



aktiv.

Dønnaveien 1139, 8820 DØNNA

**Landbrukseiendom på
nordøstsiden av Dønna - Nydelig
havutsikt og solrik beliggenhet -
Nausttomt - Egen strandlinje**



Eiendomsmegler MNEF, Daglig leder

Rita Aanes

Mobil 977 57 155

E-post rita.aanes@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Helgeland

Strandgata 12-16, 8656 Mosjøen. TLF. 75 17 77 70

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 700 000,-
Omkostn.: Kr 68 590,-
Total ink omk.: Kr 2 768 590,-
Selger: Siv Anita Skoglund
Lasse Olsen

Salgsobjekt: Landbruk
Eierform: Eiet
Byggeår: 1952
BRA-i/BRA Total 97/147 kvm
Tomtstr.: 220300 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 11, bnr. 106
Gnr. 11, bnr. 5
Oppdragsnr.: 1801250016

Landbrukseiendom på nordøstsiden av Dønna - Nydelig havutsikt og solrik beliggenhet – Nausttomt

Eiendommen har en fantastisk beliggenhet med utsikt mot havet og kort vei til naturen. Her bor du i rolige omgivelser, omgitt av vakker helgelandsnatur – med turterreng, fiskemuligheter og friluftsliv rett utenfor døren og ikke minst - egen strandlinje.

Dette er eiendommen for deg som søker et fredelig tilværelse på landet, med moderne fasiliteter, rikelig med plass og varierte bruksmuligheter – enten du vil drive småskala landbruk, ha hobbydyr, dyrke egen mat eller rett og slett nyte det gode liv i naturkjønne omgivelser. Naustomt følger med og gir tilgang til sjø og båtliv.

Bolig på ett plan (2 soverom) totalrenovert innvendig 2018–2020. Stor terrasse på 79 m² og utvendig kjeller. På eiendommen finner du en rekke bruksklare bygninger: anneks, uthus, garasje, 2 hønsehus, sauhus, plantehus, drivhus og naustomt.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	48
Landbrukstakst	75
Gårdskart	91
Situasjonskart	92
Egenerklæring	96
Gårdskart	101
Matrikkelbrev gnr. 11, bnr. 106	102
Gjeldende regulering	111
Energiattest	112
Nabolagsprofil	118
Budskjema	126

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 97 m²

BRA - e: 50 m²

BRA totalt: 147 m²

TBA: 79 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 50 m² Uinnredet kjellerrom, Uinnredet kjellerrom 2, Uinnredet kjellerrom 3, Uinnredet kjellerrom 4

1. etasje

BRA-i: 97 m² Gang, Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Bod, Vaskerom, Bad, Vindfang

TBA fordelt på etasje

1. etasje

79 m² Terrasser

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Lovlighet

Byggetegninger - Det foreligger ikke opplysninger i kommunens arkiver om bygningen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? JA - Renovering utvendig og innvendig som beskrevet i rapport.

Arbeidene er utført av eiere med hjelp av personer med byggfaglig bakgrunn i følge eier.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

220300 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten ligger i lett skrående område som er oppbygd med noe plener. Plener er beplantet, foran huset er det opparbeidet parkeringsplass som er pålagt grus.

Eiendommen har egen strandlinje.

Eiendommen har god utsikt ut over sjøen mot sørøst.

Gårdstun er i følge gårdskartet på 3,4 daa.

Veg ned til tomte ble opparbeidet i 2018.

På tomte er det opparbeidet en platt med levegger med gulv av impregnerte materialer.

Fulldyrka:

I følge gårdskartet er det 17,3 dekar fulldyrka jord.

Fulldyrka jord består av 3 slått-teiger med varierende størrelse.

Dyrket mark er ikke pløyd og innsådd på noen år. Dyrket mark består slått-teiger som er flate og fine med tanke på innhøsting med traktor og maskiner.

Utmarksarealer er i gårdskartet beskrevet som produktiv skog på 10,3 dekar.

Uproduktiv skog er på ca. 64 daa, myr uten skog på ca. 34 dekar, og åpen jordekt og grunnlendt fastmark på ca. 81 daa.

Skogen og utmark er totalt på 181 daa.

Skogen er ikke lønnsom med tanke på drift og uttak av skog.

Verdien av skogen er til eget uttak som ved og eget uttak.

Det er bygd et saugjerde på eiendommen på ca. 2 km.

Stolper er av impregnerte trepæler og påmontert netting.

(Opplysning fra eier, takstmannen har ikke kontrollert lengde eller tilstand på gjerdet)

I skogen mot sjøen er det bygd en gapahuk og ei lekestue.

Tomt naust Matrikkel med gnr/ bnr. 11/5 har en teig på ca. 796 m² liggende ute ved sjøen. På denne teigen har det i følge eier stått et naust som er ramlet ned.

Beliggenhet

Eiendommen ligger på nordøst siden på Dønna med god utsikt til sjøen samt egen strandlinje.

Stedsnavnet er Solbakken. Dette er like ved Snekkvikja gamle skole på nord Dønna.

Tomten ligger i lett skrående område som er oppbygd med noe plener. Plener er beplantet, foran huset er det opparbeidet parkeringsplass som er pålagt grus.

Eiendommen har god utsikt ut over sjøen mot sørøst.

Adkomst

Adkomst via offentlig og privat veg.

Bebyggelsen

Eiendommen er bebygd med våningshus, oppsatt i 1953.

Bygningen ble totalrenovert i perioden 2018- 2020 innvendig i hovedetasjen. Utvendig ble det lagt nytt tak og montert ny bordkledning. Alle vinduer i etasjen ble byttet.

På tomten er det også bygd flere små bygninger:

- Anneks, ukjent byggeår, renovert i 2020.
- Uthus, ukjent byggeår, renovert i 2021.
- Et hønsehus, byggeår 2018.
- Et plantehus, byggeår 2018.
- Et drivhus, byggeår 2018.
- Hønsehus nr. 2 med utvendig gjerde, byggeår 2018.
- Garasje, ukjent byggeår.
- Et sauhus, ukjent byggeår, renovert i 2018.
- Et lite drivhus, byggeår 2023.
- Jordkjeller (kan settes i stand av ny eier)
- Røykeri (for fisk og kjøtt)

Barnehage/Skole/Fritid

Drømmehagen barnehage (1-5 år) 6 min med bil - 5 km

Dønna barnehage (1-5 år) 16 min med bil - 15.6 km

Nord-Dønna Montessoriskole (1-7 kl.) 6 min med bil - 5.1 km

Dønna barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 15 min med bil - 15.3 km

Sandnessjøen videregående skole 1 t 6 min med bil - 29 km

Mosjøen videregående skole 1 t 56 min med bil - 88.6 km

Offentlig kommunikasjon

God bussforbindelse. Busstopp, ca. 100 meter fra eiendommen.

Bygningssakkyndig

Knut Edmund Kjønnås

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 28.04.2025 av Knut Kjønnås teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Overflateoppusset i 2023 av ufaglært

Arbeid utført av: Sandnessjøen rørservice og Mathisen elektriske

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet? JA

Beskrivelse: Sluken ble fornyet

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

Beskrivelse: Ved mye nedbør siger det vann opp ca 2 cm midt på gulvet, det forsvinner av seg selv.

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

Beskrivelse: Sprekker i mur.

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

Beskrivelse: Det har tidligere vært mus i kjeller.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse I boetasjen er alt nytt, det i kjelleren er slik det var da vi kjøpte så der kjenner vi ikke opprinnelsen

Arbeid utført av Sinus og Mathisen elektriske

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

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Huset ble revet til tømmringen og er totalrenovert.

Innhold

1.etg.: Gang, Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Bod, Vaskerom, Bad, Vindfang

Kjeller: Uinnredet kjellerrom, Uinnredet kjellerrom 2, Uinnredet kjellerrom 3, Uinnredet kjellerrom 4

Standard

Boligen ble totalrenovert i perioden 2018-2020 innvendig i hovedetasjen. Utvendig ble det lagt nytt tak og montert ny bordkledning samt etterisolert med 5 cm på alle yttervegge. Alle vinduer i etasjen ble byttet.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Utvendig > Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av steinbelagte stålplater, type decra.

Taket er besikket fra taknivå.

Taktekke ble montert i 2018. Det ble lagt nytt undertak og opplektet for nytt taktekke.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taktekket har små mosevekster.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Taktekke bør jevnlig kontrolleres og rengjøres for mose.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon og bindingsverkkonstruksjon.

Stuevegger er av tømring, badet er av tømring, ellers er det plankkonstruksjon og bindingsverk konstruksjon.

Alle vegger ble i 2018 etterisolert med 5 cm. isolasjon, påmontert asfaltplater og vindtetting og utvendig tekket med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ingen musesperre under hjørnebord.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Musebånd må monteres der det mangler for å forhindre at skadedyr kommer seg inn i konstruksjonen.

Utvendig > Vinduer

Bygningen i hovedetasjen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

-Utvendige omrammingsbord på vinduer er satt helt ned på beslag, skadeutsatt løsning med fuktopptrekk og påfølgende råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Etablere dryppnese på omrammingsbord.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er bygd terrasser og markplatter på ca. 79 m² mot nord og vest.

Terrasser mot vest er fundamentert på trepilarer av impregnerte materialer på fjell.

Fundamentering av terrasser mot nord kan ikke inspiseres grunnet ingen tilgang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Under terrasser mot vest er det åpen grøft som leder bort vann fra grunnmur.

Det er kun brukt trevirke som pilarer, trepilarer har begrenset levetid mot støpte betongpilarer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppretting av platt mot vest.

Vann under terrasser går i åpen grøft som leder bort vann. Denne grøften må jevnlig

rengjøres.

Tilgang for inspeksjon under terrasser mot nord bør etableres.

Innvendig > Overflater

Innvendig i hovedetasje er det gulv av laminat. Veggene har MDF plater, Innvendige tak har himlingsplater.

Innvendige overflater ble byttet i 2018.

Årstall: 1953

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

I overgang kjøkken- stue er det kul i gulvet.

Himlingsplater er ufagmessig montert.

Det er stedvis ikke tilpasset listverk ved dører.

Glippe i laminatskjøt på gulv i kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater fungerer med dagens tilstand. Enkelte oppgraderinger bør påberegnes.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

19 /20 stue kjøkken

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Måling planavvik i etasje:

Hovedetasje: Totalt planavvik ca. 21 mm. Planavvik med radius på 2 meter ca. 19 mm.

Måling ble foretatt i stue/kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Innvendig > Radon

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

Vurdering av avvik:

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

I følge kart fra NGU ligger området i en sone med aktsomhetsgrad på moderat til lav.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner.

Vegger i kjeller består av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

I egenerklæring blir det opplyst om at det ved mye nedbør siger det vann opp ca. 2 cm midt på gulvet, det forsvinner etter hvert av seg selv.

På utsiden av grunnmuren er det ikke montert opp grunnmursplast.

Relatert til byggeår er det ikke montert plast under støpt betongplate og en må påberegne kapilæroppsuging i den støpte sålen.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Tiltak med dreneringen kan ikke utelukkes. Grunnmuren bør graves opp og renoveres, det bør monteres drenering og utvendig mur bør fuktsikres og påmonteres grunnmursplast.

Det må også utføres tiltak mot kapilæroppsuging i den støpte sålen.

Innvendig > Krypkjeller - under stue.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv under stuedel.

Stubbegulv av asfaltplater.

Tilbygget ble i følge tidligere takst oppført i 1966.

Bakken under krypekjeller består av fjell og jord.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilerings av krypkjeller.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Asfaltplater under bjelkelag er ikke tilstrekkelig festet med klemlekter.

Det er ikke montert ventiler i grunnmur for lufting av krypekjeller.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Asfaltplater må sikres bedre med klemlekter.

Bedre ventilerings av krypekjeller må etableres.

Innvendig > Innvendige dører

Innvendig har boligen malte formpressede dører.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Dører inn til begge soverom tar i terskel.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør)

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Det er ikke montert opp koblingsskap med avrenning til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Avløpsrør ble byttet ned til gulv i kjeller i forbindelse med renovering i 2018-2019.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Overtrykks ventil er ikke tilkoblet avrenning til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Tomteforhold > Terrengforhold

Eiendommen ligger i svakt skrånenende terreng.

Vurdering av avvik:

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

Under terrasse mot vest er det svak avrenning av vann bort fra grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Terrenget bør senkes og det bør lages fall ut fra grunnmuren for å lede bort

overflatevann. Fallet på terrenget rundt grunnmuren bør være på 1.50 i en avstand på 3 meter ut fra grunnmuren.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsledninger har ukjent type og alder. Avløpet er tilkoblet septiktank med overløp ut til grøft eller lignende.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Utvendig vannledning er av plast med ukjent alder.

Vurdering av avvik:

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

Type og alder på vann og avløpsledninger er ukjent. Nærmere undersøkelser må utføres.

Konsekvens/tiltak

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

Tomteforhold > Septiktank

Septiktanken er av betong.

Ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
- Det er avvik:

Septiktanken er av ukjent alder og må undersøkes nærmere.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning

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

Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Benkeplaten har overflatesår.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Plater på vegger er montert uten bunnlist. Veggplater er listet med gulvlister.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Overgang gulv vegg må utføres forskriftsmessig i henhold til våtromsnormen.

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Våtromsplater er ikke montert med hjørnelister som er tilpasset plater.

Bunnlistene under plater er ikke montert.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Veggplater bør fuktbeskyttes på undersiden.

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsonen.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.

Forhold som har fått TG3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Takkonstruksjonen er kun tilgjengelig for inspeksjon over kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Bordtro er misfarget.

Rundt gjennomføringer for pipe og ventilasjon er det utilstrekkelig tetting.

Det er liten eller begrenset lufting ut over raft og det er ikke montert lufteventiler i gavler.

Det ble registret spor av mus på kaldloftet.

Loftskillet over kjøkken er isolert med ca. 25 cm. isolering. Isolasjonen er ikke fagmessig montert.

Det er ikke montert dampsperre i loftskillet.

Kaldloftet er kun inspisert fra stige grunnet liten/ ingen tilgang til hele loftet.

TG 3 kommer settes grunnet ingen lufting av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering må etableres.

Isoleringen bør legges bedre for å oppnå best mulig isoleringsverdi.

Det bør påberegnes å montere dampsperre i loftskillet.

Etablere bedre luftig ut over raft.

Ytterlige undesøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på skader som kan være forårsaket av mus i skjulte konstruksjoner.

Det bemerkes at takkonstruksjon over stuedel og tilbygget del mot nord ikke er inspisert grunnet ingen tilgang. Takkonstruksjonen på disse steder bør gjøres tilgjengelig for å kunne utføre visuell kontroll.

Utvendig > Vinduer - kjelleretasje.

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer i grunnmuren er innsatt uten beslag.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt.

Nye vinduer i boligen er montert uten ventiler.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig må balansert ventilasjon vurderes. 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 balansert ventilasjon eller andre tiltak for å bedre kvaliteten på innemiljøet.
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18

inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Sikringsskap med automatsikringer.

Sikringsskapet ble montert i 2018.

Hovedsikring på 50 Ampere.

El- anlegget i hovedetasjen er nytt, montert i 2018.

El-anlegget i kjelleretasje er ikke utbyttet.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)?

Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2018 - Alt ledningsnett i hovedetasjen er byttet i perioden 2018-2020. I kjelleretasjen er det ikke byttet el-ledninger.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? JA - Sinus Sandnessjøen monterte skap og nytt ledningsnett. Mathisen Elektro AS fra Sandnessjøen monterte opp to nye kurser til vaskemaskin og tørketrommel.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? JA

Eksisterer det samsvarserklæring? JA - Det foreligger i følge eier samsvarserklæring på arbeid som er nevnt ovenfor.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år? NEI - Anlegget ble sist kontrollert 10.10.2000. Kontrollresultat: Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert el.-virksomhet.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? NEI

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? NEI

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere,

downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank. NEI

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet? JA

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Anlegget i kjeller bør ha en utvidet el.kontroll grunnet alder.

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset på de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

§2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale el-tilsyn) eller registrert

elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. Elanlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av en registrert elektrovirksomhet.

Kostnadsestimat gjelder kun en utvidet kontroll av anlegget.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ikke etablert drenering rundt bygningen.

Vurdering av avvik:

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

- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/ svært begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur og mur av gråstein.

På tilbygd soverom mot nord er det grunnmur av lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker.
Det er observert store sprekker i grunnmuren mot sør.
Sprekkene kan skyldes setningsskader, frostsprengning eller utilstrekkelig drenering.
Lettklinkermur mot nord er ikke utvendig pusset.
Konsekvens/tiltak
- Påviste skader må utbedres.
Løs eller skadet betong bør fjernes på grunnmur mot sør som har sprekker. Det må påføres nytt betongfyll for å gjenopprette styrken til fundamentet.
Skader på grunnmuren må ses i sammenheng med dreneringssystemet for å unngå fremtidige skader.
Grunnmur av lettklinker mot nord må utvendig pusses.
Det anbefales kontroll av grunnmuren av en fagperson for mer detaljert vurdering og utførelse av arbeidet som må gjøres med grunnmuren.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Overflater Gulv
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.
Det er ikke montert sluk i gulv.
Vaskemaskin og sentrifuge er plassert på en oppkant over hovedgulv bestående av laminatgulv.
Årstall: 2022 Kilde: Eier
Vurdering av avvik:
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).
Konsekvens/tiltak
- Det må lages avrenningsmulighet inn til dusj/sluk.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
Det er ikke sluk/ukjent slukløsning og ikke noen form for tettesjikt.
Vurdering av avvik:
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.
Ikke montert sluk.
Rørgjennomføringer i vegg er ikke montert med mansjett. Ved lekkasje på rør er det fare for at vann vil renne etter rør og inn i vegg som vil forårsake vannskader innvendig i vegg.
Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Sluk med godkjent fall på gulv må monteres i gulv for å lukke avviket.
Mansjetter på rørgjennomføringer må monteres for å hindre vann inn i skjulte konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Ventilasjon

Det er ingen ventileringsanordning.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Ventilasjon

Det er ingen ventileringsanordning.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

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

Utvendig > Takkonstruksjon stue.

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen i tilbygget stue har sperrekonstruksjon uten tilgang for inspeksjon.

Takkonstruksjon i tilbygget del mot nord uten tilgang for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Om mulig, det burde vært etablert luke i himlingen for inspeksjon av takkonstruksjonen.

Innvendig > Kryp kjeller

Bygningen har kryp kjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Inngangspartiet i hovedetasjen mot nord har kryprom som ikke kan inspiseres.

Det er montert to ventiler i kryp kjelleren, disse ventiler er ikke inspisert grunnet ingen

tilgang.

Grunnmuren er oppsatt i lettklinkerstein. I følge tidligere takst ble tilbygget bygget i 1966.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Grunnmur av lettklinkerstein er ikke påmontert grunnmursplast.

Krypkjeller har to ventiler i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Det bør gjøres tiltak for å kunne inspisere kryperommet og sørge for god ventilering av kryperommet.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte. Disse hvitevarene følger med i salget: kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, 2 stk. stekeovner, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Moderniseringer og påkostninger

Bygningen ble totalrenovert i perioden 2018- 2020 innvendig i hovedetasjen. Utvendig ble det lagt nytt tak og montert ny bordkledning samt etterisolert med 5 cm på alle yttervegge. Alle vinduer i etasjen ble byttet.

Alt ledningsnett i hovedetasjen er byttet i perioden 2018-2020.

I kjelleretasjen er det ikke byttet el-ledninger.

Bad ble overflaterenovert i 2022.

Nytt kjøkken i 2018.

Modernisert/Påkostet år

2018-2020

TV/Internett/Bredbånd

Fiber

Parkering

Parkering på egen tomt samt garasje.

Solforhold

Meget gode solforhold - Solbakken er det lokale stedsnavnet.

Forsikringsselskap

Fremtind

Polisenummer

17532504

Diverse

Selger opplyser at eiendommen har jaktrettighet.

Det finnes ingen skriftlig avtale på leie/drift av jorden, kun en muntlig avtale. Denne avtalen kan videreføres hvis ny eier ønsker det.

Energi

Oppvarming

Vedfyring på kjøkken/spisestue samt varmepumpe på stuen. Varmepumpe er fra 2021.

Energikarakter

G

Energifarge

Gul

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 700 000

Kommunale avgifter

Kr 9 888

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Renovasjon kommer i tillegg. For 140 liters dunk kr. 5675,- pr. år.

Eiendomsskatt

Kr 616

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Grunnlaget for beregning av eiendomsskatt er kr. 154.000,-.

Formuesverdi primær

Kr 160 970

Formuesverdi primær år

2023

Info formuesverdi

Jordbrukseiendom formuesverdsettes samlet med bygninger og rettigheter som hører til eiendommen. Våningshus på jordbrukseiendom verdsettes ikke særskilt, men inngår i den samlede verdien på jordbrukseiendommen.

Formuesverdien på gårdsbruket/jordbrukseiendommen skal ikke utgjøre mer enn 80 prosent av markedsverdi eller kostpris (inkludert grunn). Det gjelder en særskilt begrensning for fastsettelse av formuesverdi på våningshus. Formuesverdien på våningshus skal maksimalt utgjøre 25 prosent av markedsverdien. Ettersom formuesverdien av våningshus på gårdsbruk inngår i den samlede formuesverdien på gårdsbruket, må total markedsverdi og formuesverdi fordeles mellom våningshus med passende arrondert tomt (tomten som er knyttet til bolig/fritidsbolig) og resten av eiendommen.

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 11, bruksnummer 106 i Dønna kommune. Gårdsnummer 11, bruksnummer 5 i Dønna kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1827/11/106:

28.08.1991 - Dokumentnr: 3698 - Erklæring/avtale

Best vedr skog/leplanting

Gjelder denne registerenheten med flere

16.06.1952 - Dokumentnr: 301151 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:1827 Gnr:11 Bnr:106

16.06.1952 - Dokumentnr: 301151 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:1827 Gnr:11 Bnr:106

11.11.1916 - Dokumentnr: 900157 - Erklæring/avtale

Grensegangssak

18.03.1921 - Dokumentnr: 900213 - Skjønn

Bestemmelse om gjerde

14.03.1925 - Dokumentnr: 900154 - Utsifting

03.12.1943 - Dokumentnr: 301233 - Bestemmelse om gjerde

Rettighetshaver: Knr:1827 Gnr:11 Bnr:90

Bestemmelse om torvrettigheter

01.07.1957 - Dokumentnr: 990739 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver: Helgeland Kraftlag AL

17.03.2025 - Dokumentnr: 298554 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Solvang & Aanes AS

Org.nr: 911 838 516

Gjelder denne registerenheten med flere

Elektronisk innsendt

11.11.1916 - Dokumentnr: 900068 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1827 Gnr:11 Bnr:1

14.02.1925 - Dokumentnr: 900013 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1827 Gnr:11 Bnr:45

26.03.1927 - Dokumentnr: 900015 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1827 Gnr:11 Bnr:49

03.12.1943 - Dokumentnr: 301233 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1827 Gnr:11 Bnr:90

02.05.1984 - Dokumentnr: 2660 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1827 Gnr:11 Bnr:215

14.10.1970 - Dokumentnr: 4231 - Rettighet
Rettighetshaver: Dønna Vannverk V/d.kommune
Løpenr: 2099611
LEIEAVTALE

25.01.1973 - Dokumentnr: 335 - Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om felles vannverk/ledning
Rettighetshaver: Dønna Vannverk AL
Gjelder denne registerenheten med flere

30.05.1975 - Dokumentnr: 2385 - Best om garasje/parkering
Midlertidig dispensasjon fra vegloven

13.09.1985 - Dokumentnr: 5824 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Helgeland Kraftlag AL

05.11.1986 - Dokumentnr: 7092 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Helgeland Kraftlag AL
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Informasjon fra Dønna kommune: Vedrørende bygningstegninger, midlertidig brukstillatelse og ferdigattest er ikke dette å finne i våre arkiver.

Vei, vann og avløp

Vei: Adkomst via offentlig og privat veg.

Vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Opplysning fra eier.

Avløp: Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er underlagt kommunedelplanen med Ikraftredelsesdato 03.09.2019.

Plannavn: Kystplan Helgeland - Dønna kommune.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

I følge Dønna kommune er det ikke boplikt på eiendommen, men det er driveplikt.

Kommentar konsesjon

Kjøper har risikoen og er ansvarlig for videresalg dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonslovens § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd (forhold som ligger på kjøpers hånd: Det gjøres oppmerksom på at ervervet av eiendommen er konsesjonspliktig. Kjøper er ansvarlig for å utarbeide og sende inn konsesjonssøknad snarest mulig etter budaksept dog senest omgående etter signering av kjøpekontrakt. Kjøper dekker konsesjonsgebyr. I det tilfelle konsesjon ikke gis på bakgrunn av for høy kjøpesum, kan selger kreve at avtalen likevel skal gjelde, men til den høyeste pris landbruksmyndighetene kan godkjenne. Kjøper har konsesjonsrisikoen dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd. I slike tilfeller skal selger holdes skadesløs og eiendommen må overtas av kjøper på avtalte vilkår senest innen 2 måneder etter første avslag på konsesjonssøknaden. Endring eller konkret fastsettelse av overtagelsesdato, ut over det som er nevnt over, skjer etter avtale mellom partene og skal skriftlig bekreftes overfor meglerforetaket.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse. Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 700 000 (Prisantydning)

Omkostninger

67 500 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

68 590 (Omkostninger totalt)

84 490 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

87 290 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 768 590 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 784 490 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 787 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantdokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 68 590

Betalingsbetingelser

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder småbruk, er det kun forhold vedrørende våningshuset som omfattes av forsikringen. Ved kjøp av kombinasjonseiendom svarer HELP Forsikring bare for skader ved den delen av boligen som er regulert til boligformål.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,20% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 2 500 Første fellesvisning
- 2 000 Gebyr for betalingsutsettelse
- 4 746 Kommunale opplysninger
- 15 900 Markedspakke
- 5 500 Oppgjørsvederlag
- 1 750 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 8 900 Tilretteleggingsgebyr
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 8 000 Utlegg foto + plantegning ca.
- 260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 15.000 for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

Rita Aanes
Eiendomsmegler MNEF, Daglig leder
rita.aanes@aktiv.no
Tlf: 977 57 155

Ansvarlig megler

Rita Aanes
Eiendomsmegler MNEF, Daglig leder
rita.aanes@aktiv.no
Tlf: 977 57 155

Solvang & Aanes AS, Strandgata 12-16
8656 Mosjøen
Tlf: 751 77 770

Salgsoppgavedato

07.05.2025



Omradebilde



Uthus



Romslig og innbydende uteplass med god plass til både avslapning og sosiale sammenkomster.



Terrassen strekker seg generøst over ca. 79 kvadratmeter



Stue



Stuen er lys og luftig, badet i naturlig dagslys takket være de store vindusflatene



Vinduspartiene slipper inn sollys gjennom hele dagen og gir stuen en åpen og innbydende atmosfære.



Stue i annekset



Spisestue



Spisestuen er i tilknytning med kjøkkenet. Her har du en vedovn som både varmer og skaper en lun stemning – spesielt på kjølige kvelder.



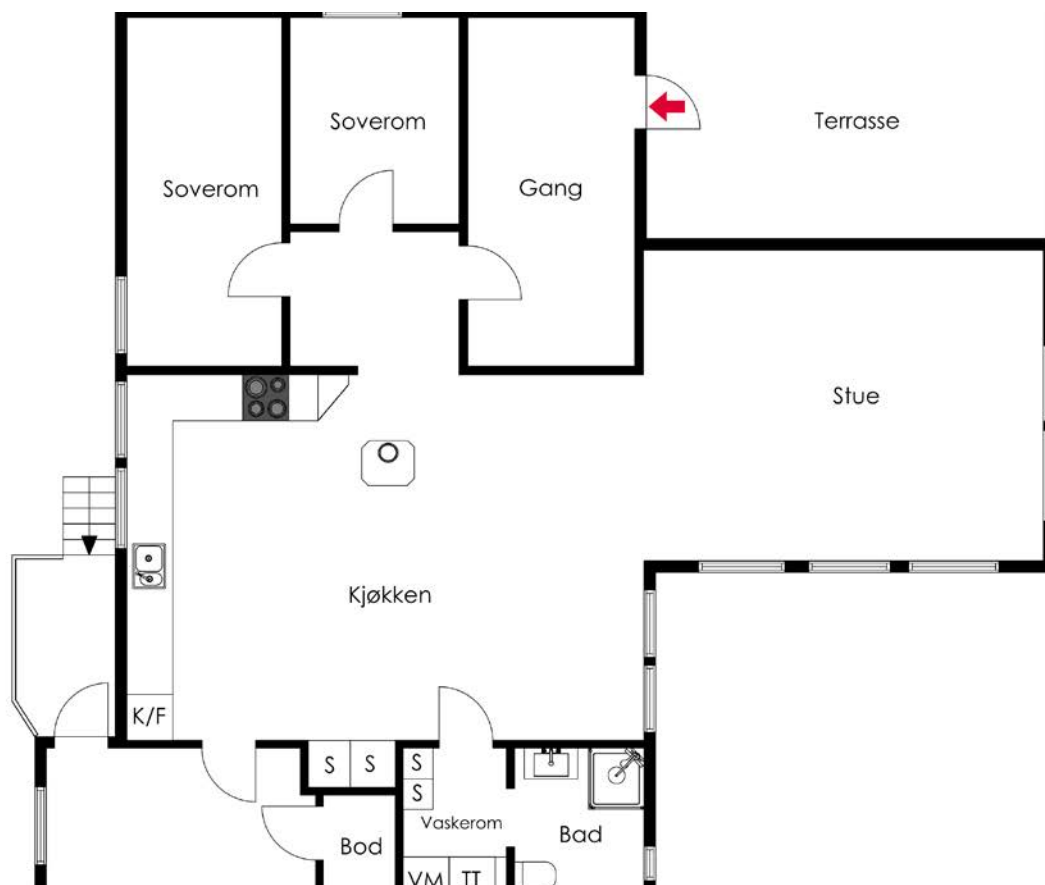
Kjøkkenet er fra 2018



Kjøkken



Kjøkken





Bad



Vaskerom



Soverom



Soverom



Hall



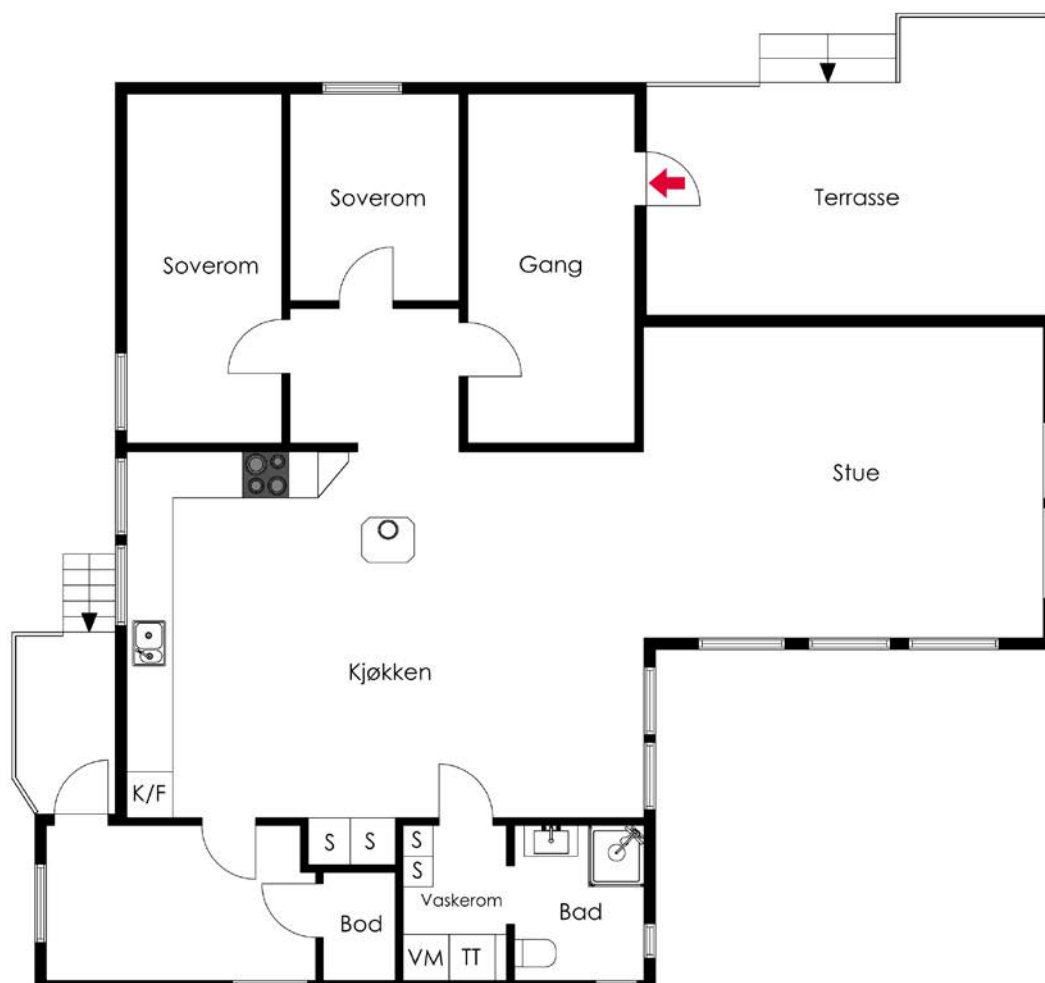
Hall



Områdebile



okw



okw



Dronefoto



Dronefoto



Dronefoto



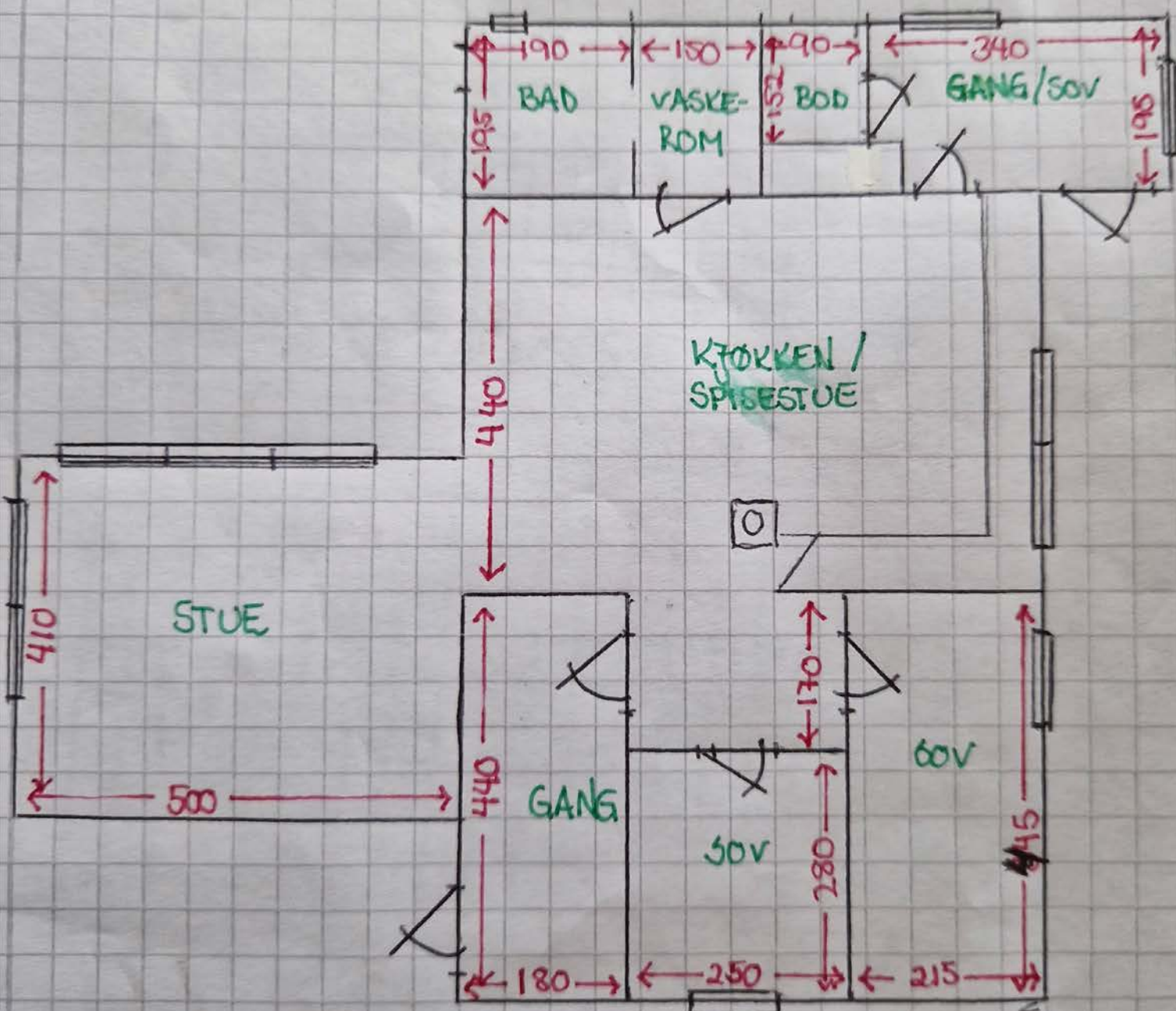
Dronefoto



Dronefoto



Dronefoto



Selgers utarbeidelse av plantegning

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Dønnaveien 1139, 8820 DØNNA



DØNNA kommune



gnr. 11,11, bnr. 106,5, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 147 m² BRA-i: 147 m²



Befaringsdato: 26.03.2025

Rapportdato: 28.04.2025

Oppdragsnr.: 20352-1330

Referansenummer: AI2196

Autorisert foretak: Helgeland Byggekontroll AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut Kjønnås

Vår ref:



HBK AS

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

Norsk takst

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



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

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

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

Helgeland Byggekontroll AS ble formelt registrert 01.07.1981 fra Arnor Breimo. I 2009 ble Marvin Breimo ny eier og daglig leder av bedriften. Selskapet har i dag ni ansatte og vårt oppdragsområde er hovedsaklig hele Helgeland. Våre takstmenn har samlet ca. 150 års taksterfaring samt at flere har lang byggmestererfaring.

Vi tilbyr alt innen takseringstjenester:

- Takst av bolig og fritidseiendommer
- Tilstandsrapporter - NS 3600 (iht. ny forskrift til Avhendingsloven)
- Takst av næringseiendommer
- Takst av landbrukseiendommer
- Takst av tomter
- Verdivurderinger
- Forhåndsvurdering av planlagte boliger/prosjekter
- Skjønn
- Skadetakster
- Skaderapporter vedr. reklamasjoner
- Uavhengig kontroll

Rapportansvarlig

Knut Kjønås

Uavhengig Takstingeniør

knut@hbk.no

900 61 282



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

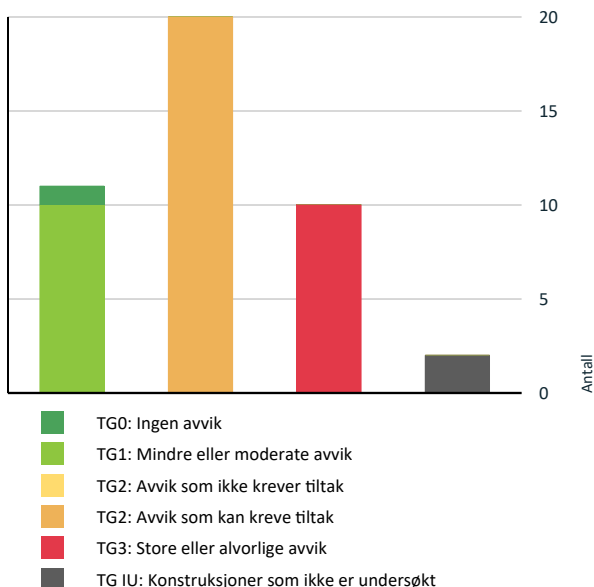
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke opplysninger i kommunens arkiver om bygningen.

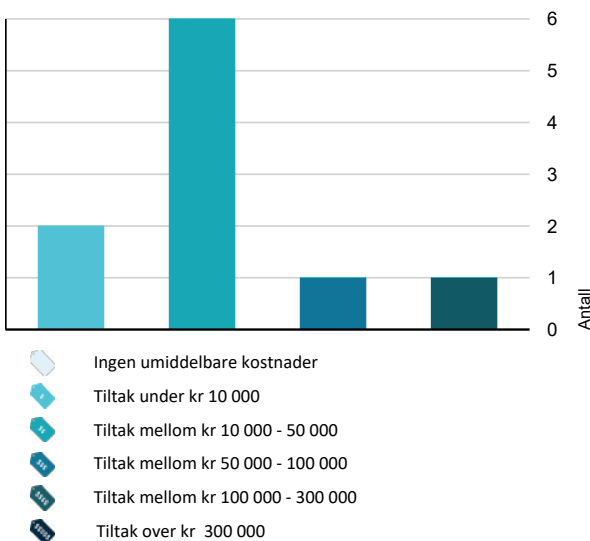
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bolig Tilstandsrapport er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har lovstridige bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Taksten er videre basert på objektets tilstand på befaringstidspunktet samt gjeldende regler og etiske retningslinjer hos Norsk Takst. For utenom takstmannens egne betraktninger kan enkelte opplysninger om eiendommen være gitt av rekvirent. Eventuelle opplysninger gitt av rekvirent som takstmannen har valgt å gjengi i rapporten er ikke nødvendigvis dokumentert eller kontrollert av takstmannen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer - kjelleretasje.** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! **Utvendig > Takkonstruksjon stue.** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Kryp kjeller** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Innvendig > Krypjkjeller - under stue.	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
!	Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1952

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Boligen er normalt vedlikeholdt, enkelte oppgraderinger som i kjeller bør oppgraderes.

Tilbygg / modernisering

2018	Modernisering	Totalrenovering innvendig hovedetasje bolig.
2018	Modernisering	Utvendig renovering av fasader inkl. bytte av vinduer og montering av nytt taktekke.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater, type decra.
Taket er besikket fra taknivå.
Taktekke ble montert i 2018. Det ble lagt nytt undertak og opplekket for nytt taktekke.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Taktekket har små mosevekster.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Taktekke bør jevnlig kontrolleres og rengjøres for mose.



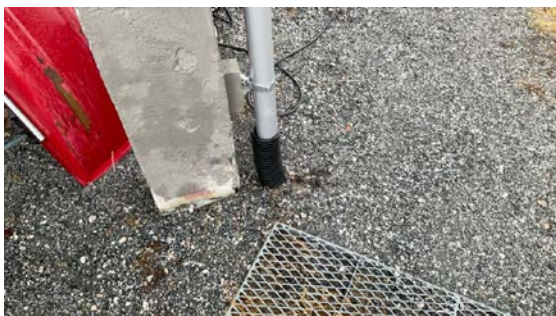
Små mosevekster på taket

Nedløp og beslag

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

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Nedløp er tilkoblet overvannsrør.



Liggende bordkledning fra 2019.



Takrenner og nedløp av metall.



TO 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Takkonstruksjonen er kun tilgjengelig for inspeksjon over kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Bordtro er misfarget.
Rundt gjennomføringer for pipe og ventilasjon er det utilstrekkelig tetting.
Det er liten eller begrenset lufting ut over raft og det er ikke montert lufteventiler i gavler.
Det ble registrert spor av mus på kaldloftet.
Loftskillet over kjøkken er isolert med ca. 25 cm. isolering. Isolasjonen er ikke fagmessig montert.
Det er ikke montert dampsperre i loftskillet.
Kaldloftet er kun innsisert fra stige grunnet liten/ ingen tilgang til hele loftet.

TO 3 kommer settes grunnet ingen lufting av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering må etableres.
- Isoleringen bør legges bedre for å oppnå best mulig isoleringsverdi.
Det bør påberegnes å montere dampsperre i loftskillet.
Etablere bedre luftig ut over raft.
Ytterlige undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på skader som kan være forårsaket av mus i skjulte konstruksjoner.

Det bemerkes at takkonstruksjon over stuedel og tilbygget del mot nord ikke er innsisert grunnet ingen tilgang. Takkonstruksjonen på disse steder bør gjøres tilgjengelig for å kunne utføre visuell kontroll.



Takhatt.

TO 2 Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon og bindingsverkkonstruksjon.
Stuevegger er av tømring, badet er av tømring, ellers er det plankkonstruksjon og bindingsverk konstruksjon.
Alle vegger ble i 2018 etterisolert med 5 cm. isolasjon, påmontert asfaltplater og vindtetting og utvendig tekket med liggende bordkledning.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Ingen musesperre under hjørnebord.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Musebånd må monteres der det mangler for å forhindre at skadedyr kommer seg inn i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Isolering er ikke montert riktig, åpninger mellom isoleringsplater



Fuktmerker i tro.



Ingen luftig ut over raft.

TG IU Takkonstruksjon stue.

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen i tilbygget stue har sperrekonstruksjon uten tilgang for inspeksjon.

Takkonstruksjon i tilbygget del mot nord uten tilgang for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Om mulig, det burde vært etablert luke i himlingen for inspeksjon av takkonstruksjonen.

TG 2 Vinduer

Bygningen i hovedetasjen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

-Utvendige omrammingsbord på vinduer er satt helt ned på beslag, skadeutsatt løsning med fuktopptrekk og påfølgende råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Etablere dryppnese på omrammingsbord.



-Utvendige omrammingsbord på vinduer er satt helt ned på beslag, skadeutsatt løsning med fuktopptrekk og påfølgende råteskader.



TG 3 Vinduer - kjelleretasje.

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer i grunnmuren er innsatt uten beslag.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Koblede vinduer i kjelleretasje. Manglende beslag under vindu.

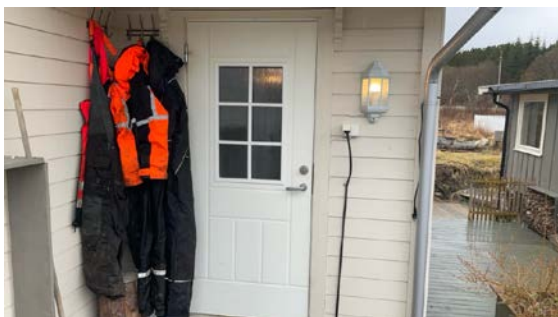


Omrømming av vindu er ikke tett mot grunnmur.
Vann vil ta seg inn mot karm

! TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstall: 2018 Kilde: Eier



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er bygd terrasser og markplatter på ca. 79 m² mot nord og vest.
Terrasser mot vest er fundamentert på trepilarer av impregnerte materialer på fjell.
Fundamentering av terrasser mot nord kan ikke inspiseres grunnet ingen tilgang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Under terrasser mot vest er det åpen grøft som leder bort vann fra grunnmur.
Det er kun brukt trevirke som pilarer, trepilarer har begrenset levetid mot støpte betongpilarer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppretting av platt mot vest.

Vann under terrasser går i åpen grøft som leder bort vann. Denne grøften må jevnlig rengjøres.

Tilgang for inspeksjon under terrasser mot nord bør etableres.



Skjevheter i markplatt mot vest.



Terrasse mot nord.

INNSENDIG

! TG 2 Overflater

Innvendig i hovedetasje er det gulv av laminat. Veggene har MDF plater, Innvendige tak har himlingsplater.
Innvendige overflater ble byttet i 2018.

Årstall: 1953

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

I overgang kjøkken- stue er det kul i gulvet.

Himlingsplater er ufagmessig montert.

Det er stedvis ikke tilpasset listverk ved dører.

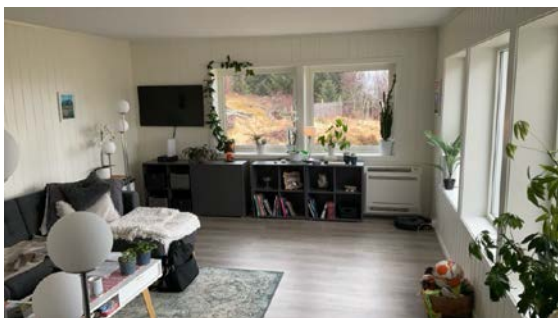
Glippe i laminatskjøt på gulv i kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater fungerer med dagens tilstand. Enkelte oppgraderinger bør påberegnes.

Tilstandsrapport



Stue.



Kul i gulv i overgang til stue.



Ufagmessig montering av himlingsplater.



Glippe i skjøt på gulv i kjøkken.

✚ TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

19 /20 stue kjøkken

Vurdering av avvik:

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

Måling planavvik i etasje:

Hovedetasje: Totalt planavvik ca. 21 mm. Planavvik med radius på 2 meter ca. 19 mm.

Måling ble foretatt i stue/kjøkken.

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.

✚ TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

I følge kart fra NGU ligger området i en sone med aktsomhetsgrad på moderat til lav.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

✚ TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipes.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



✚ TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner. Vegger i kjeller består av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

I egenerklæring blir det opplyst om at det ved mye nedbør siger det vann opp ca. 2 cm midt på gulvet, det forsvinner etter hvert av seg selv. På utsiden av grunnmuren er det ikke montert opp grunnmursplast. Relatert til byggeår er det ikke montert plast under støpt betongplate og en må påberegne kapilær oppsuging i den støpte sålen.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Tiltak med dreneringen kan ikke utelukkes. Grunnmuren bør graves opp og renoveres, det bør monteres drenering og utvendig mur bør fuktsikres og påmonteres grunnmursplast.

Det må også utføres tiltak mot kapilær oppsuging i den støpte sålen.



Kjellerrom.



Kjellerrom.



Saltutslag på gulv og vegg.

TO IU Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Inngangspartiet i hovedetasjen mot nord har kryprom som ikke kan inspiseres.

Det er montert to ventiler i krypkjelleren, disse ventiler er ikke inspisert grunnet ingen tilgang.

Grunnmuren er oppsatt i lettklinkerstein. I følge tidligere takst ble tilbygget bygget i 1966.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Grunnmur av lettklinkerstein er ikke påmontert grunnmursplast. Kryp kjeller har to ventiler i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Det bør gjøres tiltak for å kunne inspisere kryperommet og sørge for god ventilering av kryperommet.



Tilbygd inngangsparti med krypekjeller mot nord. Ingen tilgang for inspeksjon.

Tilstandsrapport



Bilde av tilbygget grunnmur av lettklinkerstein under inngangs terrasse.

! TG 2 Kryp Kjeller - under stue.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv under stuedel.

Stubbegulv av asfaltplater.

Tilbygget ble i følge tidligere takst oppført i 1966.

Bakken under krypekjeller består av fjell og jord.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Asfaltplater under bjelkelag er ikke tilstrekkelig festet med klemleker.

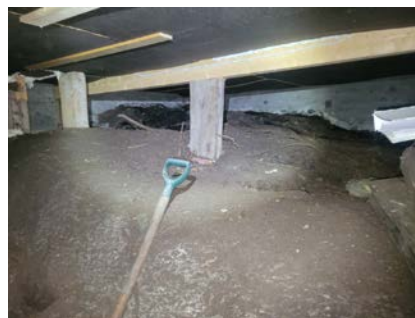
Det er ikke montert ventiler i grunnmur for lufting av krypekjeller.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Asfaltplater må sikres bedre med klemleker.

Bedre ventilering av krypekjeller må etableres.



! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte formpressede dører.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Dører inn til begge soverom tar i terskel.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.



VÅTROM

HOVEDETASJE > VASKEROM

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Overflater på rommet ble utbyttet i 2022.

Ei- ledningsnett ble montert i 2025.

Tilstandsrapport

Årstall: 2022 Kilde: Eier

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

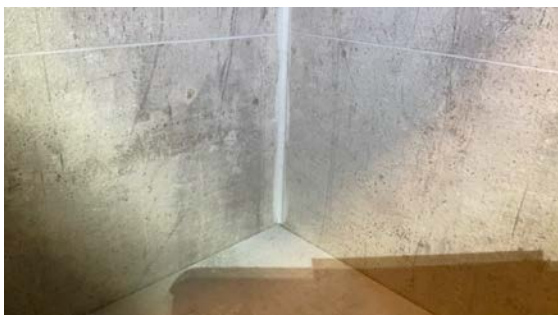
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Plater på vegger er montert uten bunnlist. Veggplater er listet med gulvlist.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Overgang gulv vegg må utføres forskriftsmessig i henhold til våtromsnormen.



HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.

Det er ikke montert sluk i gulv.

Vaskemaskin og sentrifuge er plassert på en oppkant over hovedgulv bestående av laminatgulv.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak

- Det må lages avrenningsmulighet inn til dusj/sluk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke sluk/ukjent slukløsning og ikke noen form for tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

Ikke montert sluk.

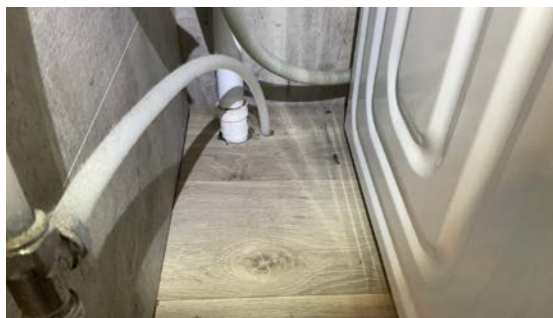
Rørgjennomføringer i vegg er ikke montert med mansjett. Ved lekkasje på rør er det fare for at vann vil renne etter rør og inn i vegg som vil forårsake vannskader innvendig i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Sluk med godkjent fall på gulv må monteres i gulv for å lukke avviket. Mansjetter på rørgjennomføringer må monteres for å hindre vann inn i skjulte konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Manglende mansjetter på rørgjennomføringer inn i konstruksjoner.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

En benk er montert over vaskemaskin.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Ingen tilluft inn til rom.
Avtrekk ut er ikke montert.

HOVEDETASJE > VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11.



Ingen unormale forhold påvist ved hullboring i tilstøtende vegg til vaskerommet.

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Badet er renoverert med nye overflater av eiere.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

HOVEDETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Våtromsplater er ikke montert med hjørnelister som er tilpasset plater.
Bunnplater under plater er ikke montert.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Veggplater bør fuktbeskyttes på undersiden.

HOVEDETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 22.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

HOVEDETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsonen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.

HOVEDETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

HOVEDETASJE > BAD

! TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

HOVEDETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

Tilstandsrapport



Ingen unormale forhold påvist ved hullboring i tilstøtende vegg til vaskerommet.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Benkeplaten har overflatesår.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

HOVEDETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør)

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Det er ikke montert opp koblingsskap med avrenning til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.



Stoppekrane i kjeller.



1 TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Avløpsrør ble byttet ned til gulv i kjeller i forbindelse med renovering i 2018- 2019.

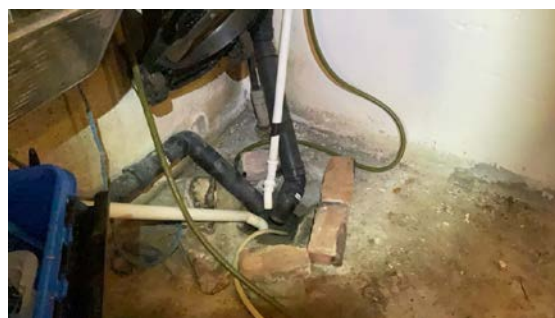
Årstall: 2019 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.
- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.



Avløpsrør er ikke tilkoblet fast kobling til utvendige avløpsrør.

Tilstandsrapport



Avløpsrør i kjeller.

! TG 3 Ventilasjon

Ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt.

Nye vinduer i boligen er montert uten ventiler.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig må balansert ventilasjon vurderes. 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 balansert ventilasjon eller andre tiltak for å bedre kvaliteten på innemiljøet.
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Nye vinduer uten ventiler.

! TG 1 Varmesentral

Det er installert luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Overtrykks ventil er ikke tilkoblet avrenning til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

! TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.

Sikringsskapet ble montert i 2018.

Hovedsikring på 50 Ampere.

El- anlegget i hovedetasjen er nytt, montert i 2018.

El-anlegget i kjelleretasje er ikke utbyttet.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2018 Alt ledningsnett i hovedetasjen er byttet i perioden 2018-2020.
I kjelleretasjen er det ikke byttet el-ledninger.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Sinus Sandnessjøen monterte skap og nytt ledningsnett.
Mathisen Elektro AS fra Sandnessjøen monterte opp to nye kurser til vaskemaskin og tørketrommel.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det foreligger i følge eier samsvarserklæring på arbeid som er nevnt ovenfor.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Anlegget ble sist kontrollert 10.10.2000.

Tilstandsrapport

Kontrollresultat: Det ble avdekket feil anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert el.- virksomhet.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Anlegget i kjeller bør ha en utvidet el.kontroll grunnet alder.

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset på de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale el-tilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av en registrert elektrovirksomhet.

Kostnadsestimat gjelder kun en utvidet kontroll av anlegget.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Automatisk sikringsskap.



Kursoversikt.



Løs kabel/ skjøteledninger i kjeller.

🔧 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Det er montert brannslukningsapparat og røykvarsler i boligen iht. gjeldende krav.

Tilstandsrapport

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell og løsmasser.

! TO 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ikke etablert drenering rundt bygningen

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Ingen tegn til fuktsikring av grunnmur.

! TO 3 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur og mur av gråstein.
På tilbygd soverom mot nord er det grunnmur av lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker.

Det er observert store sprekker i grunnmuren mot sør.
Sprekkene kan skyldes setningsskader, frostsprengning eller utilstrekkelig drenering.
Lettklinkermur mot nord er ikke utvendig pusset.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Løs eller skadet betong bør fjernes på grunnmur mot sør som har sprekker. Det må påføres nytt betongfyll for å gjenopprette styrken til fundamentet.

Skader på grunnmuren må ses i sammenheng med dreneringssystemet for å unngå fremtidige skader.

Grunnmur av lettklinker mot nord må utvendig pusses.

Det anbefales kontroll av grunnmuren av en fagperson for mer detaljert vurdering og utførelse av arbeidet som må gjøres med grunnmuren.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Grunnmur mot øst av støpt betong.



Store sprekker på grunnmur mot sør.

Tilstandsrapport



Deler av grunnmur mot vest av naturstein.



Grunnmur av lettklinkerstein mot nord.

TG 2 Terrenghorhold

Eiendommen ligger i svakt skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

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

Under terrasse mot vest er det svak avrenning av vann bort fra grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrenjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Terrenget bør senkes og det bør lages fall ut fra grunnmuren for å lede bort overflatevann. Fallet på terrenget rundt grunnmuren bør være på 1.50 i en avstand på 3 meter ut fra grunnmuren.



Terreng fra øst



Grøft for vannavrenning under terrasse mot vest.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsledninger har ukjent type og alder. Avløpet er tilkoblet septiktank med overløp ut til grøft eller lignende. Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning. Utvendig vannledning er av plast med ukjent alder.

Vurdering av avvik:

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

Type og alder på vann og avløpsledninger er ukjent. Nærmere undersøkelser må utføres.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av betong. Ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
- Det er avvik:

Septiktanken er av ukjent alder og må undersøkes nærmere.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

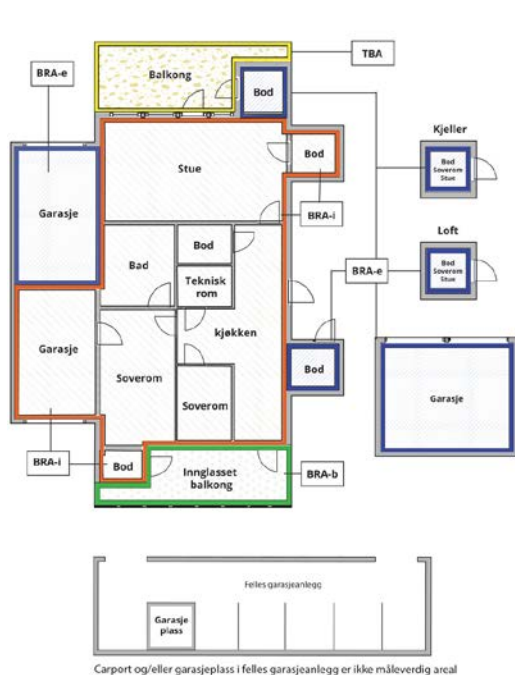
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjelleretasje	50			50	79
Hovedetasje	97			97	79
SUM	147				158
SUM BRA	147				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjelleretasje	Uinnredet kjellerrom, Uinnredet kjellerrom 2, Uinnredet kjellerrom 3, Uinnredet kjellerrom 4		
Hovedetasje	Gang, Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Bod, Vaskerom, Bad, Vindfang		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke opplysninger i kommunens arkiver om bygningen.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Renovering utvendig og innvendig som beskrevet i rapport.

Arbeidene er utført av eiere med hjelp av personer med byggfaglig bakgrunn i følge eier.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	97	50

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.3.2025	Knut Kjønnås	Takstingeniør
	Lasse Olsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1827 DØNNA	11	106		0	15886.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Dønnaveien 1139

Hjemmelshaver

Olsen Lasse, Skoglund Siv Anita

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1827 DØNNA	11	5		0	204505.2 m ²	Se eiendom	Eiet

Adresse

Ingen adresse

Hjemmelshaver

Olsen Lasse, Skoglund Siv Anita

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Regulering

Eiendommen er underlagt kommunedelplanen med Ikraftredelsesdato 03.09.2019.
Plannavn: Kystplan Helgeland - Dønna kommune.

Tinglyste/andre forhold

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
800 000	2018

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.04.2025	
2	28.04.2025	
3	28.04.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AI2196>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

LANDBRUKSTAKST

Landbrukseiendom Dønnaveien 1139 , 8820 DØNNA

Gnr 11: Bnr 5, bnr 106
1827 DØNNA KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR
Knut Kjønnås
Telefon: 900 61 282
E-post: knut@hbk.no
Rolle: Uavhengig takstingeniør

AUTORISERT FORETAK
Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311, 8651 MOSJØEN
Telefon: 75 11 91 90
Organisasjonsnr: 980 505 553

Dato befaring: 26.03.2025
Utskriftsdato: 30.04.2025
Oppdrag nr: 19100



Takstingeniørens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en takstingeniør sertifisert i Norsk takst, og som er underlagt krav til kompetanse, etterutdanning og Norsk taksts regelverk. Dette sikrer at vurderingene er objektive og upartiske. For nærmere beskrivelse av kravene til takstingeniørens integritet og uavhengighet, se Norsk takst sine etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Oppdraget gjelder

Oppdraget gjelder salg av eiendommen.

Informasjon om konsesjonsloven og jordloven:

Denne eiendommen er blant annet underlagt jordloven og konsesjonsloven.

Det er konsesjonsplikt i henhold til konsesjonsloven på eiendommen. Det er den enkelte kommune som er rett konsesjonsmyndighet. I konsesjonsbehandlingen legges det særlig vekt på:

1. At kjøper skal oppfylle sin boplikt. Innflytting i boligen på gården skal skje senest ett år etter tinglysning av skjøte og deretter må man bebo eiendommen i minst 5 år etter dette.
2. At eiendommen driftes. Arealer med dyrket mark skal holdes i hevd, altså dyrkes videre hvilket også følger av jordlova. Ofte vil utleie av jorda til en nabobonde vil være tilstrekkelig.
3. Den avtalte prisen må tilgodese en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. Det er dette som kalles priskontroll hvor kommunen i praksis vurderer hvorvidt den avtalte prisen mellom kjøper og selger ligger på et riktig nivå.

Egne forutsetninger

Oppdraget er utført på grunnlag av Norsk Takst sine retningslinjer og gjeldende konsesjonslov. Landbruksdepartementet har i forskjellige rundskriv gitt generelle retningslinjer som verdisetting av konsesjonspliktige eiendommer skal bygge på. Det er ikke meningen at retningslinjene skal følges slavisk, men det åpnes for takstingeniørens skjønn.

Eier skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Rapporten er avholdt etter beste skjønn og overbevisning. Rapporten er utført i henhold til gjeldende instruks. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt. Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt eiendommen slik god skikk tilsier.

Forutsetninger arealberegning

Verdisetting av Landbrukseiendommer er basert på konsesjonsloven og gjeldende rundskriv utarbeidet av landbruksdepartementet. Dette innebærer at boligbebyggelsen på en landbrukseiendom skal verdsettes etter andre prinsipper enn det som benyttes ved verditaksering av vanlig boligeiendom. For arealmåling av bygninger brukes bruttoareal (BTA) og grunnflate. Disse målene brukes ved salg og alle andre typer oppdrag.

Verdisetting

Eiendommen ligger på nordøst siden på Dønna med god utsikt til sjøen.

Markedsverdi (normal salgsverdi) gir uttrykk for den salgsverdien som kan forventes for eiendommen i dagens marked slik den fremstår på befaringspunktet; størrelse, standard, og beliggenhet tatt i betraktning. Markedet for andelsleiligheter er for tiden bra. Markedsverdien for denne leiligheten er sammenlignet med salg av leiligheter i samme borettslag.

Markedsverdi:

Kr. 2 700 000

MOSJØEN, 30.04.2025



Knut Kjønnås
Telefon: 900 61 282

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Lasse Olsen
Takstingeniør:	Knut Kjønnås
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 26.03.2025. - Knut Kjønnås. Takstmann. Tlf. 900 61 282 - Lasse Olsen. Deleier. Tlf. 977 51 861
Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Landbrukseiendom
Eier:	Siv Anita Skoglund og Lasse Olsen
Hjemmelsovergang:	2018 Type: Fritt salg Beløp: Kr. 800 000
Beliggenhet:	Eiendommen ligger på nordøst siden på Dønna med god utsikt til sjøen. Stedsnavnet er Solbakken. Dette er like ved Snekkvikja gamle skole på nord Dønna. Tomten ligger i lett skrående område som er oppbygd med noe plener. Plener er beplantet, foran huset er det opparbeidet parkeringsplass som er pålagt grus. Eiendommen har god utsikt ut over sjøen mot sørøst.
Bebyggelsen:	Eiendommen er bebygd med våningshus, oppsatt i 1953. Bygningen ble totalrenovert i perioden 2018- 2020 innvendig i hovedetasjen. Utvendig ble det lagt nytt tak og montert ny bordkledning. Alle vinduer i etasjen ble byttet. På tomten er det også bygd flere små bygninger: - Anneks, ukjent byggeår, renovert i 2020. - Uthus, ukjent byggeår, renovert i 2021. - Et hønsehus, byggeår 2018. - Et plantehus, byggeår 2018. - Et drivhus, byggeår 2018. - Hønsehus nr. 2 med utvendig gjerde, byggeår 2018. - Garasje, ukjent byggeår. - Et sauhus, ukjent byggeår, renovert i 2018. - Et lite drivhus, byggeår 2023.
Konsesjonsplikt:	Eiendommen er over 100 daa. og er konsesjonspliktig.
Regulering:	Eiendommen ligger innenfor område LNFR- B6 i Kommuneplanens arealdel - område for spredt boligbebyggelse. Merknad: Det er satt i gang arbeid med rullering av Kommuneplanens arealdel. Opplysning er ikke undersøkt nærmere av takstmannen.
Adkomstvei:	Adkomst via offentlig og privat veg.
Tilknytning vann:	Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Opplysning fra eier.
Tilknytning avløp:	Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.
Boret:	Ingen boret er registrert på eiendommen i henhold til grunnbok utskrifter.
Forkjøpsrett:	Ingen forkjøpsrett er registrert på eiendommen i henhold til grunnbok utskrifter.
Heftelser:	Takstmannen besitter ingen informasjon om kjente heftelser eller servitutter e tilhørende eiendommen. Rekvirent/eier/selger plikter å lese rapporten og opplyse om eventuelle kjente servitutter eller andre opplysninger som kan være relevante for eiendommen.

Matrikkel: Gnr 11: Bnr 5, bnr 106
 Kommune: 1827 DØNNA KOMMUNE
 Adresse: Dønnaveien 1139 , 8820 DØNNA

Helgeland Byggekontroll AS
 Pb. 311, 8651 MOSJØEN
 Telefon: 75 11 91 90



Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1827 DØNNA Gnr: 11 Bnr: 5
Hjemmelshaver:	Siv Anita Skoglund og Lasse Olsen, 8820 DØNNA
Adresse:	Dønnaveien 1139,
Matrikkel:	Kommune: 1827 DØNNA Gnr: 11 Bnr: 106
Hjemmelshaver:	Siv Anita Skoglund og Lasse Olsen
Adresse:	Dønnaveien 1139, 8820 DØNNA

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Matrikkelbrev 11/106	14.03.2025		Innhentet	9	Ja
Gjeldende regulering	26.02.2019		Innhentet	1	Ja
Grunnbok 1827-11/106	25.03.2025		Innhentet	2	
Grunnbok 1827-11/5	03.04.2025		Innhentet	2	
Gårdskart 11/5 og 11/106	25.03.2025		Innhentet	1	Ja
Situasjonskart 11-6	14.03.2025		Innhentet	1	Ja
Situasjonskart 11-5	11.04.2025		Innhentet	1	Ja
Situasjonskart 11-5 Teig ved sjø	11.04.2025		Innhentet	1	Ja

Eiendommens arealer	
Fulldyrket jord	daa 17,3
Overflatedyrket jord	daa 0,3
Innmarksbeite	daa 8,5
Skog av middels bonitet	daa 1,2
Skog av lav bonitet	daa 9,1
Uproduktiv skog	daa 64,3
Myr	daa 34,3
Åpen jordeckt fastmark	daa 3,7
Åpen grunnlendt fastmark	daa 78,2
Bebyggd, vann, bre	daa 3,4
Sum arealer:	daa 220,3

Beskrivelser

Beskrivelser	
Eiendom	Eiendommen består av to matrikkel enheter, 11/5/0-11/106/0. Eiendommen er til sammen på 220,4 dekar. Eiendommen er en landbrukseiendom iht. eiendommens størrelse. Eiendom med mer enn 35 dekar dyrka mark (fulldyrka og overflatedyrka jord) og/eller mer enn 100 dekar totalt areal regnes som landbrukseiendom.
Produksjon	Det er ingen produksjon på gården i dag.
Odel	Odelseiendom: Eiendommen må ha nok areal (arealkravet) og kravet til eiertid må være oppfylt (odelshevdstid 20 år) Eiendommer som kan odles må ha: - Mer enn 35 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord, eller mer enn 500 dekar produktiv skog. Det hviler ingen odel på eiendommen i dag.

Bygninger på eiendommen

Våningshus

Bygningsdata	
	Byggeår: 1952 Kilde: Byggeåret er basert på opplysninger fra eier. Anvendelse/ enkel bygningsbeskrivelse: Boligformål

Verdivurdering			
Normale byggekostn.:	Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 617 000
Tillegg:	Tillegg terrasser	Kr.	85 000
Fradrag:	Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 2 820 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi	Kr.	1 882 000
Verdi:		Kr.	1 800 000

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
Kjeller	56	
1. etasje	106	
Sum bygning:	162	

Kommentar areal	
BTA (bruttoareal) er beregnet ut fra BRA (bruksareal).	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Våningshus	
Bygning, generelt	
Det er utført egen Bolig Tilstandsrapport for bygningen som er vedlagt landbrukstaksten. Les tilstandsrapport for beskrivelse av våningshuset.	

Anneks/ utebod

Bygningsdata	
	Byggeår: 1970 Kilde: Ukjent, byggeåret er estimert. Anvendelse/ enkel bygningsbeskrivelse: Overnatting- lager

Verdivurdering			
Verdi:		Kr.	180 000

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje	27	Stue/kjøkken,soverom, utvendig bod
Sum bygning:	27	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Anneks/ utebod	
Bygning, generelt	
Bygningen ble renoverert i 2020. Bygget er fundamentert på betongpilarer og impregnerte trepilarer. Utvendige vegger er tekket med villmarkspanel, pulttak takkonstruksjon som er tekket med profilerte stålplater. Bygningen er inndelt i et annekset og en utvendig bod. Annekset er isolert i gulv, vegger og tak, 10 cm. i vegger og 15 cm. i gulv og tak. Romfordeling: Stue/ kjøkken, soverom og et stellerom. Innvendige overflater er tekket med parkett på gulv, panel og malte plater på vegger og malte himlingsplater i himling. I stue er det innmontert vedovn med isolert stålpipe. Kjøkkenkrok med underskap med skuffeseksjon og et overskap. Vinduer er fra 1977, ytterdør med enkelt glass. Bod: Et rom med uisolert stenderverk med takbjelker som takkonstruksjon. Undertak av takduk. Avvik: Fundamentering av trevirke mot bakken, trevirke vil over tid slites grunnet fukt og ytre påkjenninger. Stuevindu er punktert. Det er ikke montert vindtetting på utvendige vegger på boddel.	

Uthus

Bygningsdata	
	Byggeår: 1970 Kilde: Ukjent, byggeåret er estimert. Anvendelse/ enkel byggningsbeskrivelse: Lager

Verdivurdering			
Verdi:		Kr.	80 000

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje	11	Bod
Sum bygning:	11	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Uthus	
Bygning, generelt	
Uthuset ble renoverert i 2024 med nytt taktekke og ny utvendig bordkledning av type villmarkspanel. Utvendig ble det montert terrasse på ca. 13 m² med utvendig tak over mesteparten av terrasser. Bygning er fundamentert med impregnerte tresøyler i bakken, uisolert bjelkelag og bindingsverk, takkonstruksjon av type pulttak med undertak som utvendig er tekket med profilerte stålplater. Det er montert et vindu og to ytterdører. Innvendig i uthuset er det en plassbygd arbeidsbenk. Noe gjenstående arbeider snekkerarbeid utvendig gjenstår.	

Hønsehus

Bygningsdata



Byggeår: 2018 Kilde: I følge eier.

Anvendelse/ enkel
byggningsbeskrivelse: Hønsehus

Verdivurdering

Verdi:		Kr.	20 000
Bruksverdivurdering:	Med fradrag for elde og bruk ansettes redskapshus/ garasje til en verdi av kr 20 000,-		

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje		
Sum bygning:	0	

Kommentar areal

Bygningen har ikke måleverdig høyde på 1,9 meter og er ikke medtatt i arealoversikten.
Hønsehuset er ca. 3,4 m².

Konstruksjoner og innvendige forhold - Hønsehus

Bygning, generelt

Hønsehus på ca. 3 m².

Fundamentert på kappede trær. Bjelkelag av tre, vegger av bindingsverk som utvendig er tekket med villmarkspanel, pulttak takkonstruksjon isolert med 10 cm. isolering og utvendig tekket med papp- shingel.
Vegger er isolert med 10 cm. isolasjon med asfaltplater og vindtetting og innvendig kledd med mdf på vegger og i tak, gulvet er isolert og tekket med belegg.

Avvik: Fundamentering av kappede trær bør byttes ut med pilarer av betong eller lignende.
Fundamentering av kappede trær vil på sikt råtne.

Hønsehus 2

Bygningsdata



Byggeår: 2018 Kilde: I følge eier.

Anvendelse/ enkel
byggningsbeskrivelse: Hønsehus

Verdivurdering			
Verdi:		Kr.	40 000
Bruksverdivurdering:	Med fradrag for elde og bruk ansettes hønsehus 2 til en verdi av kr 40 000,-		

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje	5	
Sum bygning:	5	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Hønsehus 2	
Bygning, generelt	
Hønsehus 2 er fundamentert på avkappede trestammer. Bjelkelag av tre og bindingsverk som utvendig er tekket med stående tømmermannsklednig. Pulttak takkonstruksjon som er tekket med profilerte stålplater. Vegger er isolert med 10 cm. isolasjon med asfaltplater og vindtetting og innvendig kledd med mdf på vegger og i tak, gulvet er isolert og tekket med belegg. Innvendig er det opplegg for høns. Fundamenteringen av kappede trær bør forbedres til betongpilarer eller lignende. Kappede trestammer vil på sikt råtne opp. Vindu er sprukket nederst i et hjørne.	

Drivhus

Bygningsdata	
	Byggeår: 2018 Kilde: I følge eier.

Verdivurdering			
Verdi:		Kr.	30 000
Bruksverdivurdering:	Med fradrag for elde og bruk ansettes drivhuset til en verdi av kr 30 000,-		

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje		
Sum bygning:	0	

Kommentar areal	
Bygningen har ikke måleverdig høyde på 1,9 meter og er ikke medtatt i arealoversikten. Arealet på bygningen er ca. 5 m².	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Drivhus	
Bygning, generelt	
Drivhuset er fundamentert på bakken. Vegger er av laftet tømmerkonstruksjon som er innsatt eldre type vinduer. Saltak takkonstruksjon som utvendig er tekket med lysplater. Bygningen bør heves fra bakken for å unngå råteskader i nedre del av veggkonstruksjonen. Grunnmur må etableres.	

Veksthus

Bygningsdata



Byggeår: 2018 Kilde: I følge eier.

Anvendelse/ enkel
byggningsbeskrivelse: Veksthus

Verdivurdering

Verdi:		Kr.	50 000
Bruksverdivurdering:	Med fradrag for elde og bruk ansettes veksthuset til en verdi av kr 50 000,-		

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje	12	
Sum bygning:	12	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Veksthus

Bygning, generelt

Veksthuset er fundamentert på kappede trestubber.
Vegger av bindingsverk isolert med 10 cm. glava isolasjon, asfaltplater og vindtetting og utvendig tekket med villmarkspanel.
Innvendig bjelkelag er isolert med 15 cm. glava isolasjon.
Saltak takkonstruksjon som utvendig er tekket med papp. Taket er isolert med 10 cm.
Innvendige vegger er kledd med våtromsplater, himling er tekket med himlingsplater. Gulv er tekket med våtromsbelegg.
Innmontert vinduer av koblet glass, isolert ytterdør med to-lags glass.
Innvendig er det montert opp plassbygde benker for oppbevaring av plantevekster.

Fundamentering av kappede trær må byttes ut med pilarer av betong eller lignende.
Kappede trær vil på sikt råtne opp.

Garasje

Bygningsdata



Byggeår: 1980 Kilde: Ukjent, byggeåret er estimert.

Verdivurdering			
Verdi:		Kr.	25 000
Bruksverdivurdering:	Med fradrag for elde og bruk ansettes redskapshus/ garasje til en verdi av kr 25 000,-		

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje	19	Garasjerom
Sum bygning:	19	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Garasje	
Bygning, generelt	
Garasjen er fundamentert på steinmur. Vegger er kledd med liggende panel og bølgeblikkplater. Utvendig tak er tekket med bølgeblikkplater. Garasjen har innvendig gulv av grus. Garasjen var lagret full og ikke mulig å inspisere ned mot bakken.	

Sauehus

Bygningsdata	
	Byggeår: 1985 Kilde: Ukjent, byggeåret er estimert.
	Anvendelse/ enkel bygningsbeskrivelse: Sauehus

Verdivurdering			
Verdi:		Kr.	20 000
Bruksverdivurdering:	Med fradrag for elde og bruk ansettes sauehuset til en verdi av kr 20 000,-		

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje	20	Sauehus
Sum bygning:	20	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Sauehus	
Bygning, generelt	
Bygningen er fundamentert direkte på bakken og på steinrøys. Bygningen er opprinnelig et eldre hus med to etasjer. Øvre etasje er revet og påbygd takkonstruksjon. Vegger er oppbygd av stående tømmer på midten med utvendig lekting for villmarkspanel på en side og bølgeblikkplater på resterende utvendige vegger. Taket er tekket med stålplater. Det er ikke etablert gulv i bygningen. Fundamentering av huset må heves for å unngå råteskader.	

Matrikkel: Gnr 11: Bnr 5, bnr 106
Kommune: 1827 DØNNA KOMMUNE
Adresse: Dønnaveien 1139 , 8820 DØNNA

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311, 8651 MOSJØEN
Telefon: 75 11 91 90



Drivhus 2

Bygningsdata



Byggeår: 2023 Kilde: I følge eier.

Verdivurdering

Verdi:		Kr.	20 000
Bruksverdivurdering:	Med fradrag for elde og bruk ansettes drivhuset til en verdi av kr 20 000,-		

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje		
Sum bygning:	0	

Kommentar areal

Bygningen har ikke måleverdig høyde på 1,9 meter og er ikke medtatt i arealoversikten.
Veksthuset er ca. 3 m².

Konstruksjoner og innvendige forhold - Drivhus 2

Bygning, generelt

Drivhus oppsatt med ferdige plastvegger og plast-tak.
Drivhuset er fundamentert på impregnerte trepåler.

Andre verdikomponenter

Verdikomponenter		
Dyrket mark	Fulldyrka: I følge gårdskartet er det 17,3 dekar fulldyrka jord. Fulldyrka jord består av 3 slått-teiger med varierende størrelse. Dyrket mark er ikke pløyd og innsådd på noen år. Dyrket mark består slått-teiger som er flate og fine med tanke på innhøsting med traktor og maskiner. Pris for fulldyrka jord settes til kr. 2 500 pr. daa. (2 500 daa x 17,3 daa = 43 250 kr.) Innmarksbeite settes til kr. 1000,- pr. daa. (1 000 x 8,5 = 8 500,-)	52 000
Utmarksarealer	Utmarksarealer er i gårdskartet beskrevet som produktiv skog på 10,3 dekar. Uproduktiv skog er på ca. 64 daa, myr uten skog på ca. 34 dekar, og åpen jordekt og grunnlendt fastmark på ca. 81 daa. Skogen og utmark er totalt på 181 daa. Skogen er ikke lønnsom med tanke på drift og uttak av skog. Verdien av skogen er til eget uttak som ved og eget uttak. Det er bygd et saugjerde på eiendommen på ca. 2 km. Stolper er av impregnerte trepæler og påmontert netting. (Opplysning fra eier, takstmannen har ikke kontrollert lengde eller tilstand på gjerdet) I skogen mot sjøen er det bygd en gapahuk og ei lekestue. Pris for utmarksområder settes samlet til kr. 280 pr./daa. (280 kr/daa. x 181 daa. = avrundet til kr. 50 000,-) Verdi av gjerde settes til kr. 50 000,-	100 000
Gårdstun	Gårdstun er i følge gårdskartet på 3,4 daa. Veg ned til tomte ble opparbeidet i 2018. På tomte er det opparbeidet en platt med levegger med gulv av impregnerte materialer. Gårdstunet settes til fast pris på kr. 450 000,-	450 000
Tomt naust	Matrikkel med gnr/ bnr. 11/5 har en teig på ca. 796 m² liggende ute ved sjøen. På denne teigen har det i følge eier stått et naust som er ramlet ned. I verdi beregningen tas det med rettighet til oppsatt av naust og tomteprisen anslås til kr. 75 000,-	75 000
Sum andre verdikomponenter:		677 000

Matrikkel: Gnr 11: Bnr 5, bnr 106
Kommune: 1827 DØNNA KOMMUNE
Adresse: Dønnaveien 1139 , 8820 DØNNA

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311, 8651 MOSJØEN
Telefon: 75 11 91 90



Sammendrag verdiberegning

Sammendrag verdikomponenter			
Bygninger ol:	Våningshus	Kr.	1 800 000
	Anneks/ utebod	Kr.	180 000
	Uthus	Kr.	80 000
	Hønsehus	Kr.	20 000
	Hønsehus 2	Kr.	40 000
	Drivhus	Kr.	30 000
	Veksthus	Kr.	50 000
	Garasje	Kr.	25 000
	Sauehus	Kr.	20 000
	Drivhus 2	Kr.	20 000
Andre verdikomponenter:	Dyrket mark	Kr.	52 000
	Utmarksarealer	Kr.	100 000
	Gårdstun	Kr.	450 000
	Tomt naust	Kr.	75 000
Samlet verdi:		Kr.	2 942 000

Andre bilder

Andre bilder for oppdraget



Stue med vedfyring i anneks.



Kjøkkenkrok i anneks.



Innvendig i uthus.



Innvendig i store hønsehus.



Innvendig i det lille hønsehus.



Fundamentering av kappede trær på flere av tillegggs hus på gården.



Innvendig i veksthus.



Innvendig garasje.

Matrikkel: Gnr 11: Bnr 5, bnr 106
Kommune: 1827 DØNNA KOMMUNE
Adresse: Dønnaveien 1139 , 8820 DØNNA

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311, 8651 MOSJØEN
Telefon: 75 11 91 90



Innvendig i sauehus.



Lekestue i skogen mot sjøen.



Gapahuk i skogen mot sjøen.



050100150m Målestokk 1: 7500 ved A4 utskrift Utskriftsdato: 25.03.2025 19:37 Eiendomsdata verifisert: 25.03.2025 19:36	<
---	---

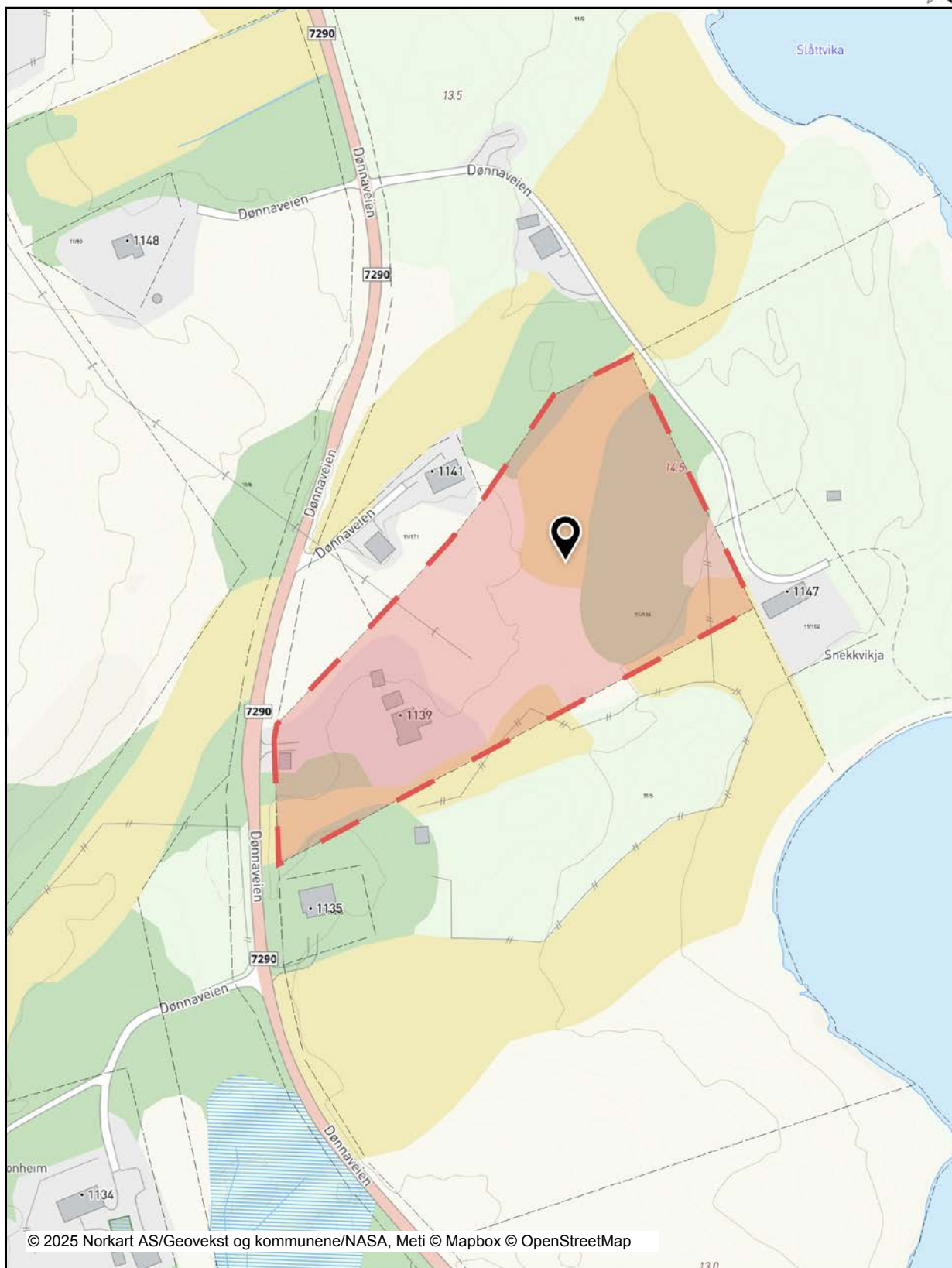


11/106 Situasjonskart

Dato: 14.03.2025

Målestokk: 1:2000

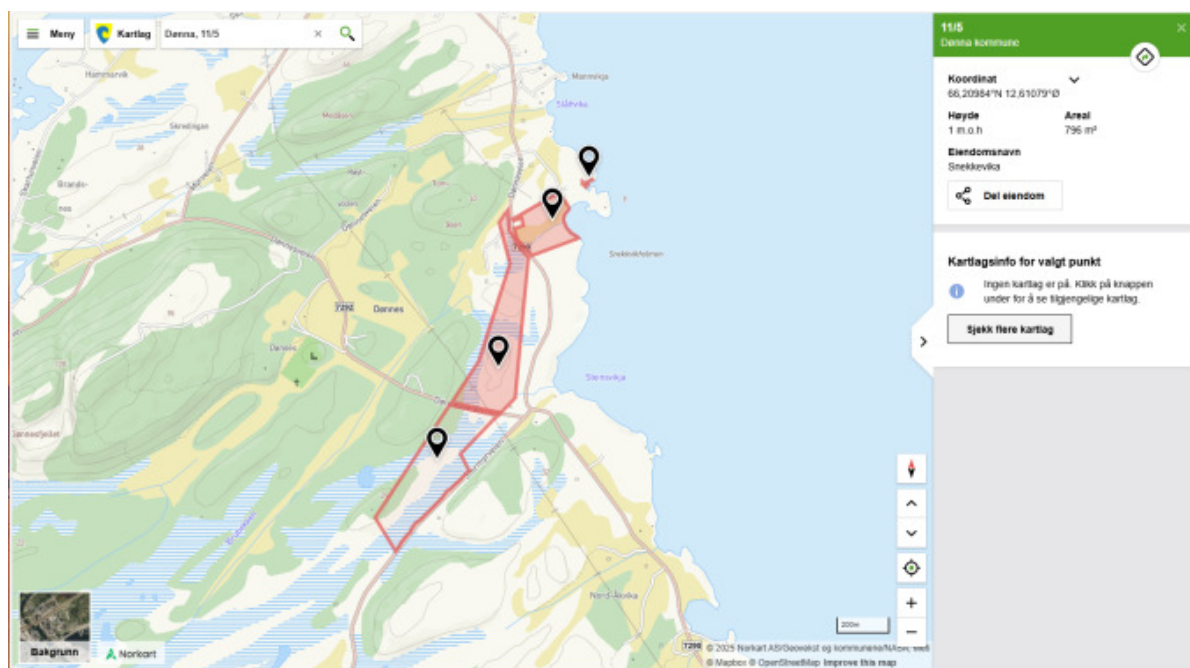
Koordinatsystem: UTM 33N

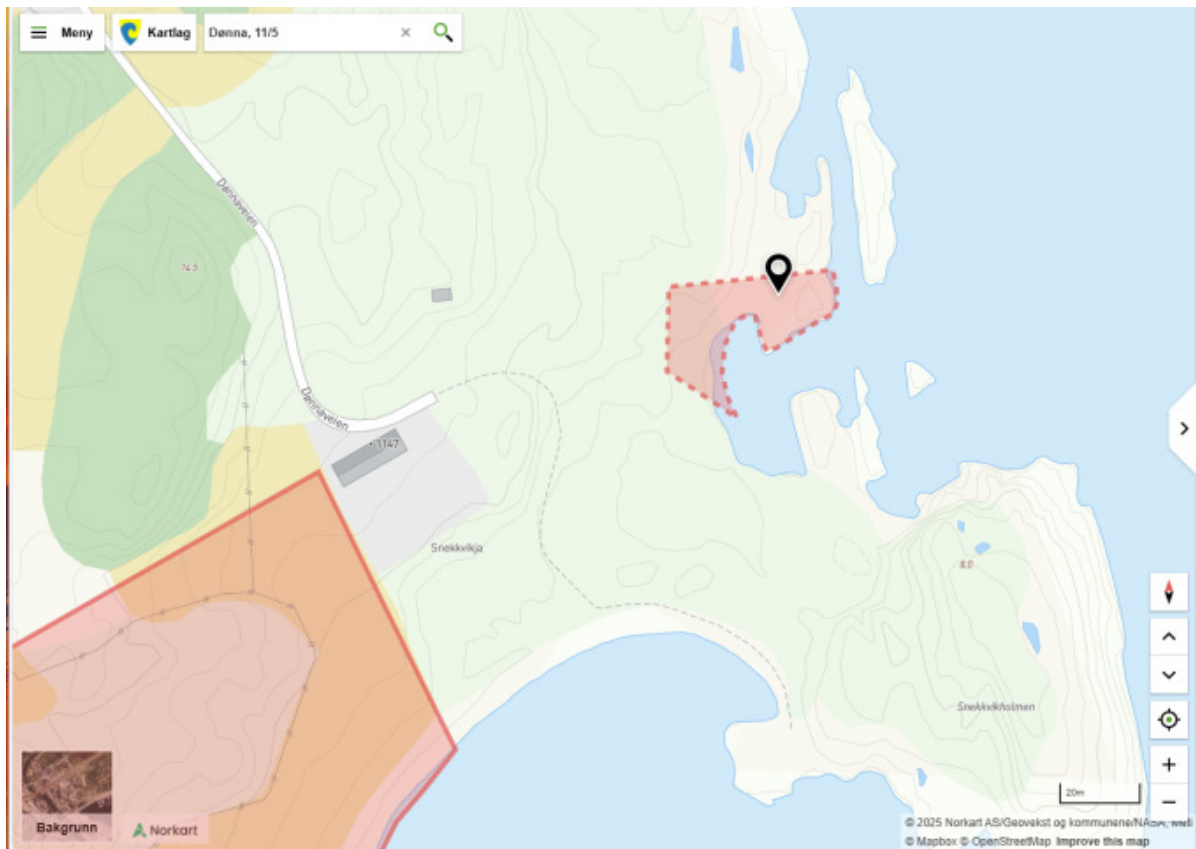


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring







EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Helgeland	
Oppdragsnr.	
1801250016	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Lasse Olsen	Siv Anita Skoglund
Gateadresse	
Dønnaveien 1139	
Poststed	Postnr
DØNNA	8820
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	7
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1801250016

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Overflateoppusset i 2023 av ufaglært

Arbeid utført av

Sandnessjøen rørservice og Mathisen elektriske

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sluken ble fornyet

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ved mye nedbør siger det vann opp ca 2 cm midt på gulvet, det forsvinner av seg selv

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sprekker i mur

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har tidligere hvert mus i kjeller

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

I boetasjen er alt nytt, det i kjelleren er slik det var da vi kjøpte så der kjenner vi ikke opprinnelsen

Arbeid utført av

Sinus og Mathisen elektriske

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Huset ble revet til tømringen og er totalrenovert

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1801250016

Tilleggskommentar

Det er ett totalrenovert anneks ved siden av huset med stue/kjøkken og soverom. Ikke innlagt strøm eller vann.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1801250016

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lasse Olsen	fb344f611702f61f407a15c97 dce450287c84dd8	13.03.2025 16:12:34 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Siv Anita Skoglund	07c9a0a3f2a7547cc7ec392 52b54b9538f11f597	13.03.2025 16:15:09 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1801250016

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



0 50 100 150m

Målestokk 1: 7500 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 21.03.2025 15:04

Eiendomsdata verifisert: 21.03.2025 15:02

GÅRDSKART 1827-11/5/0

Tilknyttede grunneiendommer:

11/5/0-11/106/0

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

5	Fulldyrka jord
6	Overflatedyrka jord
w	Innmarksbeite
	Produktiv skog *
	Annet markslag
	Bebyggd, samf., vann, bre
	Ikke kartlagt
	Sum

AREALTALL (DEKAR)

17.3	
0.3	
8.5	26.1
10.3	10.3
180.5	
3.4	183.9
0.0	0.0
220.3	220.3

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for

eiendommen man har søkt på. I tillegg vises

bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle

teiger på eiendommen. Det kan forekomme

avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

— Arealressursgrenser

□ Eiendomsgrenser

● Driftsenterpunkt



NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI

For matrikkelenhet:

Kommune:	1827 - DØNNA
Gårdsnummer:	11
Bruksnummer:	106

Utskriftsdato/klokkeslett:	14.03.2025 kl. 09:25
Produsert av:	Tryggve Solfjell
Attestert av:	Dønna kommune

Orientering om matrikelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: SOLBAKKEN
Etableringsdato: 16.06.1952
Skyld: 0,15
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst

Areal

Kommentar

Beregna areal for 11 / 10615 886,2 m2

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		180171	OLSEN LASSE		DØNNAVEIEN 1139 8820 DØNNA	1 / 2
Hjemmelshaver		180574	SKOGLUND SIV ANITA		DØNNAVEIEN 1139 8820 DØNNA	1 / 2

Øversikt over teiger

Løpnr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7345309	392312		15 886,2 m2	

(EUREF89 UTM Sone 33)

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Matrikulert umatrikulert grunn som grunneiendom			16.06.1952							
Nymatrikulering										

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Mottaker	1827 - 11/106	0

14.03.2025 09:25

Matrikkelbrev for 1827 - 11 / 106

Side 2 av 9

103

Forretninger der matrikkelenheten er berørt						
Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing		Matrikkelføring		
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Endret dato	Signatur	Dato	
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)					
	Annen referanse					
Forretning over eksisterende matrikkelenhet Annen forretningstype	26.05.2011			1827sot	26.05.2011	
	07/929	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Berørt	1827 - 11/6	0		
		Berørt	1827 - 11/106	0		
		Berørt	1827 - 11/171	0		
Forretning over eksisterende matrikkelenhet Annen forretningstype	07.07.2010			1827sao	07.07.2010	
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Berørt	1827 - 11/6	0		
		Berørt	1827 - 11/106	0		
	Etter sitplan 1966	Berørt	1827 - 11/171	0		
Forretning over eksisterende matrikkelenhet Feilretting Feilføring	19.01.2010			1827sao	19.01.2010	
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Berørt	1827 - 11/5	0		
		Berørt	1827 - 11/45	0		
		Berørt	1827 - 11/106	0		
		Berørt	1827 - 11/152	0		
Forretning over eksisterende matrikkelenhet Feilretting	25.06.2008			1827sao	25.06.2008	
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Berørt	1827 - 11/5	0		
		Berørt	1827 - 11/106	0		

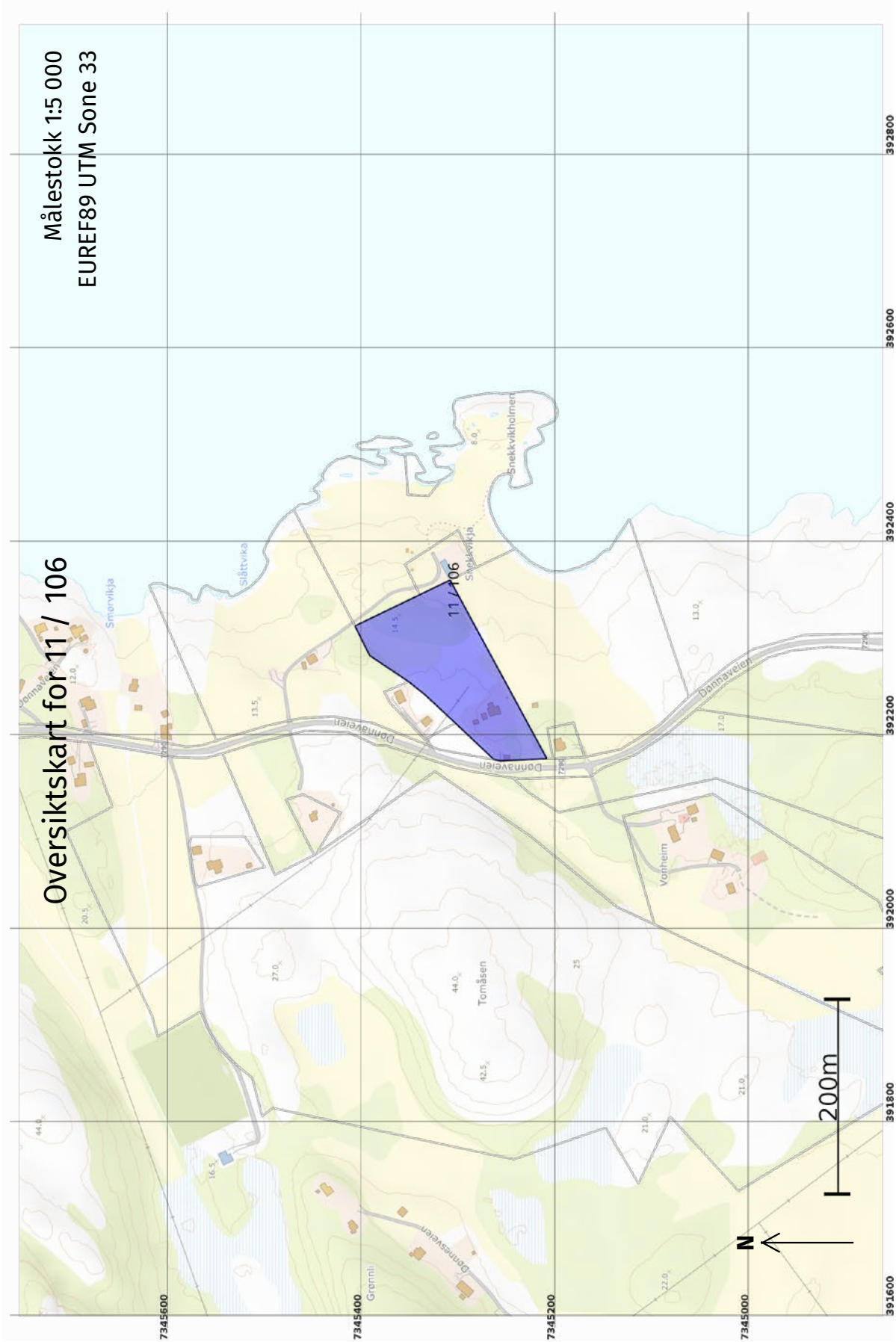
Forretning		Forretningsdokumentdato		Status	Tinglysing	Matrikkelføring	
Forretningstype	Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Endret dato			Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)	Annen referanse					
Forretning over eksisterende matrikkelenhet		25.06.2008		1827sao		25.06.2008	
Feilretting							

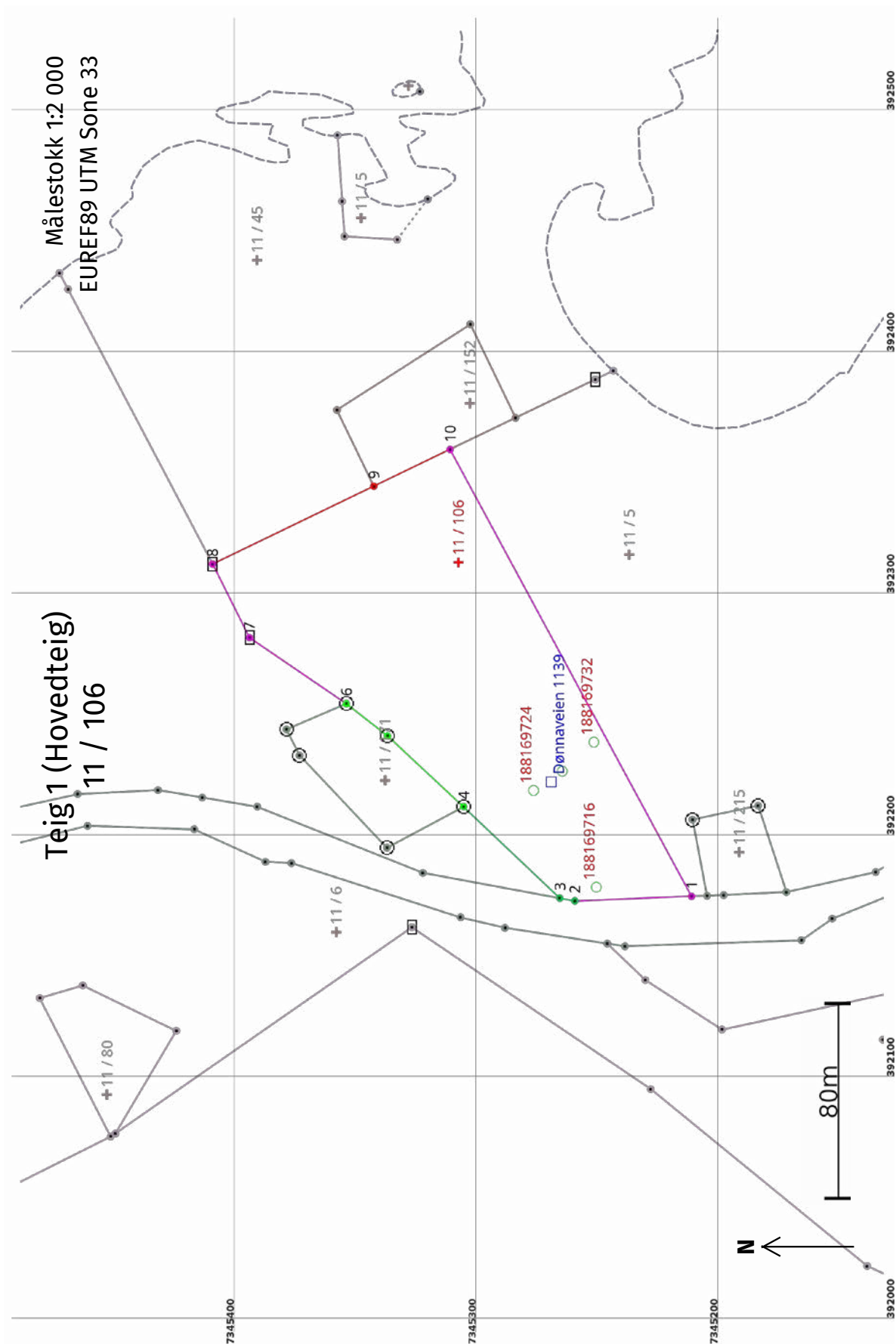
Bygningsnr: 188 169 724											
Løpenr:											
Repr.punkt:		Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33									
Nord: 7345278		Øst: 392218									
Bygningsendringskode:											
Bygningstype:		Garasjeuthus anneks til bolig									
Næringsgruppe:		Annet som ikke er næring									
Bygningsstatus:		Tatt i bruk									
Energikilder:											
Oppvarming:											
Etasjer											
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	BTA totalt	Ant. etasjer:	Ant. boliger:	0
H01	0	0	25	25	0	0	0	0	0	1	
Bruksenheter											
Adresse		Bruksenhetsnummer									
		Unummerert bruksenh									
		0									
		0									
		11/106									
Bygningsnr: 188 169 732											
Løpenr:											
Repr.punkt:		Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33									
Nord: 7345253		Øst: 392238									
Bygningsendringskode:											
Bygningstype:		Garasjeuthus anneks til bolig									
Næringsgruppe:		Annet som ikke er næring									
Bygningsstatus:		Tatt i bruk									
Energikilder:											
Oppvarming:											
Etasjer											
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	BTA totalt	Ant. etasjer:	Ant. boliger:	0
H01	0	0	8	8	0	0	0	0	0	1	
Bruksenheter											
Adresse		Bruksenhetsnummer									
		Unummerert bruksenh									
		0									
		0									
		11/106									

Bygningsnr: 188 169 740
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7345266 Øst: 392226
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Våningshus
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 1
Bruksareal bolig: 140 Ant. etasjer: 2
Bruksareal annet: 0 Vannforsyning:
Bruksareal totalt: 140 Avløp: Nei
Bruttoareal bolig: 0 Har heis:
Bruttoareal annet: 0
Bruttoareal totalt: 0
Alternativt areal: 0
Alternativt areal 2: 0

Etasjer												
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2			
H01	1	95	0	95	0	0	0	0	0			
K01	0	45	0	45	0	0	0	0	0			
Bruksenheter												
Adresse	Bruksenhetsnummer			Bruksenhetstype			Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1001 Dønnaveien 1139	H0101			Bolig			140	0	Kjøkken	0	0	11/106





14.03.2025 09:25

Matrikelbrev for 1827 - 11 / 106

Side 8 av 9

Areal og koordinater						
Areal: 15 886,2						
Arealmerknad: Nord: 7345309 Øst: 392312						
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33						
Grensepunkt / Grenselinje		Ytre avgrensning				
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm) Radius
1	7345212,68	392174,27	48,25	Ukjent	50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200
2	7345260,89	392172,40	6,34	Ukjent	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13
3	7345267,13	392173,54	54,81	Ukjent	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13
4	7345306,81	392211,35	42,96	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10
5	7345338,28	392240,59	21,66	Fjell Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10
6	7345355,31	392253,98	48,36	Fjell Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10
7	7345395,28	392281,21	34,08	Stein eller røys	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200
8	7345410,58	392311,66	73,99	Stein eller røys	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200
9	7345343,94	392343,81	35,00	Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	800
10	7345312,42	392359,02	209,95	Ukjent	50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200

Gjeldende regulering for – Eiendom 11/106 Dønnaveien 1139, 8820 Dønna

Eiendom
11/106

Kommune
Dønna

 Del adresse

Kartlagsinfo for valgt punkt

Kommuneplan

Arealformål

Arealbruk

Spredd boligbygging

Arealbrukstatus

Nåværende

Områdenavn

LNFR-B6

Planidentifikasjon

2014001

Vis i kart

Planregister

Kommuneplan

Planidentifikasjon

2014001

Plantype

Kommuneplanens arealdel

Planstatus

Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelsesdato

26.02.2019

Plannavn

Kommuneplanens arealdel for Dønna 2014-2018 med kystson



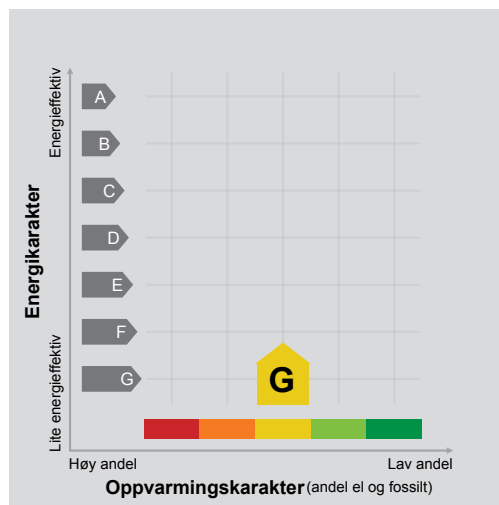
Eiendommen ligger innenfor område LNFR- B6 i Kommuneplanens arealdel - område for spredd boligbyggingse. Vi gjør oppmerksom på at det er satt i gang arbeid med rullering av Kommuneplanens arealdel.

111

ENERGIATTEST



Adresse	Dønnavæien 1139
Postnummer	8820
Sted	DØNNA
Kommunenavn	Dønna
Gårdsnummer	11
Bruksnummer	106
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	188169740
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-91868
Dato	13.03.2025



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.

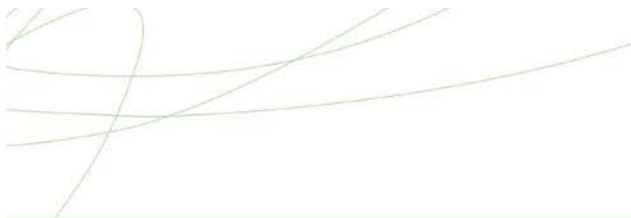
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk 20 593 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

19 268 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 000 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Luft kort og effektivt
- Montering tetningslister

- Slå el.apparater helt av
- Vask med fulle maskiner

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1952
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 97
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja

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

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

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved

Ventilasjon 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>). ~~Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).~~

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 5: 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 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. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer 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: 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 8: 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 9: 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 10: 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 tilsvarende 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 11: 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 merker som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak 13: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 17: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 19: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: 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 22: 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 23: 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.

Nabolagsprofil

Dønnaveien 1139

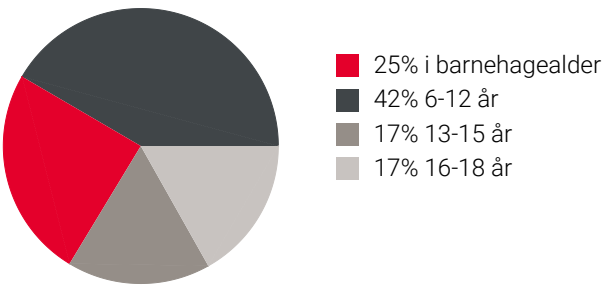
Offentlig transport

🚶 Mannvika Linje 184	7 min 🚶 0.6 km
✈ Sandnessjøen lufthavn Stokka	1 t 11 min 🚗

Skoler

Nord-Dønna Montessoriskole (1-7 kl.) 23 elever, 2 klasser	6 min 🚗 5.1 km
Dønna barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 113 elever, 9 klasser	15 min 🚗 15.3 km
Sandnessjøen videregående skole 400 elever, 20 klasser	1 t 6 min 🚗 29 km
Mosjøen videregående skole 900 elever	1 t 56 min 🚗 88.6 km

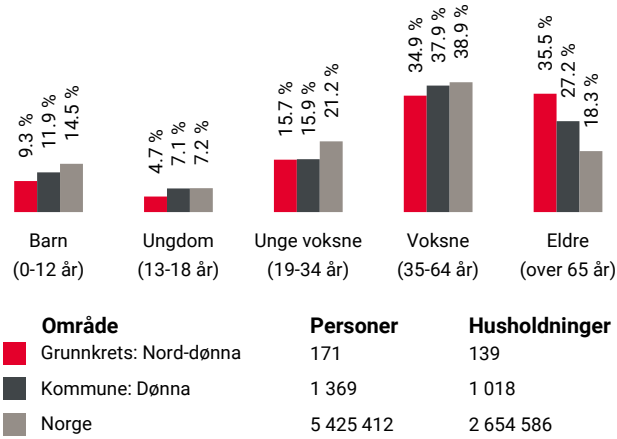
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

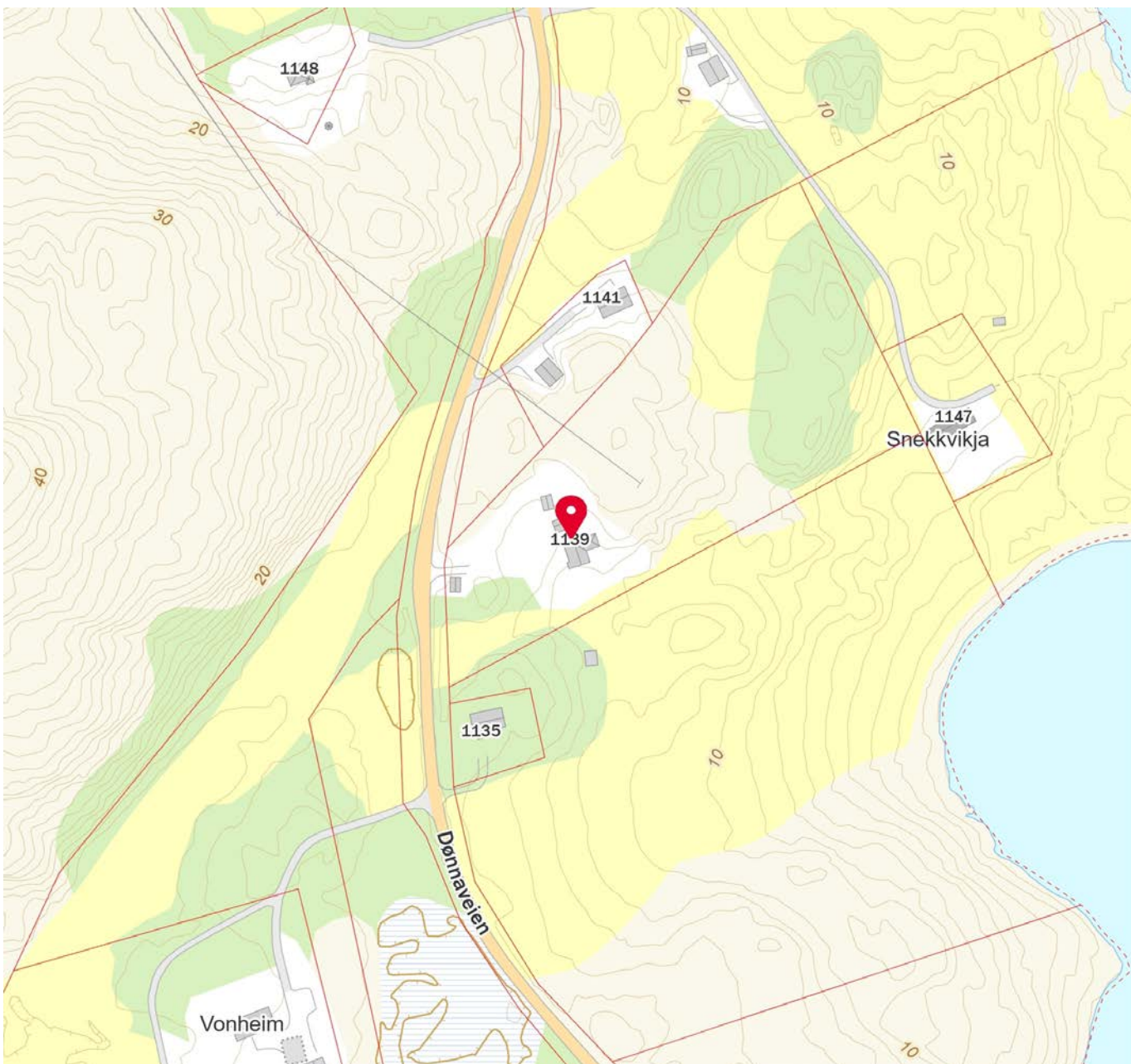
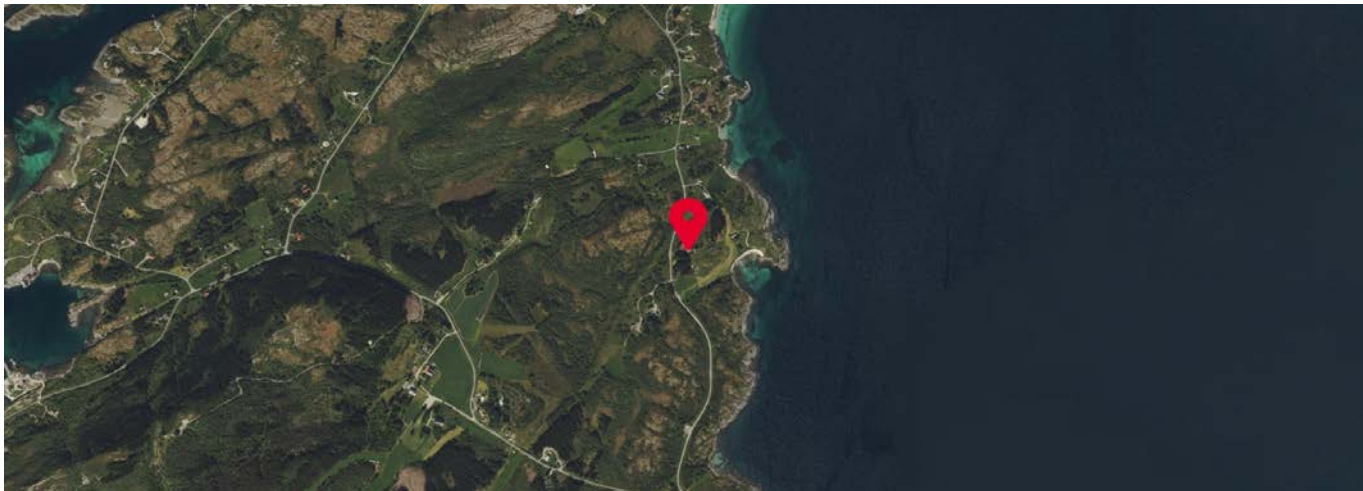
Drømmehagen barnehage (1-5 år) 8 barn	6 min 🚗 5 km
Dønna barnehage (1-5 år) 36 barn	16 min 🚗 15.6 km

Dagligvare

Coop Prix Dønna PostNord	8 min 🚗 7 km
Spar Dønna	15 min 🚗

Sport

⚽ Nord-Dønna gressbane Fotball	9 min 🚶 0.7 km
⚽ Nord Dønna Montessoriskole balløk... Ballspill	6 min 🚗 5.1 km
🏊 IFORM Sandnessjøen	1 t 🚗
🏊 Feel24 Sandnessjøen	1 t 3 min 🚗





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Dønnaveien 1139
8820 DØNNA**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Rita Aanes**Telefon:** 977 57 155
E-post: rita.aanes@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre