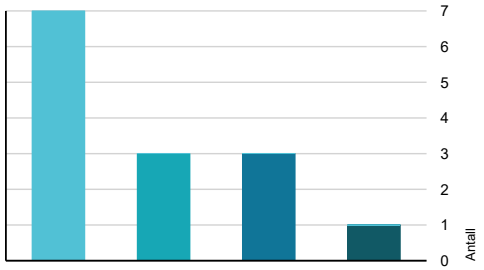
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Ingen umiddelbare kostnader
Tiltak under kr 10 000
Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag

Gå til side

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

Boligen er betydelig tilbygget, tilbyggår sier krav til snøfangere.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Gå til side

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

Terrassen er ikke utstyrt med tilfredsstillende rekkverk (rekkverket er stedvis helt løst). TG3 settes på grunn av rekkverket.
Det bemerkes også at det mangler gelender langs trappen til terrenget.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Gå til side

Det er registrert symptom på sopp/råte.
Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Sammendrag av boligens tilstand

Kjelelretasjen var meget fuktig og her ble det registrert hvit sopp og forhøyede fuktverdier i bære- og stubbloftkonstruksjon. Dette skyldes fuktinntregning fra utenforliggende terreng samt ingen ventilasjon i kjelleren.

Kontroll av planavvik/ skjevheter i gulv:
1. etasje:
- Største målte planavvik i entré/gang innenfor en diameter av 2 meter er ca. 43 mm, og største målte planavvik i hele gangen er ca. 63 mm.
- Største målte planavvik på kjøkken innenfor en diameter av 2 meter er ca. 14 mm, og største målte planavvik på hele kjøkkenet er ca. 20 mm.
Dette er mer enn hva NS 3600 tillater av tolleranseavvik.
Det bemerkes at i den tilbygde stuen var det minimalt med planavvik.
Loftsetasje:
- Største målte planavvik i soverom mot øst/nordøst innenfor en diameter av 2 meter er ca. 68 mm, og største målte planavvik i hele dette rommet er ca. 88 mm.
- Største målte planavvik i soverom mot vest/sørvest innenfor en diameter av 2 meter er ca. 20 mm, og største målte planavvik i hele dette rommet er ca. 22 mm.
Dette er mer enn hva NS 3600 tillater av tolleranseavvik.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Soppvekst i stubbloft. Det ble fuktmålt i gulv/vegger og stubbloft ved befaring, forhøyede fuktverdier ble registrert.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Tett sluk i kjeller. Sluk må spyles hvert år opplyser eier.
Soilrør og sluk er modent for utskiftning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner > Gassinstallasjoner Gå til side

Det er avvik:

Ved befaring ble det ikke registrert noe gassalarm. TG3 settes på grunn av dette.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold Gå til side

Monter røykvarslere i alle etasjene og anskaff nytt godkjent brannslukningsapparat.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Kjelleretasjen er fuktig.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Eiendommen ligger i flomutsatt område.
Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for snø- og steinskred.
Nausttomten nede ved havet ligger i et aktsomhetsområde for stormflo.

Til tross for at terrenget på oversiden av boligen faller inn mot bygningskroppen, så skal det sies at det også er utført tiltak på oversiden ved tomtegrenseskillet i form av en grøft. Mulig at denne grøften må sjekkes/utbedres mht. drensrør eller oppgraving/fornying.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

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

Deler av utvendige rafter er ikke underkledd.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

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

Ytterkledning og vindskibord er modne for overflatebehandling.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er avvik:

Utvendige omramming er stedvis montert helt ned til vannbrett, dette føre til lettere vannoppsug her.
Vinduer er utvendige værslitte.
Rust i enkelte hengsler.
Glippe mellom utforing og karm i soveromsvinduet i hovedetasjen.
Vinduer tilfredsstiller ikke dagens krav til rømning.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er avvik:

Skagavegen 122, 8724 SAURA
Gnr 14 - Bnr 39
1828 NESNA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Sammendrag av boligens tilstand

Hovedinngangsdør: Fuktmerker i utforingen på døren.
Det ble fuktmålt her ved befaring og forhøyede fuktverdier ble registrert. Usikkerhet om hvordan fukt/vann kommer seg hit.
Terrassedør: Døren er utvendig værslitt. Treghet ved lukking.

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

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

Skjevheter i konstruksjonen.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

Stedvis manglende listverk (gjenstående arbeider).
Fuktmerke i himling i trappegangen i loftsetasjen. Det ble fuktmålt her ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert.
Sår/skade i himling i det ene soverommet i loftsetasjen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

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

Trappen har noe korte inntrinn.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

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

Flere av dørene subber mot karm/terskel.
Skyvedør er vanskelig å lukke.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Tomteforhold > Septiktank Gå til side

Det er avvik:

Septiktanken bør lokaliseres.

Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Det er avvik:

Blandebatteriet på servanten er ikke tilfredsstillende festet.
Det er ikke tettet mellom servant og vegg.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er avvik:

Kjøkkenet er ikke tilfredsstillende utstyrt med benkeplater.
Benkeplater er ikke festet til skrog.
Et skrog mangler tilfredsstillende sokkel.
Front under oppvaskkummen har håndtaket montert på feil plass.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Boligens energimerking



Beskrivelse

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

Energimerke



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

Energikarakteren A–G:



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

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

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

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

Oppvarmingskarakter:

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

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

Skagavegen 122, 8724 SAURA
Gnr 14 - Bnr 39
1828 NESNA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1899

Kommentar
Boligen er trolig fra 1899, fra da eiendommen gnr 14 bnr 6 ble etablert. I 2007 ble bygningen utskilt fra denne eiendommen og fikk da eget gårds- og bruksnummer. I 2010 ble boligen påbygd.

Anvendelse
Boligen har i mange år blitt benyttet som fritidsbolig av nåværende eier.
NB! Nesna kommune skriver i en melding at boligen p.t. er registrert som en "enebolig" men at de betrakter den som en fritidseiendom og ønsker å endre dette i Matrikkelen. De skriver videre at dette også bør fremgå av salget, med mindre eier er av en annen oppfatning. Til orientering.

Standard
Boligen holder normal/enkel standard alder tatt i betraktning. En god del oppgraderinger/påkostninger må påregnes for å imøtekomme dagens krav til boligstandard. Som fritidseiendom vil derimot standarden for de fleste fungere fint.

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

Tilbygg / modernisering

2010	Tilbygg	Boligen ble i 2010 tilbygd mot sør/sørøst med ei større stue. Utenforliggende terrasse ble da også etablert. Godkjente bygningstegninger fra den gang er dokumentert av Nesna kommune.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med profilerte takplater fra 2010/2011. Arbeidene ble utført ved egeninnsats (ufaglært).


Visuell besiktelse av taket.


Visuell besiktelse av taket.

TG 3 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall.
Pipene er tekket med heldekkkende beslag med pipehatter.
Stigetrinn til piper.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Boligen er betydelig tilbygget, tilbyggår sier krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Pipe er tekket med heldekkende beslag og pipehatt.

TG 2 Veggkonstruksjon

Opprinnelige del: Yttervegger av tømmerkasse. Yttervegger er utvendig tekket med liggende kledning. Den nye kledningen er lagt utenpå den gamle kledningen.
Tilbygget del: Yttervegger av bindingsverk av tre som er isolert med 10 cm isolasjon. Yttervegger er utvendig tekket med liggende kledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Ytterkledning og vindskibord er modne for overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overflatebehandling av kledningen må påregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Kontroll av ytterkledningen.



Ved befaring ble det registrert noe hull i innervegg i loftsetasjen, disse hullene stammer fra trespisende insekter. Ingen insekter ble registrert ved befaring.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak takkonstruksjon av tre.

Vurdering av avvik:

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Skagavegen 122, 8724 SAURA
Gnr 14 - Bnr 39
1828 NESNA

Tilstandsrapport

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

Deler av utvendige rafter er ikke underkledd.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Rafter bør underkles.



Rafter er kun stedvis underkledd.

TG 2 Vinduer

Vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 2010.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Utvendige omramming er stedvis montert helt ned til vannbrett, dette føre til lettere vannoppsug her.
Vinduer er utvendige værslitte.
Rust i enkelte hengsler.
Glippe mellom utforing og karm i soveromsvinduet i hovedetasjen.
Vinduer tilfredsstiller ikke dagens krav til rømning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak for å lukke avvik bør påregnes.

Tilstandsrapport


Vinduer tilfredsstiller ikke dagens krav til rømning.


Utvendig omramming er montert helt ned til vannbrett.


Vinduer er utvendige værslitte


Utvendig omramming er ikke overflatebehandlet på vinduet i trappegangen i loftsetasjen.

TG 2 Dører

Hovedinngangsdør: Takoverbygget malt isolert tett dør.
Terrassedør: Utvendig malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Hovedinngangsdør: Fuktmerker i utforingen på døren. Det ble fuktmålt her ved befaring og forhøyede fuktverdier ble registrert. Usikkerhet om hvordan fukt/vann kommer seg hit.
Terrassedør: Døren er utvendig værslitt. Treghet ved lukking.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak for å lukke avvik bør påregnes.


Hovedinngangsdøren.


Fuktmåling i utforing, her ble det registrert noe forhøyede fuktverdier

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 27 m2 med stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 84 cm.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Skagavegen 122, 8724 SAURA
Gnr 14 - Bnr 39
1828 NESNA

Tilstandsrapport

Terrassen er ikke utstyrt med tilfredsstillende rekkverk (rekkverket er stedvis helt løst). TG3 settes på grunn av rekkverket.
Det bemerkes også at det mangler gelender langs trappen til terrenget.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Nytt eller forsterket rekkverk på terrassen må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000


Terrassen er oppført utenfor fasade sørøst.


Terrassen er ikke tilfredsstillende utstyrt med rekkverk.


Trapp mellom terrasse og terrenget

TG 2 Utvendige trapper

Trapp foran hovedinngangen:
Åpen tretrapp til takoverbygget repos (bislag).
Enkelt gelender langs den ene siden av trappeløpet.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Skjevheter i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Utbedringer av konstruksjonen bør påregnes.

Tilstandsrapport



Enkel tretrapp til repos (bislag).



Bislag er fundamentert på lettklinkerblokker direkte på grunnen.



Synlige utettheter i taket over bislaget.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv er tekket med belegg og malte gulvbord.
Gulvvarme: Ingen rom med gulvvarme.

Vegger er tekket med umalt panel, malt panel

Himlinger er tekket med umalt panel, malt panel og malte flater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvis manglende listverk (gjenstående arbeider).
Fuktmerke i himling i trappegangen i loftsetasjen. Det ble fuktmålt her ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert.
Sår/skade i himling i det ene soverommet i loftsetasjen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak for å lukke avvik bør påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Skagavegen 122, 8724 SAURA
Gnr 14 - Bnr 39
1828 NESNA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Tilstandsrapport



Gjenstående arbeider.



Åpen isolasjon ved pipen i hovedetasjen.



Sår skade i himling i det ene soverommet i loftsetasjen.



Fuktmåling i himling i trappegangen i loftsetasjen, ingen unormale fuktverdier ble registrert

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Hovedetasje: Gulv/etasjeskille av trebjelkelag. Usikkerhet angående isolasjon.
Loftsetasje: Gulv/etasjeskille av uisolert trebjelkelag.
Kjelleretasje: Gulv av støp såle mot grunnen.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert symptom på sopp/råte.
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kjelelretasjen var meget fuktig og her ble det registrert hvit sopp og forhøyede fuktverdier i bære- og stubbloftkonstruksjon. Dette skyldes fuktinntregning fra utenforliggende terreng samt ingen ventilasjon i kjelleren.

Kontroll av planavvik/ skjevheter i gulv:
1. etasje:
- Største målte planavvik i entré/gang innenfor en diameter av 2 meter er ca. 43 mm, og største målte planavvik i hele gangen er ca. 63 mm.
- Største målte planavvik på kjøkken innenfor en diameter av 2 meter er ca. 14 mm, og største målte planavvik på hele kjøkkenet er ca. 20 mm.
Dette er mer enn hva NS 3600 tillater av tolleranseavvik.
Det bemerkes at i den tilbygde stuen var det minimalt med planavvik.
Loftsetasje:
- Største målte planavvik i soverom mot øst/nordøst innenfor en diameter av 2 meter er ca. 68 mm, og største målte planavvik i hele dette rommet er ca. 88 mm.
- Største målte planavvik i soverom mot vest/sørvest innenfor en diameter av 2 meter er ca. 20 mm, og største målte planavvik i hele dette rommet er ca. 22 mm.
Dette er mer enn hva NS 3600 tillater av tolleranseavvik.

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.
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Kjelleretasjen bør sikres bedre for vanninntrengning og samtidig ventileres bedre.

Vedrørende de målte skjevhetene så virker boligen å fungere godt med dagens tilstand. Registrert avvik er nokså normalt alder tatt i betraktning (over 100 år gammel bolig), og oppretting av gulv anses av takstmannen ikke som nødvendig (relatert til boligens alder). Ved senere oppussing kan likevel dette vurderes. TG3 gis med bakgrunn i standardens strenge krav til planavvik/skjevheter.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000


Måling av skjevheter med krysslaser.


Provisoriske understøtter av tre i kjeller. Disse er veldig fuktutsatt

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har to innvendig elementpipeløp (teglstein i kjeller).

Pipeløp opprinnelige del:
Pipen har et fastmontert ildsted, vedkomfyr av eldre dato på kjøkkenet. Sotluke montert i trappegangen.

Pipeløp tilbygget del:
Pipen har et fastmontert ildsted, vedovn med klebersteinpanel i stuen. Sotluke montert ute under stuen.

Pipene ble sist feiet i ca. 2023.
Siste tilsyn ble utført i ca. 2014.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.


Kontroll av sotluken inne i bygget


Det bemerkes at den ildfasteplaten på kjøkkenet ikke er festet til gulvet.


Vedovn i stuen.


Kontroll av sotluken under stuen.

TG 3 Rom Under Terreng

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Skagavegen 122, 8724 SAURA
Gnr 14 - Bnr 39
1828 NESNA

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Etasjen har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
• Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Soppvekst i stubbloft. Det ble fuktmålt i gulv/vegger og stubbloft ved befaring, forhøyede fuktverdier ble registrert.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Se punktet "Fuktsikring og drenering".

Kostnadsestimat: Under 10 000


Fuktig kjeller med tydelig spor av inntrenging av vann/slam.

TG 2 Innvendige trapper

Trapp mellom hovedetasje og loftsetasje:
Malt tett tretrapp med sving. Belegg i inntrinn. Malt stående rekkverk og gelender.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trappen har noe korte inntrinn.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Ved små barn i huset bør lysåpninger minskes.


Trappen mellom etasjene.

TG 2 Innvendige dører

Fritidsboligen har dører av forskjellige utførsel, malte heltre speildører og noen slette dører.
Hjemmelaget skyvedør mellom trappegang og stue.

Tilstandsrapport

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

Flere av dørene subber mot karm/terskel.
Skyvedør er vanskelig å lukke.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Flere av dørene bør justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Gulv er tekket med belegg
Vegger er tekket med umalt panel.
Himling er tekket med malte flater (plater).

Laminerte skrog med heltre speilfronter.
Heltre benkeplater (hobbyplank).
Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri.
Gasskomfyr. Glassflasker montert ute i enkle hjemmelagede skap/hylle.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkenet er ikke tilfredsstillende utstyrt med benkeplater.
Benkeplater er ikke festet til skrog.
Et skrog mangler tilfredsstillende sokkel.
Front under oppvaskkummen har håndtaket montert på feil plass.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak for å lukke avvik må påregnes.



Kontroll av vanntrykk og avrenning.



Kontroll av røropplegg under oppvaskkummen.



Innredningen er ikke tilfredsstillende utstyrt med benkeplater.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Skagavegen 122, 8724 SAURA
Gnr 14 - Bnr 39
1828 NESNA

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Ingen avtrekk over komfyren.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres.
• Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimaet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 **Overflater og konstruksjon**

Gulv er tekket med belegg.
Vegger av malt tømmer og umalt panel.
Himling av malt panel og malte bjelker.

Servant med to-greps blandebatteri.
Biotoalett fra 2009.
Laminert skrog med slette fronter under servanten.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Blandebatteriet på servanten er ikke tilfredsstillende festet.
Det er ikke tettet mellom servant og vegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak for å lukke avvik bør påregnes.



Toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Vannrør av plast.
Innvendig hovedstoppekran montert i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Tilstandsrapport



Kontroll av innvendig hovedstoppekran.



Utkoblet varmtvannsbereder og røropplegg i kjelleretasjen er ikke fjernet.

TG 3 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og soil.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Tett sluk i kjeller. Sluk må spyles hvert år opplyser eier.
Soilrør og sluk er modent for utskiftning.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Oppgraderinger bør påregnes.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Avløpsrør av plast med overgang til gamle soilrør i kjeller.

TG 2 Ventilasjon

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via åpning av vinduer/dører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Andre installasjoner

Fritidsboligen er utstyrt med solcelleanlegg fra ca. 2016.

TG 3 Gassinstallasjoner

Fritidsboligen har gassdrevet kjøleskap, varmtvannsbereder, komfyr og gasspeis.

Vurdering av avvik:

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Skagavegen 122, 8724 SAURA
Gnr 14 - Bnr 39
1828 NESNA

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Ved befaring ble det ikke registrert noe gassalarm. TG3 settes på grunn av dette.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilfredsstillende gassalarm må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Det bemerkes at gassflaskene ikke er plassert i godkjente brannskap.



Gassdreven varmtvannsbereder.

TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Monter røykvarslere i alle etasjene og anskaff nytt godkjent brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Ja Brannslukningsapparatet er fra 2008.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Ja
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000



Brannslukningsapparat er av eldre dato.

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Boligen er oppført på ukjente masser.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ukjent drenering.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Kjelleretasjen er fuktig.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Tiltak bør utføres for å forhindre ytterliggere fuktskader i kjelleren. Dette er vanskelig å kostnadsestimere.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000


Kjelleretasjen har et fuktig miljø.



Fuktmåling i stubbloft.


Fuktmåling i vegger.


Fuktskader/svekkelser i understøtter i kjeller.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpt såle med grunnmurer/kjellerytterveggер av betong. Sprekk i grunnmur mellom opprinnelige del og tilbygget del.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Skagavegen 122, 8724 SAURA
Gnr 14 - Bnr 39
1828 NESNA

Tilstandsrapport


Sprekk i grunnmur mellom opprinnelige del og tilbygget del.

TG 3 Terrengforhold

Eiendommen ligger i terrassert/skrånende terreng.

Vurdering av avvik:
• Eiendommen ligger i flomutsatt område.
• Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for snø- og steinskred.
Nausttomten nede ved havet ligger i et aktsomhetsområde for stormflo.

Til tross for at terrenget på oversiden av boligen faller inn mot bygningskroppen, så skal det sies at det også er utført tiltak på oversiden ved tomtegrenseskillet i form av en grøft. Mulig at denne grøften må sjekkes/utbedres mht. drensrør eller oppgraving/fornying.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Overvåk tilstanden. Eventuelle tiltak kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000


Til høyre i bildet er det etablert en drensgrøft.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vannrør mellom boligen og brønnen er fra ukjent årstall.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

Utskiftning av vannrør bør påregnes på sikt. Tidspunktet for dette er umulig å si.

TG 2 Septiktank

Tilstandsrapport

Eldre septiktank på eiendommen (denne er ikke i bruk) opplyser eier.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Septiktanken bør lokaliseres.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eventuell fjerning av tanken bør vurderes.

TG 1 Nausttomt

Nede ved havet, like nedenfor hytta, er det utgått en nausttomt på 58 m2.


Naust nede ved havet, 100 meter fra hytta.


Nausttomten, sett mot sør.


Nausttomten, sett mot nord/nordøst.


Merkestolper er satt ned. I bakgrunnen ser man fritidsboligen.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

93 m²/93 m²

Fritidsbolig: Entré, 4 Soverom, 2 Trapperom, Toalettrom, Kjøkken, Stue, Uinnredet kjellerrom

Andre bygg: Uthus
Bruksareal andre bygg: 17 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 700 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 700 000

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	**700 000**
Konklusjon markedsverdi	**700 000**

Markedsvurdering
Fritidsboligen ligger på Handnesøya, ei øy like nordvest for Nesna i Nesna kommune. Respektive eiendom ligger relativt usjenert til i sør/sørøst-hellinga på øya, ca. 9 kilometer nordøst for fergekaiet.
Bebyggelsen består av et eldre lite våningshus, trolig fra 1899 da eiendommen gnr 14 bnr 6 ble etablert. I 2007 ble bygningen utskilt fra denne eiendommen og fikk da eget gårds- og bruksnummer + ei nausttomt nede ved havet like nedenfor. I 2010 ble boligen tilbygd mot sør/sørøst med ei større stue. Til boligen - nå definert som en fritidsbolig i kommunens register - hører det også med et uthus på tomten.

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

FORKLARING TIL BEGREPENE «MARKEDSVERDI» OG «TEKNISK VERDI»

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

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

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

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Skagavegen 144 ,8724 SAURA 49 m²	1900	3 sov	17-10-2021	1 500 000	**1 400 000**		1 400 000	**28 571**
2	Størkevika 7 ,8724 SAURA 33 m²	1983	0 sov	15-09-2024		**600 000**		600 000	**18 182**
3	1828-7/11/0/0 15 ,8724 SAURA 52 m²	1974	2 sov	05-09-2021	900 000	**900 000**		900 000	**17 308**
4	Skagavegen 148 ,8724 SAURA 69 m²	1985	2 sov		750 000				**10 870**
5	1828-18/10/0/0 60 ,8724 SAURA 147 m²	1962	4 sov	16-08-2021	1 200 000	**1 100 000**		1 100 000	**7 483**
6	Skagavegen 154 ,8724 SAURA 136 m²	1966	5 sov	16-02-2023		**545 000**		545 000	**4 007**

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.

Skagavegen 122, 8724 SAURA
Gnr 14 - Bnr 39
1828 NESNA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.		8 000
Fritidsrenovasjon iht. prisliste fra HAF; kr. 1 113,- er lagt til grunn:	Kr.		1 113
Feieavgift, ref. Nesna kommune:	Kr.		310
Eiendomsskatt, ref. Nesna kommune:	Kr.		670
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.		20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**30 000**

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 800 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.		**1 450 000**

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		240 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	190 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.		**50 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**1 500 000**

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.		200 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**200 000**

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**1 700 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

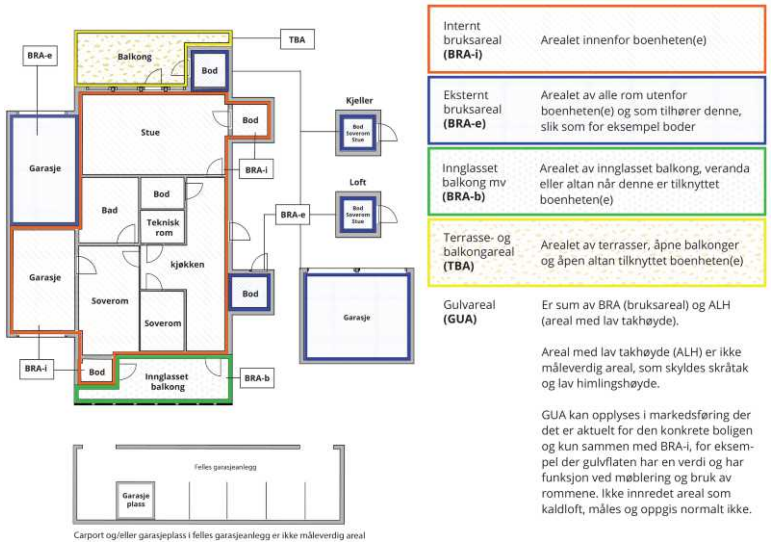
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. etasje	64			64	27		64
Loftsetasje	29			29		7	36
Kjelleretasje m/ utvendig adkomst (ikke måleverdig)						27	27
SUM	**93**				**27**	**34**	**127**
SUM BRA	**93**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré/gang, Soverom 1, Trapperom, Toalettrom, Kjøkken, Stue		
Loftsetasje	Trappegang, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3		
Kjelleretasje m/ utvendig adkomst (ikke måleverdig)		Div. uinnredede kjellerrom (ikke måleverdige)	

Kommentar

Åpent areal (TBA):
Terrasse fasade sør/sørøst på 27 m2. Adkomst fra stuen og fra hage.

Areal ved lav himlingshøyde (ALH):
Det bemerkes at ca. 6,8 m2 av gulvarealet i loftsetasjen ikke er måleverdig grunnet lav takhøyde/skråhimling, dette iht. "takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2023". Nevnte areal er følgelig ikke medregnet i arealoppstillingen over men medtatt som areal med lav himlingshøyde ALH.
Det bemerkes også at hele kjelleretasjen ikke er måleverdig grunnet lav takhøyde (under 1,90 meter). Dette arealet er heller ikke medtatt i arealoppstillingen - et areal som i så fall ville vært et ekstern bruksareal til boligen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det er ingen tilgjengelige bygningstegninger for boligen i kommunens arkiver, og det er heller ikke utstedt noen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Kravet om ferdigattest har vært en del av plan- og bygningslovgivningen i en lengre periode. Men før innføringen av plan- og bygningsloven av 1965, fantes det imidlertid ingen nasjonale regler for søknadsplikt, og eldre bygg kunne derfor bli oppført lovlig uten behov for søknad. I slike tilfeller ville det heller ikke bli utstedt en ferdigattest. Det er derfor ikke uvanlig å finne eldre eiendommer uten dokumentasjon som ferdigattest på grunn av historiske reguleringspraksiser. Til orientering.

Tilbygg 2010:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Dette i forbindelse tilbygget stue i 2010. Det foreligger også ferdigattest på tiltaket, datert 15.04.2015.
Det bemerkes at på tegningene fra 2010 er det også tegnet plantegning for begge etasjene. I loftsetasjen er ett av dagens 3 soverom inntegnet som "kott". Det er lite sannsynlig at nåværende eier har søkt om en bruksendring fra det som fra gammelt av helt sikkert var et soverom. Slike eldre våningshus pleide å ha "flest mulig" soverom i loftsetasjen, og det må derfor antas at det rommet som på tegningen er definert som "kott" i stor grad oppigjennom forrige århundre og frem til i dag har tjent som et soverom. Med mindre dagens eier spesifikt har søkt kommunen om en bruksendring fra opprinnelig soverom til "kott" - samtidig som det ble søkt om byggetillatelse ifm. tilbygget i 2010 - noe som er lite sannsynlig ettersom søknaden i 2010 omhandlet et tilbygg, så må dette rommet etter takstmannens skjønn i aller høyeste grad kunne betraktes som et godkjent soverom, dette iht. historisk bruksformål. Nærmere undersøkelser anbefales likevel hos Nesna kommune.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Romhøyden i 1. etasje er mellom 208 og 215 cm.
Romhøyden i loftsetasjen er mellom 204 og 217 cm, med skrånende himling ned til ytterveggene.

Vinduene i loftsetasjen tilfredsstiller ikke dagens krav til rømningsvindu. Lysinnslippet er også under 10 % på soverommene.

Uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		17		17	
SUM		**17**			
SUM BRA	**17**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Uthuset er trolig oppført før 1965, se tekst under:
- Det er ingen tilgjengelige bygningstegninger for boligen i kommunens arkiver, og det er heller ikke utstedt noen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Kravet om ferdigattest har vært en del av plan- og bygningslovgivningen i en lengre periode. Men før innføringen av plan- og bygningsloven av 1965, fantes det imidlertid ingen nasjonale regler for søknadsplikt, og eldre bygg kunne derfor bli oppført lovlig uten behov for søknad. I slike tilfeller ville det heller ikke bli utstedt en ferdigattest. Det er derfor ikke uvanlig å finne eldre eiendommer uten dokumentasjon som ferdigattest på grunn av historiske reguleringspraksiser. Til orientering.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	93	0
Uthus	0	17

Skagavegen 122, 8724 SAURA
Gnr 14 - Bnr 39
1828 NESNA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.5.2025	Dag Ottar Mikalsen	Takstingeniør
	Irene Mikalsen	Takstmedarbeider

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1828 NESNA	14	39		0	582.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Skagaveien 122

Hjemmelshaver
Kvåle Wenche

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidsboligen ligger på Handnesøya, ei øy like nordvest for Nesna i Nesna kommune. Respektive eiendom ligger relativt usjenert til i sør/sørøst -hellinga på øya, ca. 9 kilometer nordøst fra fergekaiet.
Fergeforbindelse til/fra Nesna som ligger på fastlandet, samt øvrige øyer i Nesna kommune. Handnesøya har egen matbutikk og flotte turmuligheter både til havs og på øya.
Sundet mellom Handnesøya og Nesnahalvøya, Lille-Sjona (rett nedenfor eiendommen) er kjent for godt fiske av torsk, sei, laks, ørret, hyse, sild, makrell og kveite. På nordsiden av øya er det i tillegg gode muligheter for dypvannsfiske.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei, med privat stikkvei på ca. 35 meter opp til eiendommen. Det bemerkes at adkomsten fra Skagavegen og opp til eiendommen går over annen manns eiendom (gnr 14 bnr 6). Men eiendommen skal i følge Nesna kommune ha blitt utskilt fra denne eiendommen i 2007 og det må da forventes at adkomstretten er ivaretatt - uavhengig om dette er tinglyst eller ei.

Tilknytning vann

Eiendommen har privat vann via brønn. Brønnen deles med to andre eiendommer.

Tilknytning avløp

Gråvann ledes ut i bekk. Det foreligger ingen utslippstillatelse.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-formål (landbruks-, natur-, og friluftsformål).

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen og busker.
Flaggstang på eiendommen.

Tinglyste/andre forhold

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

Oppvarming

Fritidsboligen blir varmet opp med vedfyring og gassovn.

Byggemåte

Enkel beskrivelse:
Støpt såle med grunnmurer/kjelleryttervegger av betong.
Yttervegger av tømmerkasse i opprinnelige del og yttervegger av bindingsverk av tre i tilbygget el.
Yttervegger er utvendig tekket med liggende kledning.
Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med profilerte takplater.

Parkering

Parkering på egen tomt.

Servitutter

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

Heftelser

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

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av et eldre lite våningshus, trolig fra 1899 da eiendommen gnr 14 bnr 6 ble etablert. I 2007 ble bygningen utskilt fra denne eiendommen og fikk da eget gårds- og bruksnummer + ei nausttomt nede ved havet like nedenfor. I 2010 ble boligen tilbygd mot sør/sørøst med ei større stue. Til boligen - nå definert som en fritidsbolig i kommunens register - hører det også med et uthus på tomten.
Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av spredt landbruksbebyggelse og enkelte fritidsboliger.

Kommuneplan

Plantype: Kommuneplanens arealdel
Plan-identifikasjon: 19980001
Ikrafttredelsesdato: 23.10.2003
Undertegnede takstmann er ikke kjent med planforslag eller igangsatt planlegging som berører eiendommen. Rekvirent/eier/selger plikter å opplyse om dette hvis kjente nåværende eller fremtidige planforslag kan berøre eiendommen i en eller annen form.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
20 000	2009

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ukjent				8 000

Kommentar
Beløp estimert av takstingeniøren.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse
Uthus/redskapsbod.

Byggeår

Kommentar
Ukjent eldre byggeår.

Standard
Enkel standard.

Vedlikehold
Manglende vedlikeholdt.

Beskrivelse
Enkel beskrivelse:
Bjelkelag av tre fundamentert på støpte peler.
Yttervegger av reisverk av tre utvendig tekket me stående kledning og plater av metall.
Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med eternittplater.

Bygget er ikke tilstandsvurdert, men bygget har store svekkelser og vedlikeholdsetterslep.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	25.05.2025	Alle dokumenter fra Ambita AS/ Infoland er gjennomgått av takstingeniøren.	Fremvist	27	Nei
Egenerklæringsskjema	02.06.2025	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Fremvist		Nei
Ordregrunnlag	20.05.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi AS	25.05.2025	Matrikkelopplysninger og Grunnboksutskrift fra Eiendomsverdi AS.	Gjennomgått	5	Nei
Bilder	26.05.2025	Iht. egen internkontroll og dokumentasjon.	Gjennomgått	255	Nei
Verdi Eiendomstakst AS	02.06.2025	Energiattest utført av Verdi Eiendomstakst AS v/ undertegnede.	Gjennomgått	6	Nei
Situasjonskart	26.05.2025	Grense- og arealkontroll iht. offentlig kartdata (kommunekart.com).	Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi AS	02.06.2025	Kvalitetssikring og kontroll av markedspris og markedsutvikling i aktuelt nærområde.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.06.2025	
2	02.06.2025	
3	03.06.2025	
4	05.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Skagavegen 122, 8724 SAURA
Gnr 14 - Bnr 39
1828 NESNA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Plankart - kommuneplanens arealdel





Senterposisjon: 414275.43, 7349988.13
Koordinatsystem: EPSG:25833
Utskriftsdato: 07.05.2025

0 10 20 30 40m

Kartverket

Kommuneplanens arealdel 2003-2012

Generellt

Kommuneplanens arealdel består av følgende :

Plankartet
Viser arealbruken, er juridisk bindende.

Bestemmelser(innrammet)
Om arealbruken, er juridisk bindende.

Retningslinjer
Veiledende for administrativ og politisk saksbehandling

Om kommuneplanens arealdel :

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

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

Hovedgrepene i planen er :

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

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

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

Godkjente reguleringsplaner utenfor Nesna tettsted omfatter :

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

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

Generelle bestemmelser

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

Generelle retningslinjer

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

- Farekart for stein/snøskred
- Reindriftskart

Nesna kommune har under utarbeidelse følgende tematiske kart:

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

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

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

1. Byggeområder

• Boliger

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

Bestemmelser :

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

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

• Fritidsbebyggelse

Bestemmelser

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

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

- **Naust**

Bestemmelser

Tomt til naust skal ikke overstige 0,2 da.

Retningslinjer

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

- **Mikro/mini og småkraftverk**

Bestemmelser

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

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

Sone 1.

Bestemmelser

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

Retningslinjer ved dispensasjon

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

Sone 2.

LNF-områder hvor spredt bolig- og ervervsbebyggelse tillates:

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

Bestemmelser

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

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

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

3. Områder for råstoffutvinning

Bestemmelser

For utvidelse av område for råstoffutvinning stilles det krav om reguleringsplan

4. Områder som er eller skal båndlegges

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

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

- **Gyte-og oppvekstområde**

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

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

- **Område for akvakultur**

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

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

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

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

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

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

- **Vannareal for allment friluftsliv**

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

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

- **Dumpeplass for mudder**

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

6. Viktige ledd i kommunikasjonssystemet

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

Streng holdning til nye avkjørsler og utvidelse av eksisterende avkjørsler.

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

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

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

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

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

Streksymboler m.v.

- **Sikringssone.**

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

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

- **Kaste-og låssettingsplasser:**

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

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

- **Småbåthavn**

Følgende småbåthavner er etablert i kommunen:

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

- **Friluftsområde**

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

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

- **Uplanlagt område**

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

Matrikkelrapport **MAT0011** **Matrikkelbrev** Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	1828 - NESNA	Utskriftsdato/klokkeslett:	02.06.2025 kl. 09:18
Gårdsnummer:	14	Produsert av:	Dag Ivar Lillevik
Bruksnummer:	39	Attestert av:	Nesna kommune

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

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	23.08.2007
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 14 / 39	582,3 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		070458	KVÅLE WENCHE		SKONSENGHAGEN 140 8615 SKONSENG	1 / 1

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7350008	414245		524,6 m2	
2	Teig	Nei	7349938	414326		57,7 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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

Opprett ny grunneiendom ved fradeling — 23.08.2007

Kart- og delingsforretning

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1828 - 14/6	-583
Mottaker	1828 - 14/39	583

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Skagavegen	3000	122			Grunnkrets	0104	Steira	Nei
						Stemmekrets:	2	SAURA	
			EUREF89 UTM Sone 33			Kirkesokn:	10040401	Nesna	
				7350005	414243	Postnr.område:	8724	SAURA	
						Tettsted:			

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	188 207 111	Bebygd areal:	63	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	75	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 7350003 Øst: 414242	Bruksareal totalt:	75	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:		Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:	Elektrisitet	Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:	Elektrisk Annen oppvarming						

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
L01	0	12	0	12	0	0	0	0	0
H01	0	63	0	63	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
3000 Skagavegen 122	H0101	Fritidsbolig	75	0		0	0	14/39

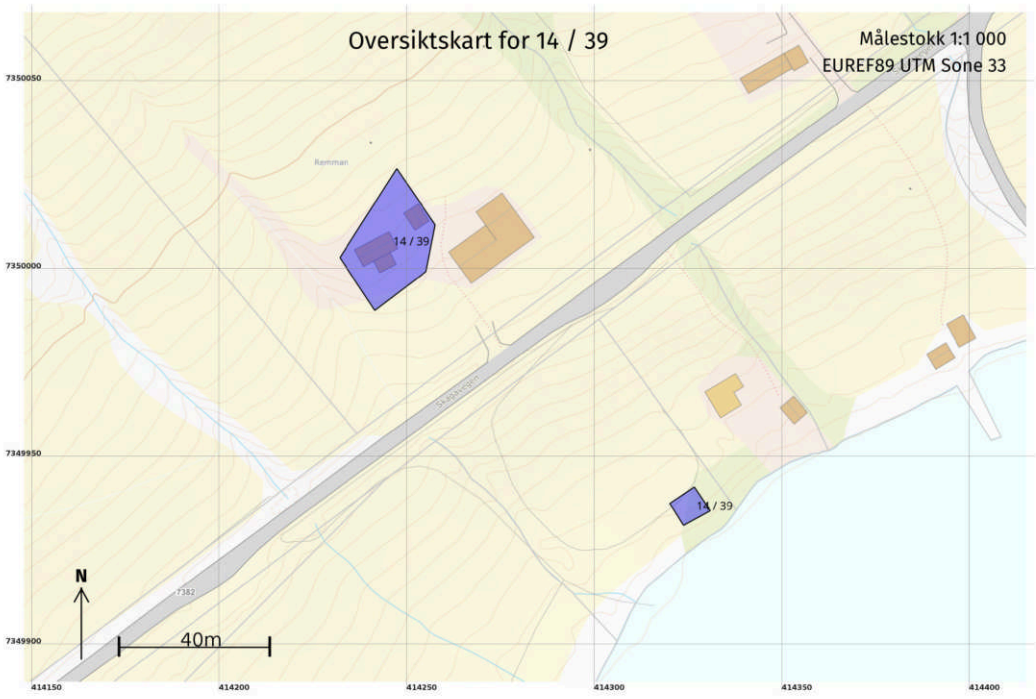
Bygningsnr:	188 207 138	Bebygd areal:	16	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	16	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 7350016 Øst: 414253	Bruksareal totalt:	16	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:		Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

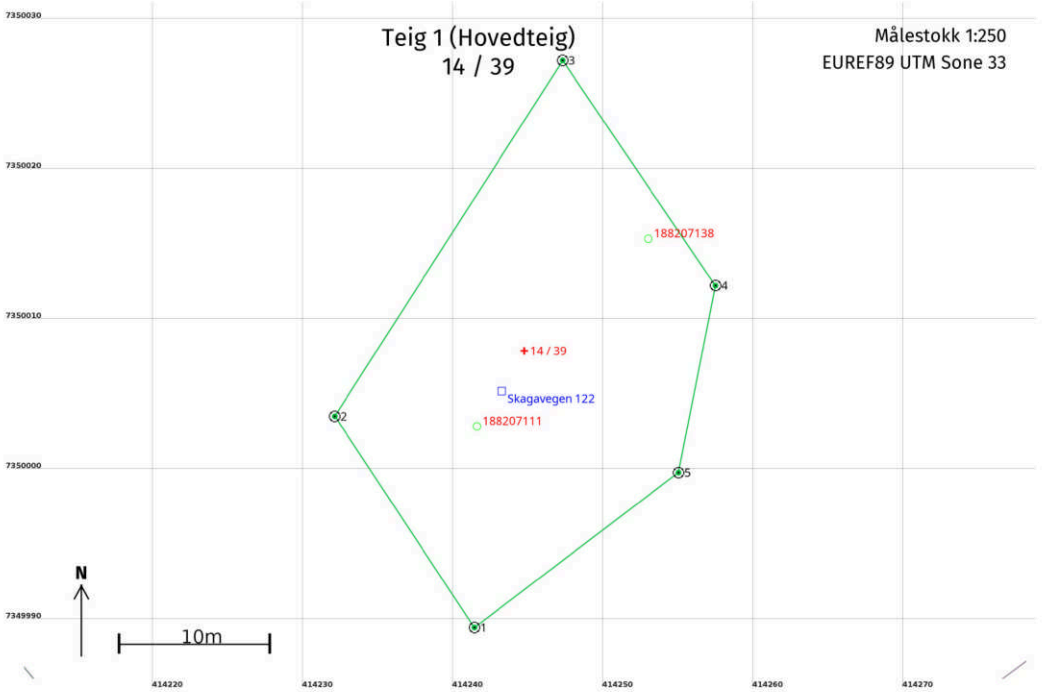
Etasjer

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

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
	H0101	Annet enn bolig	16	0		0	0	14/39





Areal og koordinater

Areal: 524,6 Arealmerknad:
Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7350008 **Øst:** 414245

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7349989,64	414241,45	Jord 16,86	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
2	7350003,70	414232,15	Jord 28,12	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
3	7350027,38	414247,32	Jord 18,11	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
4	7350012,39	414257,49	Jord 12,68	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
5	7349999,95	414255,04	Jord 17,06	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	



Areal og koordinater

Areal: 57,7 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7349938 **Øst:** 414326

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7349932,40	414323,63	Jord 6,85	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
2	7349938,20	414319,99	Jord 7,89	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
3	7349942,62	414326,52	Jord 7,60	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
4	7349936,30	414330,74	Jord 8,11	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	

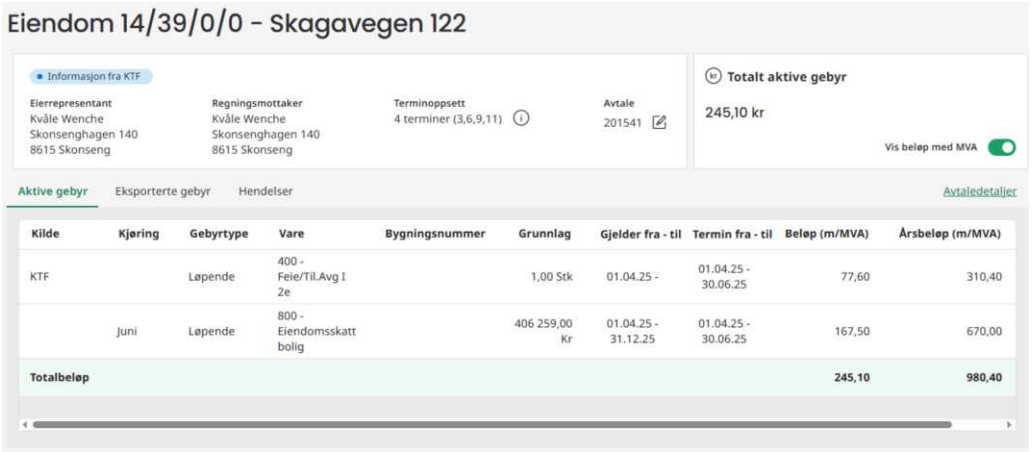
Se vedlegg med meglerinfo for gnr. 14/39.

Merknader:
Kartutsnitt:
Vedlagt
Eiendomsopplysninger / Matrikkelbrev:
Vedlagt matrikkelbrev.
Godkjente bygningstegninger:
Se vedlegg med tegninger fra byggesøknad for tilbygg i 2010.
Hovedbygget oppført før søknadsplikt.
Ferdigattest / midlertidig brukstillatelse:
Se vedlegg med ferdigattest tilbygg.
Hovedbygget oppført før søknadsplikt
Restanser og legalpant, kommunale avgifter og eiendomsskatt:
Se vedlegg med kommunale avgifter.
Renovasjon faktureres av HAF.
Gjeldende regulering med bestemmelser:
Se vedlegg. Området reguleres generelt til LNFR-formål av Kommuneplanens arealdel.
Vei, vannforsyning og avløpsforhold:
Adkomst fra fylkesvei. Privat vann og avløp.
Tilsyn pipe/ildsted:
Utføres av Rana brann- og feievesen.

Andre forhold:
Huset er et eldre våningshus som ble utskilt fra landbrukseiendommen gnr. 14/6 i 2007.
Ut fra delingssøknaden og saksbehandlingen fremstår det som en fradeling til fritidseiendom.
I matrikkelen står bygget likevel oppført med bygningskode «111 – Enebolig» og eiendomsskatt er ut fra dette beregnet som for en enebolig.
Kommunen betrakter dette som en fritidseiendom og ønsker å rette matrikkelen. Dersom eier har en annen oppfatning ber vi om å få tilbakemelding. Dette bør også fremgå klart ved salget.

Mvh

Dag Ivar Lillevik
avd.ing. Plan og utvikling
Nesna kommune
tlf: 75067021/95181181
dag.ivar.lillevik@nesna.kommune.no



Eiendom 14/39/0/0 - Skagavegen 122

Informasjon fra KTF

Eierrepresentant
Kvåle Wenche
Skonsenghagen 140
8615 Skonseng

Regningsmottaker
Kvåle Wenche
Skonsenghagen 140
8615 Skonseng

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

Avtale
201541

Totalt aktive gebyr
245,10 kr

Vis beløp med MVA

Aktive gebyr | Eksporterte gebyr | Hendelser | Avtaledetaljer

Kilde	Kjøring	Gebyrtype	Vare	Bygningsnummer	Grunnlag	Gjelder fra - til	Termin fra - til	Beløp (m/MVA)	Årsbeløp (m/MVA)
KTF		Løpende	400 - Feie/Til.Avg I 2e		1,00 Stk	01.04.25 -	01.04.25 - 30.06.25	77,60	310,40
	Juni	Løpende	800 - Eiendomsskatt bolig		406 259,00 Kr	01.04.25 - 31.12.25	01.04.25 - 30.06.25	167,50	670,00
Totalbeløp								**245,10**	**980,40**

Helgeland Avfallsforedling IKS

Mo i Rana *13.05.2025*

Kommune:	1828	**Gnr:**	14	**Bnr:**	39	**Fnr:**	0	**Snr:**	0
Eiendom/gate:	Skagavegen 122								

Bestilt produkt Årsgebyr renovasjon/septik

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

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

Nesna kommune

Kunnskaps- og kulturkommunen
på Helgeland

Wenche Kvåle
Skonsenghagen 138

8615 SKONSENG

Arkivsaksnr.:	Arkivkode:	Enhet/Saksbeh	Deres ref:	Dato:
10/165-8	GNR 14/39	PUA/SG		10.04.2015

FERDIGATTEST ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 21-10.

Tillatelse til tiltak er gitt 15.04.2010.

Gjelder **: Tilbygg/bolig**
Byggested **: Remman Gnr/Bnr 14/39**
Tiltakshaver **: Wenche Kvåle**
Anmodning mottatt **: 25.02.2015**

Ansvarsforhold:
Wenche Kvåle.

Ferdigattest er gitt på bakgrunn av tillatelse 15.04.2010.

Søker for tiltaket har ansvar for sluttkontroll og at tiltaket er gjennomført ihht. gjeldende lov- og regelverk. Gjennom dette har søker bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

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

Med hilsen
Plan og utvikling

Bjørn Sundsfjord
Avd.Ingeniør

Sivert A Gullesen
Avd.Ingeniør

Adresse: Moveien 24, 8700 Nesna
Org.nr. NO 939 600 515 MVA
Telefon: 75067000
Telefaks: 75067001
E-post:postmottak@nesna.kommune.no
Bankkontonr. 4625 07 00083

Skjøte[1]

Rekvirentens navn: TOR MARTIN TRONDSEN
Adresse: TORNESGATA 27
Postnr.: 8622 Poststad: Mo i Rana
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.: Ref.nr.:

Plass for tinglysningsstempel

Doknr: 639787 Tinglyst: 07.08.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Opplysningene i feltene 1–6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) [2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1804	NESNA	141	39			

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn: ☐ Nei ☒ Ja
Overdragelsen omfatter transport av festeretten: ☐ Nei ☐ Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale: ☒ Nei ☐ Ja
Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser: ☐ Nei ☒ Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis. Størrelse ideell andel:
Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d: ☐ Nei ☐ Ja

Beskaffenhet: ☒ 1. Bebygd ☐ 2. Ubebygd

Bruk av grunn: ☐ B Bolig-eiendom ☒ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet

Type bolig: ☐ FB Fritligg enebolig ☐ TB Tomanns-bolig ☐ RK Rekkehus/kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☒ AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 20.000

Utlyst til salg på det frie marked: ☐ Ja ☒ Nei

Omsetningstype: ☐ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifteoppgjør ☒ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3]

Kr 20.000

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
25/1 177[redacted]	TORMARTIN TRONDSEN	

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
04047[redacted]	TANJA MARIE TRONDSEN KVÅLE	☒ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Vannrett Veirett følger med vaningshus avgis fra Gnr 12 Bnr 2

Nr. 700048 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 8-2005

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon [5]

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.

Sted, dato: 2007

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: Tanja M Trondsen Kvåle TANJA.M.TRONDSEN KVÅLE

8. Erklæring om sivilstand m.v. [6]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)? ☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder? ☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig? ☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato: 2007

Utstederes underskrift [7] | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: Tor Martin Trondsen TOR MARTIN TRONDSEN

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | Ektefelles/registrert partners underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

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

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: Magnus Huske MAGNUS HUSKE
Adresse: Brennmoveien 12 8661 Mosjøen
2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: Reidar A. Pettersen ~~REIDAR~~ A. PETTERSEN
Adresse: 8724 Sandnessjøen

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: Tor Martin Trondsen TOR MARTIN TRONDSEN

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver [7]

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?
   Ja [X] Nei — Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares
2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?
   Ja [ ] Nei — Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares
3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?
   Ja [ ] Nei — Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato

Hjemmelshavers underskrift — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jor Martin Trondsen

Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer): 25117738526

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato — Ektefelle/registrert partners underskrift — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

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

1. vitneunderskrift — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Magnus Huske — MAGNUS HUSKE

Adresse: Brennmoveien 12 8661 Mosjøen

2. vitneunderskrift — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Reidar A. Pettersen — REIDAR A PETTERSEN

Adresse: 8724 Sauna

Noter:

1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokumentet kan tinglyses ved tingretten. For tinglysing ved Statens kartverk, betales avgiftene etter at tinglysingen er foretatt.

2) Dersom eiendommen har underfestenumer (ufnr.) kan felt for seksjonsnummer (snr.) nyttes.

3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt bilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.

4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.

5) Feltet kan skyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.

6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles.
Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.

7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.

8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

MÅLEBREV

[X] uten grensejustering [ ] med grensejustering

Kommune: **Nesna**

J.nr.: 04/06

Målebrev nr.: 972

Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.:

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	14	39	
	Bruksnavn/adresse		
Areal	583 m²		

Delingsloven § 4-2 første ledd
Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	21.6.2007			
Rekvirent	Tor Martin Trondsen	Gnr. 14	Bnr. 6	Fnr.
Bestyrer	Jakob Nørbeck Olsen			
Forretning	Kart-og delingsforretning over del av Gnr. 14 Bnr. 6 i Nesna kommune.			

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Nesna	23.08.2007		Jakob Nørbeck Olsen

GAB

Registreringsstempel:

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel:

Doknr: 831038 Tinglyst: 16.10.2007
STATENS KARTVERK

Påtegninger (rettelser o.l.)

GIS/LINE Målebrev

Gnr	Bnr	Festenr
14	39	

MÅLEBREVKART

Representasjonspunkt
X 920243 Y -5658

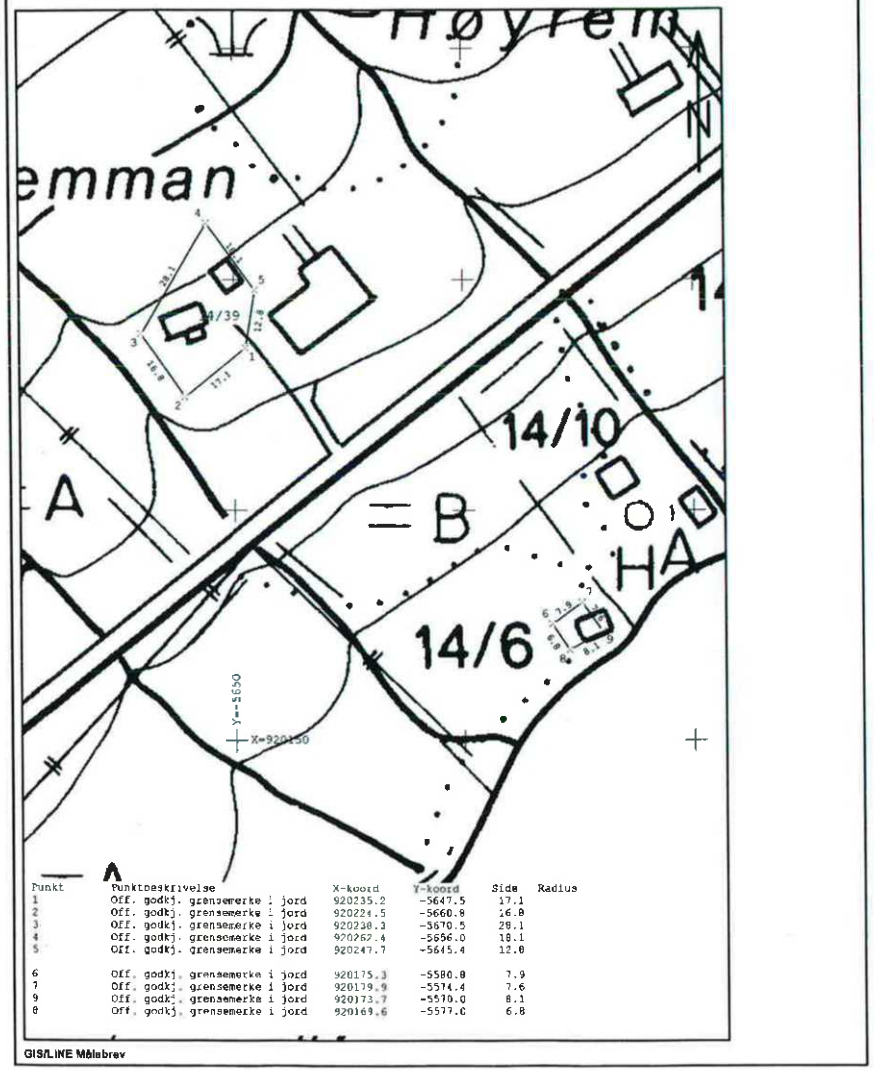
Kartblad | X | Landsnett

Målestokk 1: 1000

Areal 583 m²

Jnr 04/06

Målebrev nummer 972



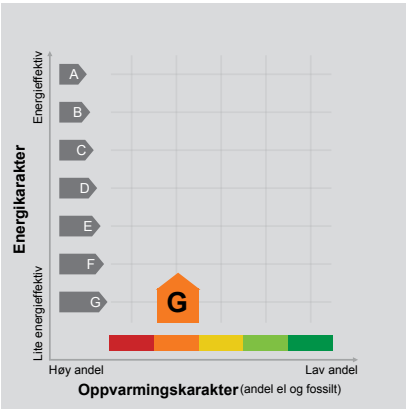
Punkt	Punktbeskrivelse	X-koord	Y-koord	Side	Radius
1	Off. godkj. grensemerke i jord	920235.2	-5647.5	17.1	
2	Off. godkj. grensemerke i jord	920224.5	-5660.8	16.8	
3	Off. godkj. grensemerke i jord	920230.3	-5670.5	28.1	
4	Off. godkj. grensemerke i jord	920262.4	-5656.0	18.1	
5	Off. godkj. grensemerke i jord	920247.7	-5645.4	12.8	
6	Off. godkj. grensemerke i jord	920175.3	-5580.8	7.9	
7	Off. godkj. grensemerke i jord	920179.9	-5574.4	7.6	
9	Off. godkj. grensemerke i jord	920173.7	-5570.0	8.1	
8	Off. godkj. grensemerke i jord	920169.6	-5577.6	6.8	

GIS/LINE Målebrev

ENERGIATTEST

enova

Adresse	Skagavegen 122
Postnummer	8724
Sted	SAURA
Kommunenavn	Nesna
Gårdsnummer	14
Bruksnummer	39
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	188207111
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-129579
Dato	02.06.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Fyr riktig med ved
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Redusér innetemperaturen

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	1899
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	93
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Gass Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 16: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 21: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

SKAGAVEGEN 122

OFFENTLIG TRANSPORT

Nesna kai Linje 100	**46 min** 15.3 km
Sandnessjøen lufthavn Stokka	**2 t 1 min**

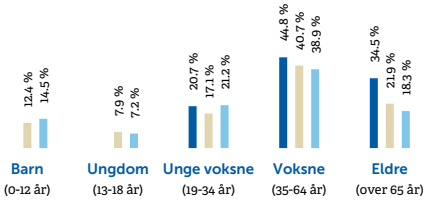
SKOLER

Nesna skole (1-10 kl.) 189 elever, 18 klasser	**47 min** 15.6 km
Kristen videregående skole - Nordland 160 elever, 7 klasser	**48 min** 16.2 km
Polarsirkelen vgs. - Mjølan 1420 elever, 76 klasser	**1 t 46 min** 80.3 km

SIVILSTAND

		Norge
Gift	**56%**	**33%**
Ikke gift	**28%**	**54%**
Separert	**8%**	**9%**
Enke/Enkemann	**8%**	**4%**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Steira	26	28
Kommune: Nesna	1 698	1 277
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Tomma bedriftsbarnehage (1-4 år) 7 barn	**42 min** 16.4 km
Rabben barnehage (1-5 år) 16 barn	**48 min** 15.9 km
Nesna barnehage (0-5 år) 34 barn	**48 min** 16.2 km

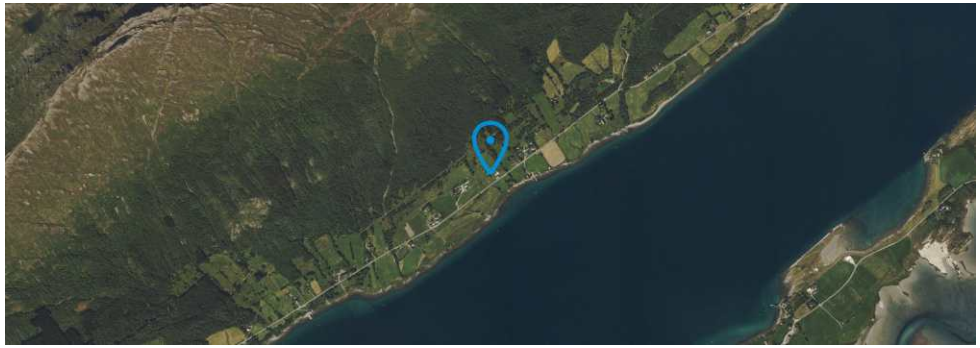
DAGLIGVARE

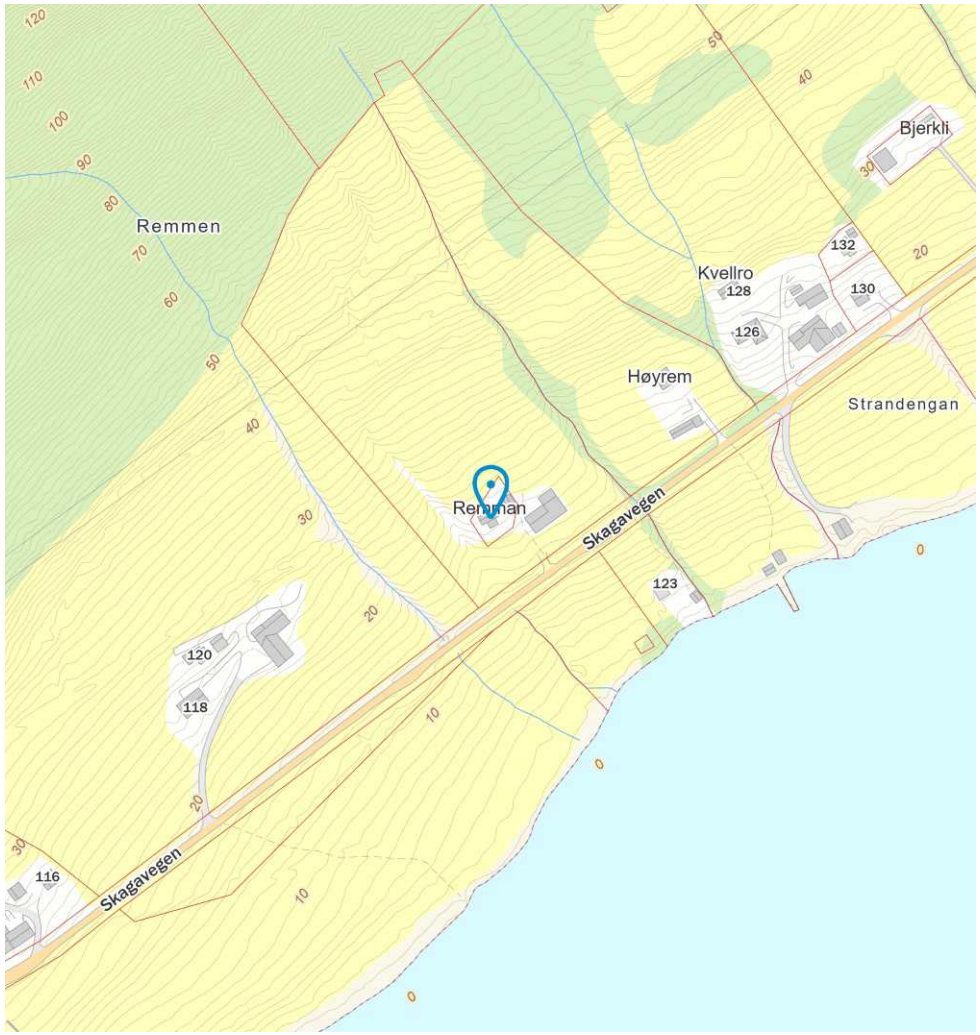
Coop Prix Nesna Post i butikk	**47 min** 15.7 km
Spar Nesna PostNord	**47 min** 16 km

SPORT

Tomma Aktivitetshall, ballspill	**42 min** 16.5 km
Nesna stadion Ballspill, fotball, friidrett, sandvolle...	**47 min** 15.6 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

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

Boligkjøperforsikring

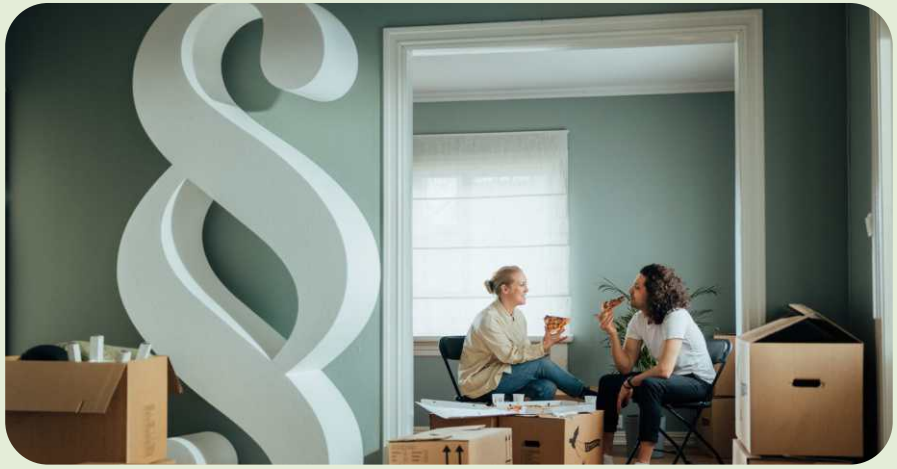
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 400/3 900/3 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

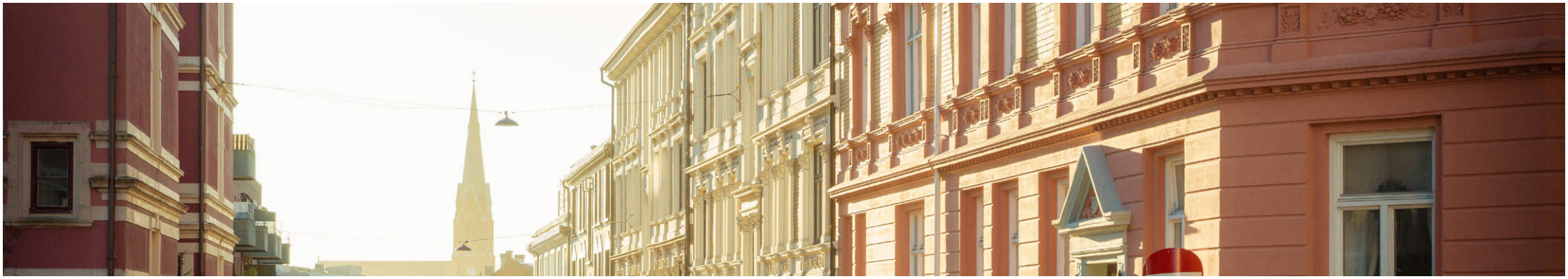
Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

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

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

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgiving

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens Adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierings plan, 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 for beholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 87240190 / Gisle Kallestad, tlf. 950 60 110
Skagavegen 122, 8724 Saura.
Gnr. 14, Bnr. 39, Nesna kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

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

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 87240190
Salgsoppgaven er sist oppdatert 06.06.2025

Gisle Kallestad
Eiendomsmegler MNEF/ Nybyggansvarlig

950 60 110
gisle.kallestad@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Mo i Rana
Jernbanegata 15, 8622 MoIRana

eiendomsmegler1.no