



aktiv.

Nordøyveien 46, 8820 DØNNA

**Sjarmerende bolig fra 1895 med
skjermet beliggenhet og flotte,
romslige uteområder.**



Eiendomsmeglerfullmektig

Stina Hermansen

Mobil 916 05 346
E-post stina.hermansen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sandnessjøen
Torolv Kveldulvsøns gate 25, 8801 Sandnessjøen.
TLF. 75 14 30 00

Nøkkelinformasjon

Prisantydning: 2 000 000,-
Omkostn.: Kr 51 390,-
Selger: Bodil Hennie Stensland

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1895
BRA-i/BRA Total 78/97 kvm
Tomtstr.: 2852kvm
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 11, bnr. 98 og bnr. 332
Oppdragsnr.: 1808260033

- Usjenert beliggenhet.

- Nausttomt på ca. 940
kvm.

Velkommen til Nordøyveien 46!

Eiendommen ligger i landlige og rolige omgivelser på Nordøya i Dønna kommune, med beliggenhet langs Nordøyveien. Eiendommen har en tilbaketrukket plassering i et spredt bebygd område, hovedsakelig bestående av eneboliger og landbrukseiendommer.

En sjarmerende og autentisk bolig med en usjenert beliggenhet. Innvendig i boligen har valget falt på en harmonisk fargepalett på overflater og gulv. Hagen er frodig og pent opparbeidet - likeså terrassen som ligger mot sørøst.

Boligen går over to etasjer. I hovedetasjen finner du vindfang, kjøkken, stue, bad og grovkjøkken. I loftsetasje er det gang samt tre soverom.

Det følger med nausttomt på ca. 940 kvm. og parkeringplass på 137 kvm.

Velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Velkommen2

Plantegning12

Om eiendommen16

Tilstandsrapport28

Egenerklæring63

Forbrukerinformasjon 130

Budskjema 131





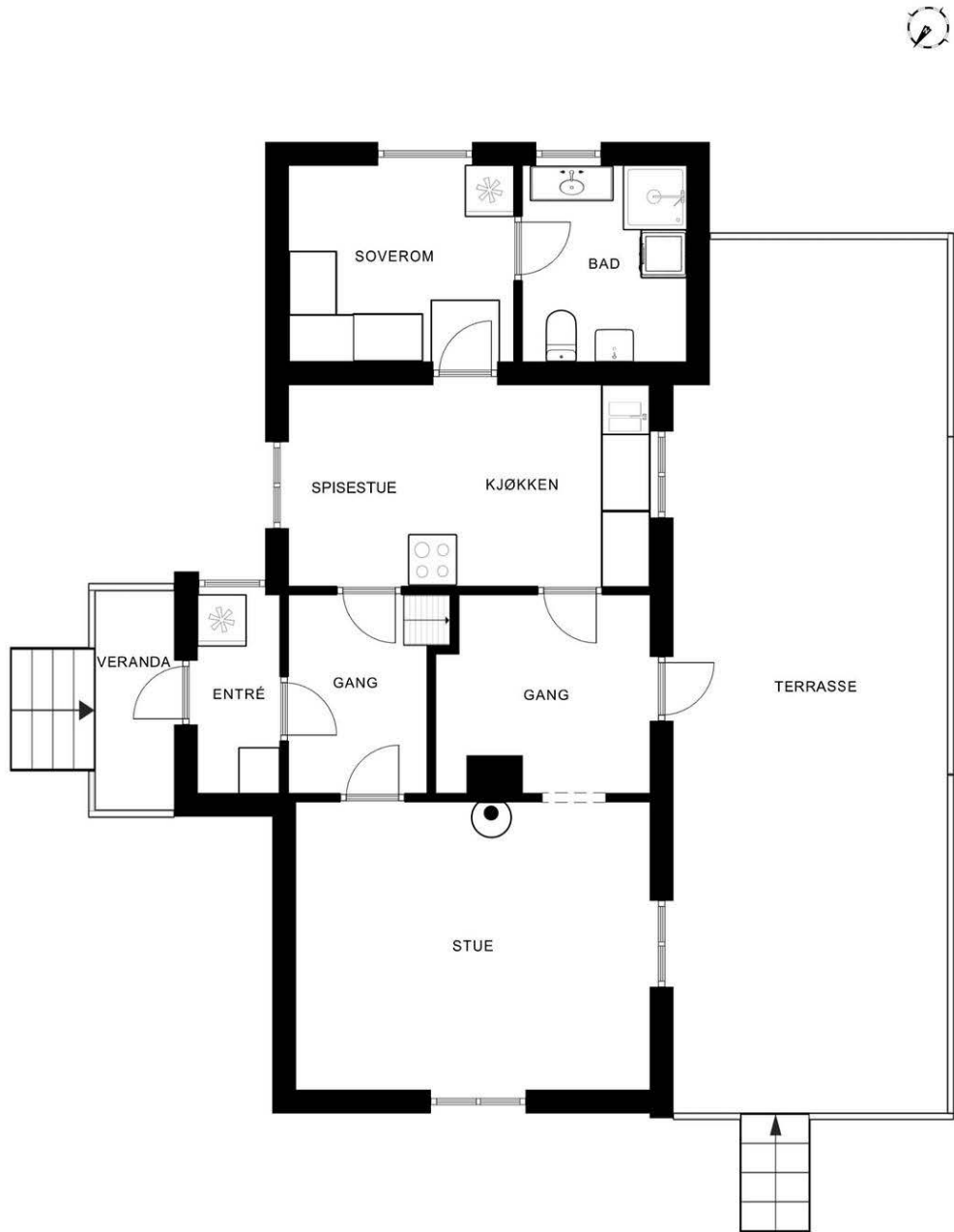
I loftsetasje er det gang samt tre soverom.





Plantegning

1. etasje

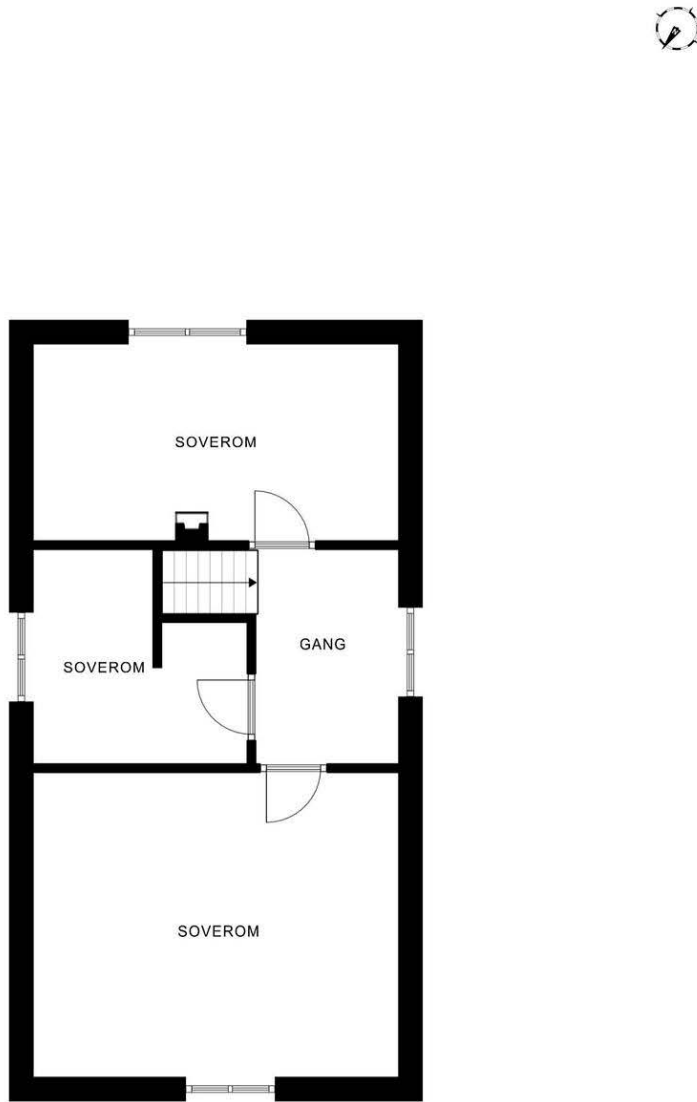


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

2. etasje



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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 78 kvm
BRA - e: 19 kvm
BRA totalt: 97 kvm
TBA: 37 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 56 kvm Inneholder: Vindfang, gang 1, kjøkken, stue, gang 2, bad og 1 soverom.
2. etasje
BRA-i: 22 kvm Inneholder: Gang og 3 soverom.

TBA fordelt på etasje
1. etasje
37 kvm

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 19 kvm Inneholder: Bod.

Ikke målbare arealer

Loftetasje: Ikke måleverdig areal (ALH) 17 m².

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Rombenevnelsen ovenfor er basert på dagens bruk, og gjenspeiler ikke godkjente tegninger. Se punkt om ferdigattest/brukstillatelse for nærmere beskrivelse av lovligheter.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2 852 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkel. Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Tomten for boligen er på 1774,9 m 2.
Sjøtomten er på 940,5 m 2.
Parkeringsplass på 137 m 2.(matrikkel er under bestilling, foreligger til visning).
Totalt med begge gårds- og bruksnumrene er tomtearealet 2 852 m 2.

Eiendommen ligger i relativt plant terreng. Tomten rundt boligen er pent opparbeidet med plen og beplantninger.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i landlige og rolige omgivelser på Nordøya i Dønna kommune, med beliggenhet langs Nordøyveien. Eiendommen har en tilbaketrukket plassering i et spredt bebygd område, hovedsakelig bestående av eneboliger og landbrukseiendommer. Området kjennetegnes av nærhet til sjø og natur, med gode muligheter for friluftsliv som tur, fiske og rekreasjon. Det er kort avstand til sjølinje og åpne landskap, noe som gir gode utsikts- og solforhold. Nærmeste servicefunksjoner finnes i kommunesenteret Solfjellsjøen, med dagligvare, skole og øvrige servicetilbud i rimelig kjøreavstand.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved

fellesvisninger.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende hytter/fritidsbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Motakst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Iht. tilstandsrapport
Byggegrunn av ukjente masser. Naturlig drenering fra byggeår. Taknedløpene avsluttes over terrenget. Grunnmurer av betong og naturstein. Grunnmurer virker stabile og uten registrerte setningsskader, dette med unntak av mindre riss og normale aldringssvekkelser. Type taktekking: Pappshingel. Renner og nedløp av lakkert metall. Fastmontert takstige til pipen. Pipene er tekket med heldekkende beslag med bue.

Hovedbygg: Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning. Tilbygg: Yttervegger av bindingsverk av tre. Ytterveggene er utvendig kledd med stående/liggende kledning. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Hovedinngangsdør: Malt tredør. Terrassedør: Isolert dør med 2-lags isolerglassfelt. Terrasse på ca. 37 m2 med rekkverk av tre og netting. Adkomst fra hage og via dør fra stuen. Trapp av tre til repos.

Uthus

Enkel beskrivelse:

Bygget er fundamentert på naturstein, bjelkelag av tre med stubbeloftskonstruksjon. Yttervegger av reisverk av tre, utvendig tekket med stående kledning. Pulttak takkonstruksjon, utvendig tekket med profilerte stålplater. Bygningen har store skjevheter.

Tilstandsrapport er vedlagt i salgsoppgaven.

Verditakst

Kr 2 000 000

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Kommentarer fra selgers egenerklæringsskjema:
Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
2010: Tak og bordkledning og vinduer nytt ca 2010. Utført av faglært "står i eldre salgsoppgave fra 2018".

2019: Altandør satt inn i 2019, utført av ufaglært.

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

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
Alt var av eldre dato.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
2019: Alt er nytt. Nytt sikringskap inne Nytt inntakskap ute med 3 fas og kontakt lagt opp til

Lading av El.bil. Utført av faglært, Bjørnvik Mathisen Elektro.

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja.

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Noe skjevheter i gammel Bod/Uthus.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? 2019: Ny oppstillingsplass for biler og vei til inngangsparto. Puss av mur.

Egenerklæringsskjema er vedlagt i salgsoppgaven.

Innhold
Boligen som nå skal selges ble opprinnelig oppført i 1895 og fremstår i dag som en sjarmerende eiendom med gjennomgående god standard.

Eiendommen går over to etasjer. I hovedetasjen finner du vindfang, kjøkken, stue, bad og 1 soverom. I loftsetasje er det gang samt tre soverom.

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med malte profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer. Det er montert vedovn med kokemuligheter på kjøkkenet. Boligen har vedovn i stuen også.

Badet har vinyl gulvbelegg og panelte vegger. Det er ikke etablert membran på veggene, og rommet mangler ventilasjon. Badet er utstyrt med dusjkabinett, toalett og servant med underskap. Det er ikke registrert indikasjoner på fuktskader i

erfaringsmessig utsatte områder. Det er også opplegg for vaskemaskin på badet.

Eiendommen ligger idyllisk til på Nordøya, helt nord på Dønna. Området byr på flott natur, gode utsiktsforhold og svært gode solforhold. I perioder rundt midtsommer kan man oppleve sol hele døgnet, forutsatt klarvær.

Standard
Gulv: Belegg og laminat.
Vegger: Panel og tapet.
Himling: Panel.

Tekniske installasjoner:
- Innvendige vannledninger er av kobber.
- Avløpsrør av plast.
- Boligen har naturlig ventilasjon.
- Luft-til-luft varmepumpe av merket Qlima fra ukjent årstall i stuen.
- Veggmontert varmtvannstank på ca. 50 liter av merket Oso fra 1991 plassert på badet.
- El-skap med automatsikringer og måler plassert i gang.

Det henvises til en grundig gjennomgang av vedlagte tilstandsrapport og selgers egenerklæring, for informasjon om boligens tekniske standard. Det opplyses også følgende i forhold til feil og mangler:

Kommentarer i tilstandsrapport ang. TG2, TG3 og TGIU:

TG2 (avvik som kan kreve tiltak):
Utvendig
Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke

nærmere vurdert.
Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Det er for stor avstand fra stigen til pipene. Det ene nedløpet er frakoblet.
Veggkonstruksjon: Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng. Musebånd/musetetting i nedre del av yttervegg fremstår som sterkt korrodert og nedbrutt.
Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er ikke oppbretter på beslag under vindu mot vindusmyg, slik at vann kan renne inn bak kledningen. Utvendig omramming er montert for nært vannbrettet, dette fører til lettere vannoppsug. Enkelte beslags detaljer er rustskadet.
Dører: Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Utvendige trapper: Det er avvik: Terrassedekke og trinnene har en del slitasje.

Innvendig
Overflater: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Enkelte overflater har sprekker og skader.
Innvendige trapper: Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.
Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører tar i karm/terskel ved åpning/lukking.
Andre innvendige forhold: Det er påvist andre avvik: Tiltaket indikerer at det kan ha vært, eller er frykt for, forekomst av mus i bygningen. Ved befaring ble det

ikke registrert synlige tegn til aktivitet, som ekskrementer, gnageskader eller lukt, men skjulte forhold kan ikke utelukkes. Mus kan forårsake skader på isolasjon, elektriske installasjoner og trekonstruksjoner, ofte uten at dette er synlig ved en overflatisk visuell kontroll. Bruk av skadedyravviser alene gir ingen garanti for at skadedyr ikke forekommer eller har forekommet.

Tekniske installasjoner
Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Vannet var avstengt ved befaring, og er derfor ikke ytterligere undersøkt.
Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Varmepumpe: Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år. Tilkobling til varmepumpe fremstår som midlertidig/uforsvarlig utført, med løstliggende kabel og skjøt plassert direkte på terreng/tredekke.
Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tomteforhold
Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Grunnmur og fundamenter: Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Det er registrert sprekkdannelse i grunnmur. Sprekken fremstår som mindre, uten tydelige tegn til forskyvning eller

betydelig setningsskade.
Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
Septiktank: Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Kjøkken
Avtrekk: Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

TG3 (store eller alvorlige avvik):
Innvendig
Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt avvik i loftsetasjen (soverom): Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 36 mm. Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 36 mm. Målt avvik i hovedetasjen (stue): Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 15 mm. Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 15 mm.
Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Pipen er ikke fundamentert på tradisjonelt bærende underlag, men er delvis

understøttet av skråstilte trekonstruksjoner festet til vegg. Dette anses som en uheldig og ikke forskriftsmessig løsning. Det registreres også ujevn og enkel utførelse ved overgang mellom pipe og underliggende konstruksjon. Løsningen gir usikker lastoverføring og kan medføre setninger eller bevegelser over tid. Pipe og ildsted skal normalt stå på fast, stabilt og ubrennbart fundament. Bruk av trekonstruksjoner til bæring av pipe vurderes som uheldig både konstruksjonsmessig og brannteknisk. Eier opplyser at vedovnen på kjøkkenet ikke har vært i bruk i følge anbefaling fra feiertjenesten.

Våtrom
Generell (bad i hovedetasje): Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet har ikke tilfredsstillende fall mot sluket og er tilnærmet flatt. Rommet har ingen ventilasjon. Det er ingen tettesjikt på veggene våtsoner. Det er mangelfull utførelse rundt rørgjennomføring i gulv.

TGIU (ikke undersøkt/ ikke tilgjengelig for undersøkelse):
Utvendig
Takkonstruksjon/loft: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Innvendig
Kryp kjeller: 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.

Tomteforhold
Terrengforhold: Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.
- Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred iht. NVE Atlas.
- Vinduene i 2. etasjen tilfredsstiller ikke dagens krav til rømning.
- Det er kun montert håndløper på den ene siden i trappen.
- Trappen har svært bratt stigningsforhold.

Egenerklæringsskjema og tilstandsrapport er vedlagt i salgsoppgaven.

Innbo og løsøre
Det vises til Norges Eiendomsmeglingsforbund sin liste over løsøre og tilbehør, som legges til grunn for salget dersom annet ikke fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med denne.

Alt som vises på visning følger med, bortsett fra et maleri som henger i stuen.

- Dersom det mangler garderobeskap i rom, vill dette ikke bli installert før overtagelse.
- Dersom det gjøres avtaler mellom kjøper og selger at spesifikke løsøre skal medfølge i handelen gjøres dette opp mellom partene direkte.

Hvitevarer
Integrerte hvitevarer medfølger i handelen. Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven. Dette avviker fra bransjens tilbehørsliste. Hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger. Det gis ingen garanti utover dette.

Parkering
Parkering på egen tomt.

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

Diverse
Foretaket og Aktiv-kjeden har flere

samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Boligen blir varmet opp med luft-til-luft varmepumpe, vedfyring og elektrisitet.

Det er 2 piper i bygningen. I stuen er det vedovn tilknyttet elementpipe fra perioden 2005 - 2007 i følge tidligere salgsopplysninger. I kjøkkenet er det en vedovn tilknyttet stålpipes opp til 2. etg. hvor den er koblet sammen med en ny elementpipe i følge tidligere salgsopplysninger.

Det er ikke innhentet særskilt opplysninger om ev. pålegg fra e-verk eller brann/feievesen. El-anlegg overleveres iht. besiktigelse, og vil være kjøpers ansvar og risiko. Det anbefales el-kontroll ved alle eiendomsoverdragelser.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Dette avviker fra bransjenormen.

Informasjon om strømforbruk

Selger er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

Energimerke

G -rød

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Omkostninger kjøper

2 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger 50 000 (Dokumentavgift)
300 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

51 390 (Omkostninger totalt)
68 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
71 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 051 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 068 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 071 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Formuesverdi primærbolig

208 269 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

833 076 for år 2024.

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregingsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn

tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret. For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no. Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Informasjon om kommunale avgifter

Det har ikke lyktes megler å få tilbakemelding fra Dønna kommune ang. størrelsen på kommunale avgifter. Disse vil bli forsøkt besvart før visning. Fritidsrenovasjon kr. 2 375,-.

Tilbud om 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 98 i Dønna kommune.

Offentligrettslig pålegg

Fra hovedbølet, som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter i form av erklæringer/

avtaler som ikke fremgår.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1827/11/98:

10.12.1947 - Dokumentnr: 302033 - Bestemmelse
om gjerde

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vannrett

- Eier av eiendommen som her selges skal holde den inngjerdet og gjerdet skal vedlikeholdes. - Gnr. 11, bnr. 15 som tidligere har gangvei igjennom parsellen skal bibeholdes uforandret. - Hovedbruket har rett til vann i parsellens brønn til husbruk.

10.02.1969 - Dokumentnr: 355 - Bestemmelse om vannrett

Rettighetshaver: Knr:1827 Gnr:11 Bnr:15

13.07.2001 - Dokumentnr: 2913 - Jordskifte
Grensegangssak

Gjelder denne registerenheten med flere

21.03.2002 - Dokumentnr: 1481 - Jordskifte
Grensegangssak

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger på bolig eller uthus.

Iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Boligen og uthuset antas å være oppført før 1965, noe som er før

bygningsloven ikraftttredelse i 1965. Det er ikke uvanlig at kommunen har mangelfulle arkiver for boliger som er oppført på denne tiden. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest.

Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette. Det vises til kommunen for ytterligere avklaring.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat veg.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannverk, med privat stikkledning mellom boligen og det offentlige nettet.

Eiendommen er tilknyttet privat avløp via septiktank.

Septiktank av betong.

Informasjon om septiktanken foreligger ikke. Det er ikke gjennomført inspeksjon eller vurdering av septiktanken i forbindelse med denne rapporten. Årsaken kan være manglende tilgjengelig dokumentasjon eller fysisk begrenset tilgang til tanken.

I henhold til forurensningsforskriften kapittel 12 må alle som slipper ut sanitært avløpsvann fra (boliger, hytter og lignende), ha en tillatelse.

Det anbefales at kjøper/selger innhenter dokumentasjon eller utfører en separat kontroll av septiktanken for å avdekke eventuell tilstand og funksjonalitet, herunder tømmingsintervaller og godkjenninger fra kommunen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i ett område avsatt til LNFR-formål.

LNFR-områder skal sikres som landbruks- natur-
reindrift- og friluftsområder.

Kopi av situasjonskart og reguleringsplan med bestemmelser etc. følger vedlagt salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Adgang til utleie

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

Verneklasse/SEFRAK

På matrikelutskriften kan vi lese at boligen er SEFRAK-registret. SEFRAK er en forkorting for Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. SEFRAK-ID 1827-0102-025 med betegnelse bolighus, Valmyr, Nordøya, Dønna. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På <https://www.ra.no/> finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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 eiendomsmeidler 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

Avklares i forbindelse med budgivning.
Selger skal overlevere eiendommen i ryddig og rengjort stand.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les

mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Ansvarlig megler

Lisa Helgesen
Eiendomsmegler
lisa.helgesen@aktiv.no
Tlf: 906 54 452

Ansvarlig megler bistås av

Stina Hermansen
Eiendomsmeglerfullmektig
stina.hermansen@aktiv.no
Tlf: 916 05 346

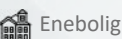
Oppdragstaker

REDE Eiendomsmegling Sandnessjøen,
organisasjonsnummer 921059833
Torolv Kveldulvsøns gate 25,

Salgsoppgavedato

26.03.2026

Tilstandsrapport



Enebolig



Nordøyveien 46, 8820 DØNNA



DØNNA kommune



gnr. 11, bnr. 98

Markedsverdi

2 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 97 m² BRA-i: 78 m²



Befaringsdato: 13.02.2026

Rapportdato: 24.03.2026

Oppdragsnr.: 20914-4614

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: NR5607

Foretak: Motakst AS

Takstingeniør: Marius Høgås

Vår ref: Marius Høgås



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Motakst AS

Motakst AS er et uavhengig og sertifisert takseringsfirma med base i Nord-Norge. Vi leverer profesjonelle takseringstjenester over hele Helgeland og Troms, med høy faglig integritet, lokal kunnskap og pålitelighet i fokus.

Vår kjernevirksomhet omfatter blant annet: Verditakst og lånetakst, Tilstandsrapporter og vedlikeholdsrapporter, Skadetaksering, Overtagleser og 1 og 5-årsbefaringer for bolig og næring, Bistand ved kjøp og salg av eiendom, Uavhengige vurderinger for forsikring og ved tvister.

Vi har solid erfaring med både bolig-, fritids- og næringseiendom, og kombinerer moderne teknologi med inngående kunnskap om byggeskikk, regelverk og markedsforhold i regionen. Vår metodikk sikrer grundige vurderinger og lett forståelige rapporter, skreddersydd etter kundens behov.

Motakst AS er medlem av Norsk takst og følger bransjens etiske retningslinjer og standarder. Vi er opptatt av kvalitet i alle ledd og setter høyt fokus på kundeservice, presisjon og effektiv gjennomføring.

Rapportansvarlig

Marius Høgås

Marius Høgås
Uavhengig Takstingeniør
marius@motakst.no
472 67 180



Medansvarlig

Sindre Jakobsen

Sindre Jakobsen
Uavhengig Takstingeniør
sindre@motakst.no
908 82 357



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 fuktspøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttmurer
- 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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 straktiltak 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	97 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	78 m²
Totalpris	2 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 900 000
---------------------------------------	-----------

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Takstingeniøren er ikke fremvist byggemeldte og godkjente tegninger, det er derfor ikke mulig å vurdere lovligheten av denne boligen.

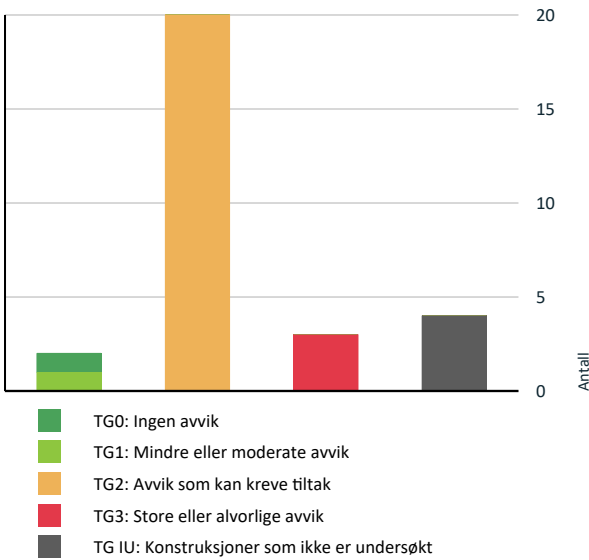
Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Takstingeniøren er ikke fremvist byggemeldte og godkjente tegninger, det er derfor ikke mulig å vurdere lovligheten av dette bygget.

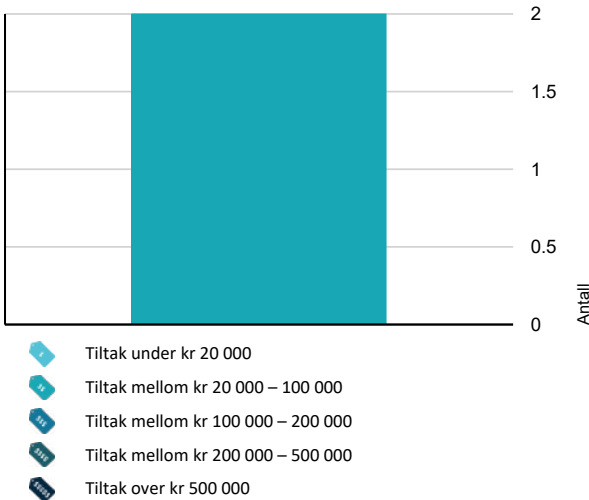
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt avvik i loftsetasjen (soverom): Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 36 mm. Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 36 mm.

Målt avvik i hovedetasjen (stue): Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 15 mm. Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 15 mm.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

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

Pipen er ikke fundamentert på tradisjonelt bærende underlag, men er delvis understøttet av skråstilte trekonstruksjoner festet til vegg. Dette anses som en uheldig og ikke forskriftsmessig løsning. Det registreres også ujevn og enkel utførelse ved overgang mellom pipe og underliggende konstruksjon. Løsningen gir usikker lastoverføring og kan medføre setninger eller bevegelser over tid. Pipe og ildsted skal normalt stå på fast, stabilt og ubrennbart fundament. Bruk av trekonstruksjoner til bæring av pipe vurderes som uheldig både konstruksjonsmessig og brannteknisk.

Eier opplyser at vedovnen på kjøkkenet ikke har vært i bruk i følge anbefaling fra feiertjenesten.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Våtrom > Hovedetasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.



Sammendrag av boligens tilstand

Rommet har ikke tilfredsstillende fall mot sluket og er tilnærmet flatt.
Rommet har ingen ventilasjon.
Det er ingen tettesjikt på veggens våtsoner.
Det er mangelfull utførelse rundt rørgjennomføring i gulv.

! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
Det er ikke adkomst til kryp kjelleren 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 kryp kjelleren.

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
Takteking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det er for stor avstand fra stigen til pipene.
Det ene nedløpet er frakoblet.

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Musebånd/musetetting i nedre del av yttervegg fremstår som sterkt korrodert og nedbrutt.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er ikke oppbretter på beslag under vindu mot vindusmyg, slik at vann kan renne inn bak kledningen.
Utvendig omramming er montert for nært vannbrettet, dette fører til lettere vannoppsug.
Enkelte beslags detaljer er rustskadet.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
Det er avvik:
Terrassedekke og trinnene har en del slitasje.

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
Enkelte overflater har sprekker og skader.

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Enkelte dører tar i karm/terskel ved åpning/lukking.

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:



Sammendrag av boligens tilstand

Tiltaket indikerer at det kan ha vært, eller er frykt for, forekomst av mus i bygningen.
Ved befarng ble det ikke registrert synlige tegn til aktivitet, som ekskrementer, gnageskader eller lukt, men skjulte forhold kan ikke utelukkes.
Mus kan forårsake skader på isolasjon, elektriske installasjoner og trekonstruksjoner, ofte uten at dette er synlig ved en overflatisk visuell kontroll.
Bruk av skadedyravviser alene gir ingen garanti for at skadedyr ikke forekommer eller har forekommet.

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Vannet var avstengt ved befarng, og er derfor ikke ytterligere undersøkt.

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

! Tekniske installasjoner > Varmepumpe [Gå til side](#)
Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.
Tilkobling til varmepumpe fremstår som midlertidig/uforsvarlig utført, med løstliggende kabel og skjøt plassert direkte på terreng/tredekke.

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Det er registrert skråriiss som er symptom på setninger.

Det er registrert sprekkdannelse i grunnmur. Sprekken fremstår som mindre, uten tydelige tegn til forskyvning eller betydelig setningsskade.

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)
Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

! Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.** [Gå til side](#)
- ! Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.**
- ! Det er avvik i rømningsveier.**
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.**
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.**
- ! Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.**
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.**
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.**

Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred iht. NVE Atlas.
Vinduene i 2. etasjen tilfredsstiller ikke dagens krav til rømning.
Det er kun montert håndløper på den ene siden i trappen.
Trappen har svært bratt stigningsforhold.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1895

Anvendelse
Fritidsbolig.

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

Vedlikehold
Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt, men oppgraderinger må påregnes iht. normal elde og slitasje.

Kommentar
I flg. tidligere salgsoppgaver.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Type taktekking: Pappshingel.
Årstall: 2010 ref. egenerklæring.

Type undertak: Ukjent.
Årstall: Ukjent.

Taktekket er kun besiktet i fra bakkenivå, grunnet manglende forsvarlig adkomst.

- Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
 - Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

- Konsekvens/tiltak**
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.
 - Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.



Nedløp og beslag

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Renner og nedløp av lakkert metall.
Fastmontert takstige til pipen.
Pipene er tekket med heldekkende beslag med bue.

- Vurdering av avvik:**
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
 - Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
 - Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det er for stor avstand fra stigen til pipene.
Det ene nedløpet er frakoblet.

- Konsekvens/tiltak**
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
 - Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
 - Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Det bør etableres tilfredsstillende adkomst til pipene for feier, for å unngå risiko for personskade og sikre forskriftsmessig feiing.

Nedløpet som er frakoblet må tilkobles igjen, slik at vann ledes bort fra grunnmuren og man unngår risiko for fuktskader på bygningskonstruksjonen.



Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Hovedbygg:
Veggene har tømmerkonstruksjon.
Fasade/kledning har stående bordkledning.

Tilbygg:
Yttervegger av bindingsverk av tre. Ytterveggene er utvendig kledd med stående/liggende kledning.

Det bemerkes at takstingeniøren ikke har gjort fysiske inngrep i konstruksjonen og at isolasjonstykkelse, kvalitet eller tilstand derfor ikke kan dokumenteres.

- Vurdering av avvik:**
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Musebånd/musetetting i nedre del av yttervegg fremstår som sterkt korrodert og nedbrutt.

- Konsekvens/tiltak**
- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Det bør monteres nytt musebånd eller utføres annen egnet tetting i nedre del av yttervegg for å hindre at skadedyr kommer inn i konstruksjonen.
Konsekvensen av manglende eller ødelagt musebånd er økt risiko for inntrengning av mus og andre skadedyr, samt mulig skade på bygningskonstruksjonen.

Tilstandsrapport



TG 1U Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er ikke oppbretter på beslag under vindu mot vindusmyg, slik at vann kan renne inn bak kledningen.

Utvendig omramming er montert for nært vannbrettet, dette fører til lettere vannoppsug.

Enkelte beslags detaljer er rustskadet.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.

Det bør monteres oppbrett på beslag under vindu mot vindusmyg for å hindre at vann trenger inn bak kledningen. Avstanden mellom utvendig omramming og vannbrett bør justeres for å redusere risiko for vannoppsug i endeveden. Rustskadede beslag bør utbedres eller skiftes ut.

Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til fuktskader og redusert levetid på både kledning og vinduer.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hovedinngangsdør: Malt tredør.

Terrassedør: Isolert dør med 2-lags isolerglassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Karmene og treverket bør utbedres og eventuelt males for å hindre videre forvitring og råte.

Tetningslister bør kontrolleres og eventuelt byttes for å redusere trekk og varmetap.



TG 1U Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse på ca. 37 m2 med rekkverk av tre og netting. Konstruksjon av tre, ukjent fundamentering.

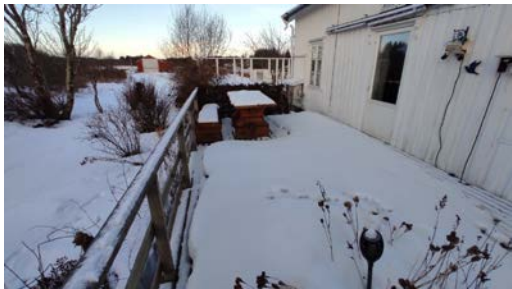
Adkomst fra hage og via dør fra stuen.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp av tre til repos. Malt stående rekkverk og gelender.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassedekke og trinnene har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av terrassedekke og trinn bør utføres for å forhindre ytterligere slitasje og forlenge trappens levetid.

Konsekvensen av manglende vedlikehold er økt risiko for skader, redusert sikkerhet og forkortet brukstid.

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvene har blegg og laminat.
Veggene har panel og tapet.
Himlingene har panel.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte overflater har sprekker og skader.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater bør utbedres eller skiftes for å oppnå ønsket standard.

Slitasje utover det som er forventet kan medføre redusert estetisk uttrykk og funksjon, samt økt behov for vedlikehold over tid.



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trekonstruksjon.

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.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt avvik i loftsetasjen (soverom):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 36 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 36 mm.

Målt avvik i hovedetasjen (stue):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 15 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 15 mm.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er 2 piper i bygningen.

I stuen er det vedovn tilknyttet elementpipe fra perioden 2005 - 2007 i følge tidligere salgsopplysninger.

I kjøkkenet er det en vedovn tilknyttet ståpipe opp til 2. etg. hvor den er koblet sammen med en ny elementpipe i følge tidligere salgsopplysninger.

Takstingeniøren har ikke mottatt informasjon om siste feiing og tilsyn, ta kontakt med feiertjenesten for ytterligere informasjon.

Vurdering av avvik:

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

Pipen er ikke fundamentert på tradisjonelt bærende underlag, men er delvis understøttet av skråstilte trekonstruksjoner festet til vegg. Dette anses som en uheldig og ikke forskriftsmessig løsning. Det registreres også ujevn og enkel utførelse ved overgang mellom pipe og underliggende konstruksjon.

Løsningen gir usikker lastoverføring og kan medføre setninger eller bevegelser over tid. Pipe og ildsted skal normalt stå på fast, stabilt og ubrennbart fundament. Bruk av trekonstruksjoner til bæring av pipe vurderes som uheldig både konstruksjonsmessig og brannteknisk.

Eier opplyser at vedovnen på kjøkkenet ikke har vært i bruk i følge anbefaling fra feiertjenesten.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det anbefales nærmere vurdering av fagkyndig med mur- eller byggteknisk kompetanse.

Det må påregnes utbedring med etablering av forskriftsmessig fundamentering for å sikre stabilitet og redusere risiko for setninger, sprekker og potensiell sikkerhetsrisiko knyttet til ildstedet.

Mangelfull fundamentering og bruk av trekonstruksjoner til bæring av pipe medfører økt risiko for konstruksjonsskader og brannfare.

Ytterligere undersøkelser rundt vedovn må utføres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG RU Kryp kjeller

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

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.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres adkomst til krypkjelleren slik at tilstanden kan undersøkes nærmere.

Manglende tilgang medfører usikkerhet om eventuelle skjulte fukt- og råteskader, noe som kan gi økt risiko for omfattende skader og kostnader på sikt.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp som strekker seg fra 1.etasjen til 2.etasjen.
Inntrinn er tekket med tepper.
Knirk ved belastning: Ja.

Vurdering av avvik:

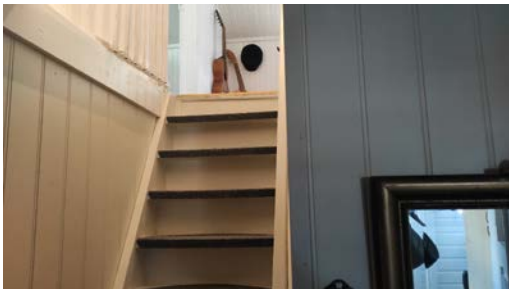
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes å utbedre eller erstatte trappen for å oppnå bedre sikkerhet og brukervennlighet mellom boligrom.

Konsekvensen av å ikke utbedre avviket er økt risiko for fall og personskade, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.



Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har malte tredører og finerte dører.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører tar i karm/terskel ved åpning/lukking.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det bør foretas justering eller utbedring av dører som tar i karm eller terskel, for å sikre funksjonell bruk og forhindre unødig slitasje på dør og karm.
Manglende tiltak kan føre til ytterligere skade og redusert levetid på dørene.

Tilstandsrapport



Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er observert at eier har montert elektronisk skadedyravviser (ultralyd) i boligen for å holde mus unna.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tiltaket indikerer at det kan ha vært, eller er frykt for, forekomst av mus i bygningen.

Ved befaring ble det ikke registrert synlige tegn til aktivitet, som ekskrementer, gnageskader eller lukt, men skjulte forhold kan ikke utelukkes.

Mus kan forårsake skader på isolasjon, elektriske installasjoner og trekonstruksjoner, ofte uten at dette er synlig ved en overflatisk visuell kontroll.

Bruk av skadedyravviser alene gir ingen garanti for at skadedyr ikke forekommer eller har forekommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eventuelle skjulte skader kan medføre redusert funksjon, luktproblemer eller i verste fall økt brannrisiko ved skade på elektrisk anlegg.

Det anbefales nærmere undersøkelser av utsatte områder som loft, krypkjeller, yttervegger og tekniske føringer for å avdekke eventuell aktivitet eller skader.

Ved mistanke bør det vurderes kontroll utført av skadedyrbekjemper.

Forebyggende tiltak som tetting av mulige inngangspunkter bør også gjennomføres for å redusere risikoen for fremtidig inntrenging av mus. Ytterligere undersøkelser anbefales.



VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet har oppnådd mer enn sin teoretiske levetid, og renoveringer må derfor kunne påregnes.

Gulvet har våtromsbelegg.

Veggene har malt panel.

Himlingen har malt panel.

Plastsluk og vinylbelegg som tettesjikt.

Våtrommet er utstyrt med dusjkabinett, gulvmontert toalett, innredning med servant og ett-greps blandebatteri og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet har ikke tilfredsstillende fall mot sluket og er tilnærmet flatt.

Rommet har ingen ventilasjon.

Det er ingen tettesjikt på veggens våtsoner.

Det er mangelfull utførelse rundt rørgjennomføring i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det bør etableres tilfredsstillende fall mot sluk for å sikre god avrenning og redusere risikoen for vannskader.

Ventilasjon må etableres for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og forhindre fuktskader og dårlig inneklima.

Det bør etableres godkjent tettesjikt på veggens våtsoner for å hindre vanninntrenging og påfølgende skader i konstruksjonen.

Mangelfull utførelse rundt rørgjennomføringer i gulv må utbedres for å redusere risikoen for lekkasjer og fuktskader.



HOVEDETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

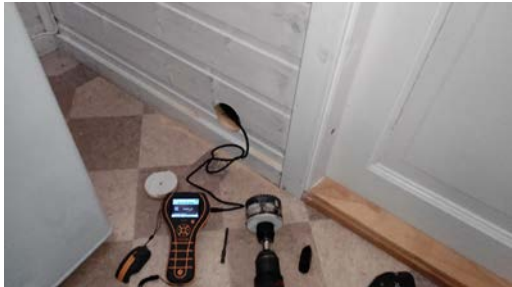
Hulltaking ble utført mot våtsone fra tilliggende soverom.

Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier, og måleresultatet ble ikke synlig på fuktmåleren. Dette vil si at trevirket inneholder mindre enn 8% fuktighet.

Generelt bør ikke fuktigheten i trevirket ligge høyere enn 15%.

Det bemerkes at hulltakingen grunnet bygningsmessige årsaker er utført i ett område som normalt sett ikke vil være utsatt for bruksvann. Optimalt bør hulltakingen foretas i området bak eller under dusjsonen eller områder som regelmessig er utsatt for bruksvann.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med malte profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri.

Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer. Det er montert vedovn med kokemuligheter på kjøkkenet.

Det ble utført fuktsøk ved vask, og det ble ikke registrert markante avvik i ledningsevnen til overflatematerialet.



HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ingen ventilering fra kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer innneklimaet.

Mekanisk avtrekk bør etableres fra kokesonen på kjøkkenet for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende avtrekk kan føre til opphopning av fukt og matos, noe som øker risikoen for dårlig inneklima og mulige fuktskader.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Vannet var avstengt ved befaring, og er derfor ikke ytterligere undersøkt.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Vannledningene bør undersøkes nærmere av fagperson når vannet er påslått, for å avdekke eventuelle skader eller lekkasjer.

Konsekvensen av manglende undersøkelse er økt risiko for skjulte feil, lekkasjer eller plutselige vannskader, spesielt siden ledningene har passert forventet brukstid.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.

Det bør etableres tilfredsstillende lufting og stakemulighet på avløpsanlegget for å sikre forsvarlig drift og vedlikehold. Manglende lufting og stakemulighet kan føre til luktproblemer, redusert funksjon og økt risiko for tilstopping eller lekkasjer. Da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er det økt risiko for plutselige skader og lekkasjer i rørene.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i alle oppholdsrom som mangler dette, og ventilasjonsforholdene bør vurderes av fagperson. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt fuktighet og risiko for muggdannelse.

TG 2 Varmepumpe

Beskrivelse

Luft-til-luft varmpumpe av merket Qlima fra ukjent årstall i stuen.

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Tilkobling til varmpumpe fremstår som midlertidig/uforsvarlig utført, med løstliggende kabel og skjøt plassert direkte på terreng/tredekke.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Tilkoblingen til varmpumpen bør utbedres av fagperson, slik at kabel og skjøt monteres forskriftsmessig og beskyttes mot fukt og mekanisk skade.

For å sikre varmpumpens levetid og optimal funksjon anbefales det å utføre service hvert 2. til 3. år. Manglende service kan føre til redusert effektivitet, økte energikostnader og forkortet levetid på anlegget.



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Veggmontert varmtvannstank på ca. 50 liter av merket Oso fra 1991 plassert på badet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Varmtvannstanken bør tilkobles strømmettet i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere risiko for brann og elektriske feil.

På grunn av tankens alder bør det vurderes utskifting, da eldre tanker har økt risiko for plutselige skader og lekkasjer, noe som kan føre til vannskader på omkringliggende konstruksjoner.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-skap med automatsikringer og måler plassert i gang.



Tilstandsrapport

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.
2019 Alt er nytt. Nytt sikringskap inne Nytt inntakskap ute med 3 fas og kontakt lagt opp til Lading av El.bil. Ref. egenerklæring.

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent

Samsvarserklæringer er ikke fremvist.

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

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?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det foreligger ikke samsvarserklæringer for arbeider utført på det elektriske anlegget. En kan derfor ikke vite om arbeidene på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget. Det anbefales derfor at det innhentes en el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet. Kostnadsestimatet settes for utførelse av el-kontroll, ved eventuelle utbedringer/utskiftninger kan kostnadene bli høyere.

Generell kommentar

NB:
Ved kjøp/salg anbefaler DLE kontroll av installasjon utført av installatørforetak. (NEK 405 El kontroll i bolig).



Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn av ukjente masser.
Det bemerkes at grunnforholdene ikke er vurdert på tilstands nivå da det ikke er mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser uten vesentlige inngrep.

TG 2 Fuksikring og drenering

Beskrivelse

Naturlig drenering fra byggeår.
Ukjente masser rundt boligen.
Taknedløpene avsluttes over terrenget.
Takstingeniøren har ikke mottatt dokumentasjon på utførelse og løsning av dreneringen og fuksikring av grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmurer av betong og naturstein.
Grunnmurer virker stabile og uten registrerte setningsskader, dette med unntak av mindre riss og normale aldringssvekkelser.

NB!

Merk at grunnmurer av eldre dato kan ha svært variabel kvalitet, dersom man begynner å foreta arbeider med/rundt grunnmuren kan man derfor oppleve at det må utføres reparasjoner på grunnmuren.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Det er registrert sprekkdannelse i grunnmur. Sprekken fremstår som mindre, uten tydelige tegn til forskyvning eller betydelig setningsskade.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekk i mur kan over tid utvikle seg og gi økt risiko for fuktinntrengning og videre nedbrytning av konstruksjonen. Dersom sprekkutviklingen øker, kan dette indikere bevegelser i grunnen eller konstruksjonen.

Straktiltak anses ikke som nødvendig på registreringstidspunktet. Det anbefales imidlertid jevnlig overvåking av sprekken med tanke på eventuell utvikling i bredde eller lengde. Ved tegn til endring bør forholdet vurderes nærmere, og eventuelle utbedringstiltak iverksettes.

Tilstandsrapport



TG 1U Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i relativt plant terreng.

Generell info:

Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrengforholdene når tomten er snøfri, for å vurdere om det er tilstrekkelig fall bort fra bygningen. Manglende kontroll kan medføre økt risiko for vanninntrenging og fuktskader på bygningskonstruksjonen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vannrør av ukjent type via kommunalt nett.

Avløpsrør av ukjent type til privat septiktank.

Vann- og avløpsrør mellom boligen og det offentlige nettet er av 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.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å innhente dokumentasjon på type og alder for utvendige vann- og avløpsledninger, samt vurdere tilstandskontroll eller rørinspeksjon.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og høy alder er økt risiko for lekkasjer, tilstopping og skader på ledningsnettet, noe som kan medføre vannskader eller driftsavbrudd.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktank av betong.

Informasjon om septiktanken foreligger ikke. Det er ikke gjennomført inspeksjon eller vurdering av septiktanken i forbindelse med denne rapporten.

Årsaken kan være manglende tilgjengelig dokumentasjon eller fysisk begrenset tilgang til tanken.

Det anbefales at kjøper/selger innhenter dokumentasjon eller utfører en separat kontroll av septiktanken for å avdekke eventuell tilstand og funksjonalitet, herunder tømningsintervaller og godkjenninger fra kommunen.

Vurdering av avvik:

- Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Tilstandsrapport

Det bør fremskaffes dokumentasjon på septiktankens utførelse og tilstand, eller det bør gjennomføres en separat kontroll av tanken for å avdekke eventuell tilstand og funksjonalitet.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og kontroll er økt usikkerhet rundt septiktankens funksjon, risiko for lekkasjer eller forurensning av grunn og grunnvann, samt mulig pålegg fra kommunen om utbedring eller tilkobling til offentlig avløp.



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

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

! Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Vurdering av forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet i boligen. Dette inkluderer vurdering av balkonger, terrasser og trapper med hensyn til rekkverk, rekkverkshøyder, åpninger i rekkverk, håndløpere og tilsvarende forhold vurdert opp mot dagens krav der dette er relevant.

Videre er det gjort en vurdering av radonforhold, elektrisk anlegg og branntekniske forhold, herunder røykvarslere, brannslukningsutstyr, rømningsveier og synlige avvik i branncelleinnstilling. I tillegg er forstøtningsmurer samt eiendommens beliggenhet i forhold til eventuell flom- og rasfare vurdert.

Vurderingene under dette punktet er kun ment som en generell sikkerhetsgjennomgang, og det settes ikke tilstandsgrad (TG) på de forhold som inngår her.

Vurdering av avvik:

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

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred iht. NVE Atlas.

Vinduene i 2. etasjen tilfredsstiller ikke dagens krav til rømning.

Det er kun montert håndløper på den ene siden i trappen.

Trappen har svært bratt stigningsforhold.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.
- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.



Tilstandsrapport

Rekkverk bør utbedres for å oppfylle dagens krav til sikkerhet. Åpninger i rekkverk/trapper, samt manglende håndløpere øker risikoen for fallulykker, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.

Rekkverk skal utformes slik at det forhindrer klatring, horisontale spalter i rekkverk skal være maks 20mm. Med hensyn til små barn i huset skal åpninger i rekkverk og trapper være maks 10cm.

Dersom det planlegges søknadspliktige tiltak på eiendommen, som for eksempel tilbygg, påbygg eller garasje, kan det være nødvendig å foreta geotekniske undersøkelser. For ytterligere informasjon, se NVE veileder 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred».



Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Oppbevaring av redskaper o.l.

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Boden har enkel standard.

Vedlikehold

Boden fremstår som manglende vedlikeholdt, større oppgraderinger/vedlikehold må påregnes.

Beskrivelse

Enkel beskrivelse:

Bygget er fundamentert på naturstein, bjelkelag av tre med stubbeloftskonstruksjon.

Yttervegger av reisverk av tre, utvendig tekket med stående kledning.

Pulttak takkonstruksjon, utvendig tekket med profilerte stålplater.

Bygningen har store skjevheter.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

78 m²/78 m²

Enebolig: 3 Gang, 4 Soverom, Vindfang, Kjøkken, Stue, Bad

Andre bygg: Uthus

Bruksareal andre bygg: 19 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi Kr 2 900 000 Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler. Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.	Markedsverdi 2 000 000 Konklusjon markedsverdi 2 000 000
--	--

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et landlig og attraktivt område, og markedet for denne type objekter er normalt sett bra. Markedsverdien som kommer frem i rapporten, er det som takstingeniøren mener er riktig skjønnsmessig markedspris i dagens boligmarked, dette tatt i betraktning alle forhold som kommer frem i rapporten. Markedsverdien og tomteverdien er beregnet ut fra sammenlignbare objekter i nærområdet og takstingeniørens egne kunnskaper om boligmarkedet i nærområdet.

Generell Informasjon:

Det er markedsverdien som også ofte kalles for "takst". Taksten er det som normalt sett er utgangspunktet for prisantydningen som settes i forbindelse med salg mot det åpne boligmarkedet.

Det er også mulig for selger å sette prisantydningen ulik takstingeniørens estimerte markedsverdi. Prisantydningen skal derimot ikke settes lavere enn det selger er villig til å selge eiendommen for, da dette vil fremstå som en «lokkepris»

Kilder:

Motakst AS <https://www.motakst.no/>

Norsk Takst <http://www.norsktakst.no/>

Forskrift til avhendingslova <https://lovdata.no/dokument/LTI/forskrift/2021-06-08-1850>

Avhendingslova <http://www.lovdata.no/all/hl-19920703-093.html>

Mesterbrevloven <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1986-06-20-35>

Eiendomsmeulingsloven <http://lovdata.no/all/nl-20070629-073.html>

Eiendom Norge AS <http://www.eiendommenorge.no/>

Forbrukerrådet <https://www.forbrukerradet.no/forside/bolig/kjop-og-salg-av-bolig/>

Sammenlignbare salg									
EIENDOM				SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Volnesveien 81 ,8820 DØNNA			03-05-2021	1 590 000	1 500 000		1 500 000	22 388
	67 m²	1923	3 sov						
2	Dønnaveien 1041 ,8820 DØNNA			30-10-2024	2 450 000	2 300 000		2 300 000	19 008
	121 m²	1985	3 sov						
3	Myrveien 47 ,8820 DØNNA			09-01-2025	2 200 000	2 100 000		2 100 000	18 103
	116 m²	1947	4 sov						
4	Dønnaveien 1183 ,8820 DØNNA			15-01-2023	1 400 000	1 150 000		1 150 000	10 000
	115 m²	1956	4 sov						
5	Aksel Storviks vei 3 ,8820 DØNNA			13-07-2021	1 500 000	1 500 000		1 500 000	8 242
	182 m²	1974	4 sov						

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader		
Renovasjon (Fritidsrenovasjon):	Kr.	2 375
Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	8 000
Kommunale avgifter: beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	3 500
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	12 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	26 000

Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 660 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 350 000
Uthus		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	170 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 110 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	60 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 410 000

Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	500 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	500 000
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 900 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

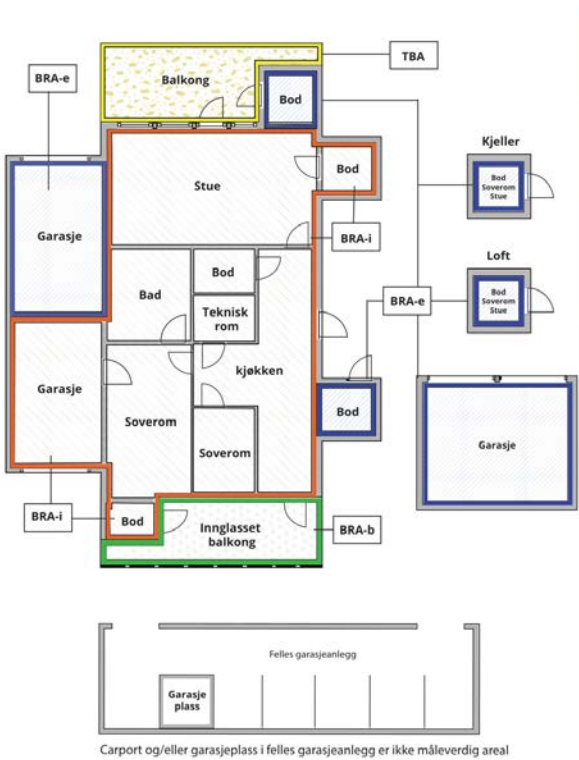
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loftetasje	22			22		17	39
Hovedetasje	56			56	37		56
SUM	78				37	17	95
SUM BRA	78						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftetasje	Gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3		
Hovedetasje	Vindfang, gang 1, kjøkken, stue, gang 2, bad, soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Takstingeniøren er ikke fremvist byggemeldte og godkjente tegninger, det er derfor ikke mulig å vurdere lovligheten av denne boligen.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Uthus

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

Romfordeling

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

Lovlighet



Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Takstingeniøren er ikke fremvist byggemeldte og godkjente tegninger, det er derfor ikke mulig å vurdere lovligheten av dette bygget.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato

13.2.2026

Til stede

Marius Høgås

Sindre Jakobsen

Rolle

Takstingeniør

Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune

1827 DØNNA

gnr.

11

bnr.

98

fnr.

snr.

0

Areal

2715.4 m²

Kilde

Kommunekart.com

Eieforhold

Eiet

Adresse

Nordøyveien 46

Hjemmelshaver

Stensland Bodil Hennie

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i landlige og rolige omgivelser på Nordøya i Dønna kommune, med beliggenhet langs Nordøyveien. Eiendommen har en tilbaketrukket plassering i et spredt bebygd område, hovedsakelig bestående av eneboliger og landbrukseieendommer. Området kjennetegnes av nærhet til sjø og natur, med gode muligheter for friluftsliv som tur, fiske og rekreasjon. Det er kort avstand til sjølinje og åpne landskap, noe som gir gode utsikts- og solforhold. Nærmeste servicefunksjoner finnes i kommunesenteret Solfjellsjøen, med dagligvare, skole og øvrige servicetilbud i rimelig kjøreavstand.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannverk, med privat stikkledning mellom boligen og det offentlige nettet.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet privat avløp via septiktank.

Regulering

Eiendommen ligger i ett område avsatt til LNFR-formål.

Om tomten

Tomten for boligen er på 1774,9 m 2. Sjøtomten er på 941,3 m 2. I tillegg kommer parkeringsarealet på bnr 332 som er på 136,6 m2. Totalt er eiendommen 2.852.8 kvm. Tomten rundt boligen er pent opparbeidet med plen og beplantninger.

Kommuneplan

Kystplan Helgeland - Dønna Kommune. Plan-ID 2014003.
Ikrafttredelsesdato 03.09.2019
Takstingeniøren er ikke gjort kjent med planforslag eller igangsatte planlegginger som kan berøre eiendommen. Rekvirent/eier/selger plikter å opplyse om det er kjente eller fremtidige planlagte planforslag som kan berøre eiendommen.

Servitutter
1947/302033-2/71 BESTEMMELSE OM GJERDE 10.12.1947 Bestemmelse om veg Bestemmelse om vannrett 1969/355-2/71 BESTEMMELSE OM VANNRETT 10.02.1969 RETTIGHETSHAVER: KNR:1827 GNR:11 BNR:15 2001/2913-1/71 JORDSKIFTE 13.07.2001 Grensegangssak GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE 2002/1481-1/71 JORDSKIFTE 21.03.2002 Grensegangssak GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Heftelser
Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente heftelser på eiendommen. Rekvirent/eier/selger plikter å lese rapporten og opplyse om eventuelle kjente heftelser eller andre opplysninger som kan være relevante for eiendommen.
Bebyggelsen
Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende hytter/fritidsbebyggelse.
Parkering
Parkering på egen tomt.
Oppvarming
Boligen blir varmet opp med luft-til-luft varmepumpe, vedfyring og elektrisitet.
Byggemåte
Type taktekkng: Pappshingel. Renner og nedløp av lakkert metall. Hovedbygg: Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning. Tilbygg: Yttervegger av bindingsverk av tre. Ytterveggene er utvendig kledd med stående/liggende kledning. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Hovedinngangsdør: Malt tredør. Terrassedør: Isolert dør med 2-lags isolerglassfelt. Terrasse på ca. 37 m2 med rekkverk av tre og netting. Adkomst fra hage og via dør fra stuen. Trapp av tre til repos.
SEFRAK
Boligen er registrert i SEFRAK-registeret, som er et nasjonalt register over eldre bygninger med kulturhistorisk verdi. Registreringen innebærer at bygningen er identifisert som et kulturminne, og det kan derfor være knyttet særlige hensyn til bevaring og endringer.
Det er registrert SEFRAK-ID 1827-0102-025 med betegnelse bolighus, Valmyr, Nordøya, Dønna.



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.03.2026	Selgers egenerklæring er ikke kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon av utførte arbeider på våtrom		Dokumentasjon finnes ikke.	Ikke gjennomgått		Nei
Grunnkart	13.02.2026	Kart over eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Bilder	13.02.2026	Bilder av eiendommen for egen kvalitetssikring.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi AS	10.03.2026	Diverse eiendomsinformasjon samt kvalitetssikring og kontroll av markedspris i nærområde.	Gjennomgått		Nei
Ambita AS	10.03.2026	Diverse eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Diverse samsvarserklæringer		Samsvarserklæringer er ikke fremvist.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.



Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.

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

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

PERSONVERN



Selgers egenerklæring

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

Selgere	Bodil Hennie Stensland
---------	------------------------

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

Nordøyveien 46

8820 Dønna

1827-11/98/0/0

Fremtind



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010
Firmanavn: Står i eldre salgsoppgave fra 2018
Beskrivelse av arbeidet: Tak og bordkledning og vinduer nytt ca 2010

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019
Beskrivelse av arbeidet: Altandør satt inn i 2019

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Alt var av eldre dato

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



♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Bjørnvik Mathisen Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Alt er nytt. Nytt sikringskap inne Nytt inntakskap ute med 3 fas og kontakt lagt opp til Lading av El.bil.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Mathisen Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Alt av El er nytt. Nytt inntakskap ute med 3 fas og kontakt lagt opp til Lading av El.bil. Ny jording Nytt sikringskap inne

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

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

♦ Ja

Noe skjevheter i gammel Bod/uthus

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: Ny oppstillingsplass for biler og vei til inngangsparti. Puss av mur

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

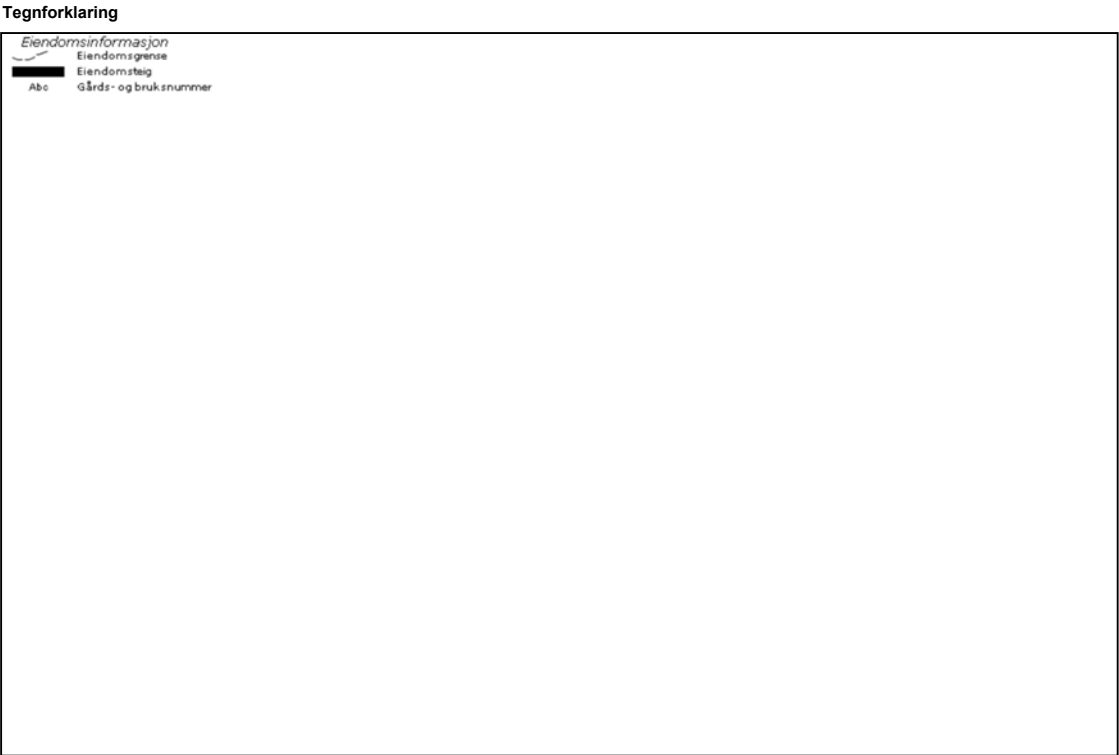
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Fremtind



For matrikkelenhet:

Kommune:

1827 - DØNNA

Gårdsnummer:

11

Bruksnummer:

98

Utskriftsdato/klokkeslett:

27.01.2026 kl. 15:43

Produsert av:

Tryggve Solffjell

Attestert av:

Dønna kommune

Orientering om matrikelbrev

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om egedomsregistrering» (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

27.01.2026 15:43

Side 1 av 11

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: AUSTREIM
Etableringsdato: 10.12.1947
Skyld: 0,02
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst

Beregna areal for 11 / 98

Areal Kommentar
2 715,4 m2 Ukjent grenseforløp

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		201152	STENSLAND BODIL HENNIE	GRANVEIEN 5	8624 MO I RANA	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		201152	STENSLAND BODIL HENNIE	GRANVEIEN 5	8624 MO I RANA	

Oversikt over teiger

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7346612	391772		1 774,9 m2	
2	Teig	Nei	7346638	391990		940,5 m2	Hjelpelinje vannkant

(EUREF89 UTM Sone 33)

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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

27.01.2026 15:43

Matrikelbrev for 1827 - 11 / 98

Side 2 av 11

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Sammenslåing av matrikkelenheter Sammenslåing	29.01.2005	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver			
		Mottaker			
Matrikuler umatrikulert grunn som grunneiendom Nymatrikulering	10.12.1947	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	0
		Mottaker			
Konvertert jordskifteforretning Jordskifte	12/1999	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Mottaker			
		Mottaker			
		Mottaker			
		Mottaker			
		Mottaker			
		Mottaker			
		Mottaker			
		Mottaker			
		Mottaker			
		Mottaker			
		Mottaker			
		Mottaker			
		Mottaker			
		Mottaker			

27.01.2026 15:43

Matrikkelbrev for 1827 - 11 / 98

Side 3 av 11

Forretninger der matrikkelenheten er berørt					
Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Oppmålingsforretning	25.07.2022 2021/1308	Tinglyst	Matrikkelenhet	26.09.2022	1714kik 09.08.2022
		Rolle			
		Avgiver			
		Mottaker			
		Berørt			
		Berørt			
Kvalitetshaving for eksisterende matrikkelenhet Oppmålingsforretning	25.07.2022 2021/1308	Berørt	Matrikkelenhet	1714kik 09.08.2022	Arealendring
		Berørt			
		Berørt			
		Berørt			
		Berørt			
		Berørt			
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Oppmålingsforretning	07.12.2011 09/906	Tinglyst	Matrikkelenhet	15.12.2011	1827sot 07.12.2011
		Rolle			
		Avgiver			
		Mottaker			
		Berørt			
		Berørt			
Kvalitetshaving for eksisterende matrikkelenhet Annen forretningstype	07.12.2011 11/278	Rolle	Matrikkelenhet	1827sot 07.12.2011	Arealendring
		Berørt			
		Berørt			
		Berørt			
		Berørt			
		Berørt			

27.01.2026 15:43

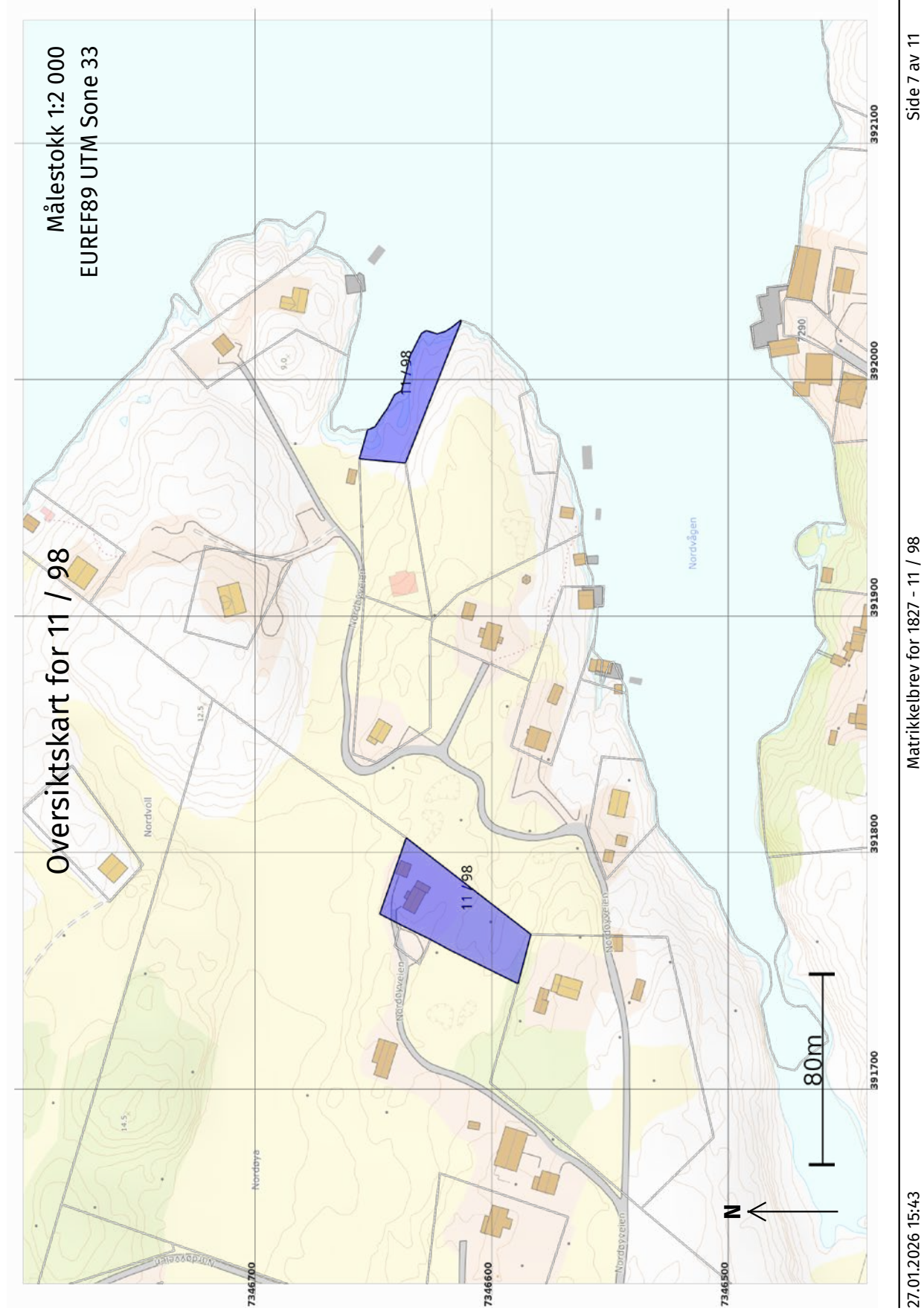
Matrikkelbrev for 1827 - 11 / 98

Side 4 av 11

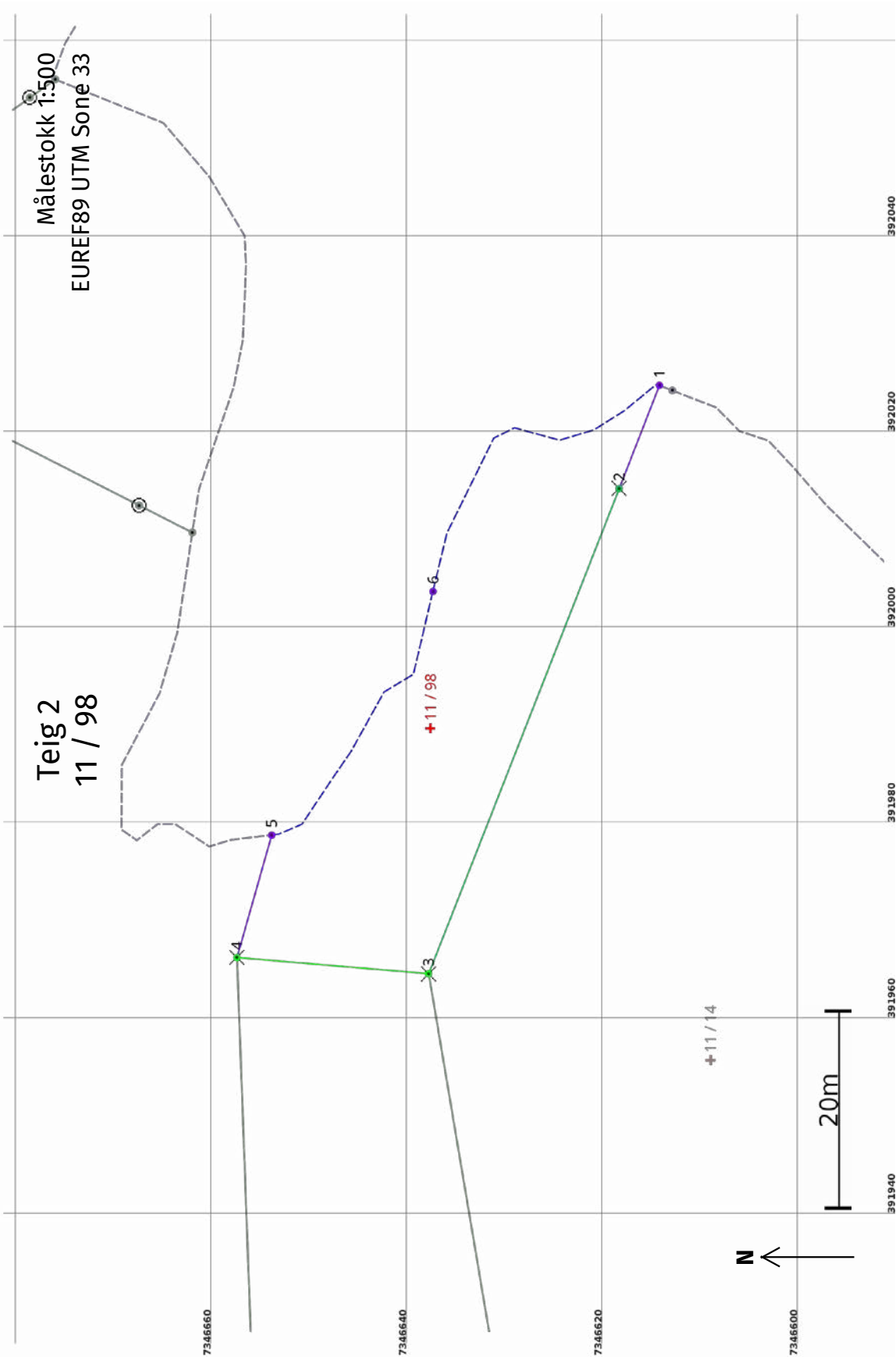
Adresser					
Adresstype	Adressenavn	Adressekode		Krets	Atkomstpunkt
	Adressetilleggsnavn	Kildekode	Koord.syst.	Øst	
Vegadresse	Nordøyveien	1046	46		Nei
		EUREF89 UTM Sone 33		0102 Nord-Dønna	
		7346636		1 Dønna	
				Kirkesokn: 10040301 Dønna	
				Postnr.område: 8820 DØNNA	
				Tettsted:	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten									
Bygningsnr:	188 170 420		Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer		
Løpenr:			Bruksareal bolig:	75	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:		
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33		Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:		
	Nord: 7346636 Øst: 391780		Bruksareal totalt:	75	Avløp:		Tatt i bruk:		
Bygningsendringskode:			Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bygningstype:	Enebolig		Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:		
Næringsgruppe:	Bolig		Bruttoareal totalt:	0					
Bygningsstatus:	Tatt i bruk								
Energikilder:									
Oppvarming:									
Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt		
L01	0	20	0	20	0	0	0		
H01	1	55	0	55	0	0	0		
Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer			Bruksenhetstype		Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Matrikkelenhet
1046 Nordøyveien 46	H0101			Bolig		75	0	0	11/98
SEFRAK-minne									
«SEFRAK er en forkorting for Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På https://www.ra.no/ finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.»									
SEFRAK-ID Kulturminnebetegnelse									
1827-0102-025		BOLIGHUS, VALMYR, NORDØYA, DØNNA.							

Bygningsnr: 300 665 591		Bebygd areal:		0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:		0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33		Bruksareal annet:		15	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
Nord: 7346640 Øst: 391792		Bruksareal totalt:		15	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:		0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig		Bruttoareal annet:					Ferdigattest:	
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring		Bruttoareal totalt:		0				
Bygningsstatus: Tatt i bruk								
Energikilder:								
Oppvarming:								
Etasjer								
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	
H01	0	0	15	15	0	0	0	
Bruksenheter								
Adresse		Bruksenhetsnummer			Bruksenhetstype		Bruksareal	Ant. rom
					Unummerert bruksenhet		0	Kjøkkentilgang
							0	Bad
							0	WC
							0	Matrikkelenhet
							0	11/98



Areal og koordinater						
Areal: 1 774,9						
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33						
Nord: 7346612 Øst: 391772						
Grensepunkt / Grenselinje			Ytre avgrensing			
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Grensepunkttype / Lengde (m) Linjeinformasjon		Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm) Radius
1	7346585,18	391765,44	Stein eller røys		53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200
2	7346590,62	391744,58	Jordfast stein		11 Terrengmålt: Totalstasjon	13
3	7346619,17	391758,58	Gjerdestolpe		11 Terrengmålt: Totalstasjon	13
4	7346627,60	391763,21	Fjell		96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13
5	7346640,20	391769,36	Jordfast stein		96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13
6	7346649,02	391773,92	Jordfast stein		11 Terrengmålt: Totalstasjon	13
7	7346637,97	391806,25	Fjell		11 Terrengmålt: Totalstasjon	13



Areal og koordinater

Areal: 940,5

Representasjonspunkt: EUREF89 UTM Sone 33

Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant

Nord: 7346638

Øst: 391990

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7346614,56	392024,62		Geometrisk hjelpepunkt	22 Stereoinstrument: Analytisk plotter		100
2	7346618,69	392014,07	11,33 Fjell Kors		96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)		13
3	7346638,16	391964,48	53,28 Fjell Kors		96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)		2
4	7346657,75	391966,14	19,66 Jordfast stein Kors		96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)		2
5	7346654,19	391978,65	13,00	Geometrisk hjelpepunkt	22 Stereoinstrument: Analytisk plotter		100
6	7346637,71	392003,55	31,42 Hjelpelinje vannkant		100		100
			36,03 Hjelpelinje vannkant	Geometrisk hjelpepunkt	22 Stereoinstrument: Analytisk plotter		100

27.01.2026 15:43

Matrikelbrev for 1827 - 11 / 98

Side 11 av 11

Gjeldende regulering for – Eiendom 11/98., Nordøyveien 46, 8820 Dønna

Adresse

Nordøyveien 46

Del eiendom

Kartlagsinfo for valgt punkt

Eiendom

Eiendom

Kommuneplan

Arealformål

Arealbruk

Arealbrukstatus

Områdenavn

Planidentifikasjon

Vis i kart

Kommuneplan

Planidentifikasjon

Plantype

Planstatus

Ikrafttredelsesdato

Spredd boligbyggelse

Nåværende

LNFR-B5

2014001

Planregister

2014001

Kommuneplanens areal

Endelig vedtatt areal

26.02.2019

Kommuneplanens areal - Arealbruk: Spredd boligbyggelse. Vi gjør oppmerksom på at det er satt i gang arbeid med rulling av Kommuneplanens areal.

6. Landbruk, natur, friluftsliv samt reindrift (pbl § 11-7 nr. 5)

6.1 Bestemmelser for LNFR-områder

- a) LNFR-områder skal sikres som landbruks- natur- reindrift- og friluftsområder.
- b) I LNFR-områdene tillates tiltak for landbruks- og gårdsbasert næring som er basert på gårdens ressurser. Veilederen «Plan og bygningsloven og Landbruk Pluss» skal benyttes aktivt i vurderingen av om tiltak kan anses som knyttet til næringsgrunnlaget til gården.
- c) Dersom det foreligger et driftsmessig begrunnet behov, kan ny bolig som kårbolig oppføres. Dette gjelder kun dersom det ikke står mer enn ett bolighus på eiendommen. Kårbolig skal da lokaliseres på tunet.
- d) Tiltak for landbruks- og gårdsbasert næring skal lokaliseres slik at de ikke kommer i konflikt med natur- og kulturmiljø, dyrka mark, dyrkbare områder, innmarksbeite, produktive skogareal, friluftsliv, (kultur)landskap, reindrift eller andre allmenne interesser. Eventuelle avvik må dokumenteres i den enkelte søknad.
- e) Eksisterende bebyggelse tillates gjenoppbygd tilsvarende dersom den blir utsatt for brann eller naturskade.
- f) I tillegg til gårdsdriften kan kommunen etter søknad tillate etablering av bebyggelse/næringsbebyggelse som kan utøve et ekstra næringsgrunnlag for gården. Vilkår for etablering av denne typen bebyggelse skal være lokalisering i tilknytning til eksisterende bebyggelse på gården.
- g) Etablering av landbruksveier er tillatt.
- h) Nye landbruksveier skal tilpasses i forhold til stedlig natur og terreng, og etablering over dyrka mark tillates ikke.
- i) Før etablering av ny vei til fritidsboliger i eldre regulerte områder eller LNFR-områder med flere hytter kan tillates, skal ny reguleringsplan utarbeides, eller gjeldende plan eventuelt omreguleres.
- j) Alle meldinger og søknader om tiltak skal forelegges Reinbeitedistriktet og Fylkesmannen i Nordland for uttalelse.
- k) Nødvendige bygninger, mindre anlegg for opplag og landbruk, fiske, akvakultur, reindrift eller ferdsel til sjøs kan tillates i 100-metersbeltet langs sjø eller nærmere sjø enn byggegrensen viser der denne er etablert i planen.
- l) Mindre tiltak i tilknytning til eksisterende bolig- og fritidsbebyggelse skal i prinsippet lokaliseres slik at de åpenbart ikke strider mot landbruks-, natur-, frilufts- eller reindriftsinteresser (jfr. 6.1 d). Eventuelle avvik må dokumenteres i den enkelte søknad.

Retningslinjer:

- I. I LNFR-områdene skal kommunen benytte veilederen «Plan- og bygningsloven og Landbruk Pluss aktivt» for å legge til rette for landbrukstilknyttet næringsvirksomhet.
- II. I LNFR-områder hvor det er registrert frilufts- og naturverdier skal det skjermes for tekniske inngrep. Mindre omfattende bygninger og ev. anlegg som legger til rette for landbruks- og ev. villmarkstilknyttet erverv, kan imidlertid vurderes på en mindre restriktiv måte.
- III. Ev søknad om dispensasjon skal redegjøre for tiltaket, og i hvilken grad det er av betydning for:
 - Landbruksareal og i hvilken grad driftsforhold med tiltaket kan endres.

- Natur- og kulturlandskap med særpreg, og eventuell konflikt som følge av tiltaket.
 - Naboer, for eksempel i form av skjemmende utelagring.
 - Hensynet til grønnstruktur, etablerte turveger og turløypenett, vilttrekk og viltlokaliteter og områder benyttet til friluftsmål.
 - Forholdene på tomte, og om ev. plassering gir god arrondering med tydelige og naturlige eiendomsgrenser.
 - Omkringliggende bebyggelse og dens egenart, størrelse, volumer og byggeskikk.
 - Adkomstforholdene. Disse skal være tilfredsstillende, og ved nyetablering eller økt bruk av eksisterende adkomst skal samlet trafikkbilde som følge av tiltaket vurderes. Dispensasjon gis normalt ikke dersom atkomst legges over eksisterende tun.
 - Kulturminner og kulturmiljø. Det skal oppnås tilstrekkelig avstand til automatisk fredete kulturminner/kulturmiljø dersom slike er lokalisert i nærområdet.
 - Støy, forurensning og drikkevann, og om tiltaket gir økt negativ påvirkning for disse.
- IV. Berørte fagmyndigheters uttale skal innhentes i forbindelse med dispensasjonssøknad.

6.2 Felles bestemmelser for LNFR-områder for spredt utbygging

- a) I områdene tillates en spredt oppføring av enkeltbygg og fradeling av enkelteiendommer, som foregår over lengre tid. Landbrukspreget i området skal bevares.
- b) For alle tiltak som skal etableres skal situasjonsplan utarbeides før tiltak kan godkjennes.
- c) Plassering av bebyggelsen skal godkjennes av kommunen.
- d) Plankartet og bestemmelsene nedenfor med tabellene i 6.3 - 6.6 angir hvor det kan gis tillatelse til spredt oppført bolig, fritids- og næringsbebyggelse. Dette i tillegg til nødvendige tiltak for landbruket og gårdsbasert næring. Forholdet til relevante interesser og krav til utforming og funksjon skal avklares, og disse følger de generelle bestemmelsene i kap. 3 så langt de passer.
- e) Byggegrense mot sjø er i områder for spredt utbygging vist med juridisk linje i plankartet. I områder hvor offentlig vei går nærmere sjø enn byggegrensen angir, gjelder det generelle byggeforbudet mellom vei og sjø.
- f) Tiltak og utbygging i områder avsatt til spredt bebyggelse skal lokaliseres slik at de ikke kommer i konflikt med dyrkamark, dyrkbare områder, innmarksbeite og produktive skogareal.
- g) I områder av viktighet for reinbeitedistriktet (flyttlei, svømmelei og årstidsbeiter) skal bebyggelsen ikke komme i konflikt med disse.
- h) I områder med markerte landskaps-, vegetasjons- eller grønnstrukturetrekk, skal bebyggelsen ikke komme i konflikt med disse.
- i) I områder med registrert naturmangfold, naturverdi og kulturminner skal bebyggelsen ikke komme i konflikt med disse.
- j) I områder med registrerte viltlokaliteter eller andre viktige områder for vilt skal bebyggelsen ikke komme i konflikt med disse.
- k) Lokalisering av spredt bebyggelse i LNFR-områdene skal ikke være til hinder for friluftsliv og allmenn ferdsel.
- l) Adkomstvei til områder med spredt bebyggelse skal ikke etableres over dyrka jord.
- m) Det skal gjennomføres en spesiell vurdering i forhold til tilgang til etablert teknisk infrastruktur.
- n) Ved etablering av tiltak som omfatter 3 eller flere boliger på samme eiendom skal utbygging omfattes av reguleringsplan.

- o) Avkjørsler skal være i samsvar med Statens Vegvesen sin rammeplan for avkjørsler.
- p) Berørte offentlige myndigheter nedenfor skal ha gitt samtykke før etablering av spredt bebyggelse kan tillates:
- Statens vegvesen for områder der bebyggelsen berører fylkesveinettet
 - Fylkesmannen i forhold til å følge opp at spredt bebyggelse ikke etableres på landbruks-mark av verdi.
 - Fylkesmannen i forhold til kartlagte naturmangfold og reindrift. Reinbeitedistriktet skal også gis mulighet til uttale.
 - Norges vassdrag- og energidirektorat (NVE) skal gi samtykke dersom tiltaket ligger i nærhet til vassdrag, eller at terrengmessig utforming og geotekniske forhold kan medføre fare for skred, flom eller erosjon.
 - For oppfølging av kulturminner på land er Nordland fylkeskommune myndighet. Sametinget er myndighet for samiske kulturminner, mens NTNU-Vitenskapsmuseet er myndighet for kulturminner under vann.
 - Nordland fylkeskommune som regional planmyndighet.

6.3 LNFR-spredt boligbebyggelse (LNFR-B)

- a) Planformålet omfatter 25 områder for spredt boligbebyggelse videreført fra gjeldende plan og 5 nye (LNFR-B26-30).
- b) Områdene tillates etablert med spredt boligbebyggelse uten krav om reguleringsplan i det antall som er angitt i tabellen under.
- c) Oppføring av boligbebyggelse på tomt må skje innen 3 år fra fradelingsvedtak og utstedt matrikkelbrev.
- d) I områder for spredt boligbebyggelse kan bolighus oppføres som frittliggende enebolig/småhus med inntil 2 boenheter.
- e) Innenfor utnyttelsesgrad for tomten tillates oppført et mindre bygg med bruksareal (BRA) på inntil 15 m² i tillegg til garasje/uthus og bolighus.
- f) Nye tomter tillates maksimalt til 1500 m², og det må i forhold til dette vurderes tilpasning av tomtearealet til faktisk bruk av tomt.
- g) Maksimal mønehøyde er 9 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.
- h) Areal som uteoppholds- og lekeareal følger bestemmelsene i kap. 3.5.
- i) Bebygd areal (% BYA) tillates inntil 30 % på tomten, og inkluderer areal til parkering, garasje/anneks/uthus.
- j) Antall parkeringsplasser som skal avsettes pr. tomt er minimum 2 stk.
- k) Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan.
- l) Garasje/uthus tillates etablert med en etasje innenfor et areal på 75 m². Maksimal gesimshøyde tillates inntil 3 meter, mens mønehøyde tillates inntil 5 meter. Garasje kan tillates med kjeller/sokkel der terrengutforming gjør dette mulig.
- m) Frittliggende plattinger over 15 m² tillates ikke
- n) Bestemmelsesområde # N angir område for etablering av naust innenfor LNFR-B21. Her tillates etablering av inntil 7 naust i tradisjonell stil/utforming. Naust tillates med bruksareal (BRA) inntil 50 m². Takform skal være saltak med takvinkel mellom 35-45 grader, og mønehøyde inntil 5

meter. Oppføring av naust kan tillates etter søknad. Krav om reguleringsplan skal vurderes når flere enn 4 naust skal etableres.

Tabellen angir områdene med antall nye enheter for spredt boligbebyggelse.

Sted	Områdenavn	Nye boliger
Vandve nord	LNFR-B1	2
Vandve sør	LNFR-B2	1
Rølvåg	LNFR-B3-4	1
Sørøya-Nordøyvågen	LNFR-B5	2
Brandsnes-Nordøyvågen-Jeppvika	LNFR-B6	2
Røytvollen/Grønnli	LNFR-B7	0
Titternesåsen	LNFR-B8	1
Åker-Stavseng	LNFR-B9	4
Åkerøya	LNFR-B10	1
Glein	LNFR-B11	2
Vest for Litl-Gleinsvatnet	LNFR-B12	1
Våg	LNFR-B13	1
Berfjord	LNFR-B14	1
Skei	LNFR-B15	1
Vakkersteinvika-Hatten	LNFR-B16	1
Olfot	LNFR-B17	1
Korsmo	LNFR-B18	1
Almvik	LNFR-B19	1
Høla	LNFR-B20	1
Skaga	LNFR-B21	1
Storvikja	LNFR-B22	1
Hestad	LNFR-B23	1
Teigstad	LNFR-B24	1
Skard	LNFR-B25	0
Sandåker	LNFR-B26	3
Vallahågjen	LNFR-B27	3
Rundneset-Vollen	LNFR-B28	3
Sund	LNFR-B29	3
Stavseng	LNFR-B30	4

Retningslinjer:

- I. Tomtestørrelse og plassering skal sikre en god og effektiv utnytting av arealet.
- II. Med spredt boligbebyggelse menes: Eneboliger (bolighus med en boenhet), eventuelt med en hybelleilighet (sekundærleilighet), og tomannsboliger (bolighus med to tilnærmet likeverdige boenheter).
- III. Det stilles krav til avsatt areal for garasje og parkering.
- IV. Terrasse/balkong/veranda/platt inngår i beregning av bebygd areal (BYA).

567 500.

Nr. 531 B.
Bardens & Co., Halden.
9—47.

2033/19 67/12

RANA SØRENSKRIVER
Jnr 002197 - 1. XII 47

RANA SØRENSKRIVER
Jnr 002278 10. XII 47

RANA SØRENSKRIVER
Jnr 002111 10. XII 47

SKYLDELINGSFORRETNING

Friday dag den 14/11 1947 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte
menn skylddelingsforretning over gården Nordøy
g.-nr. 11 b.-nr. 15 av skyld 1.90 mark i Gjøms
herred. Forretningen er forlangt av lensmann Kristian Andersen

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

Mennsoppnevnelsen legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring² som skjønnsmenn

Alle

Ved forretningen møtte³: eiene Krs. Andersen og
Johann Løndahl. Martin Hammervik og
Johannes Nylund

Mennene valgte til formann Johann Løndahl

Over de del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende grensebeskrivelse⁴:

Parcellen har følgende grenser:
Grensen begynner med + i midtbakk sken med
vidneskene, i grensen med gr. 11 br. 14 og går
V. retning 34 m. til + i midtbakk sken med vidnes
skene, og vinkel 8. retning 166 m. til + i midtbakk
skene med vidneskene i grensen til + gr. 11 br. 96
og vinkel, og følger grensgjorde 24 m. til + i sken

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

² Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/10 1917 § 29, skal vedkommende for forretningen holdes underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning.»

N. N.
19

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

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

i Østl. Retning var ganske vinkelret og i
N. retning og følger gennemledningen med 92. 11. 14
til udgangsøjeblikket var
Pærsellen skat indgyddet og i sin
Kr. Rudebørn
Veier:
92. 11. 15 som tidligere var gangen i
gennem Pærsellen skat lidenholdes i forandret
Hovedbrødet var kelt til vand i Pærsellens
bæm til lidenholdes, men ikke til fjædel

501

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

5. Har herredstyret samtykket i skylddelingen?

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

Tauet

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

Nei

Det bevitnes:

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

kan nyttes i fellesskap av

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.¹

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

Skylden for den fraskilte del ble satt til 2 øre

Hovedbolets gjenværende skyld utgjør 188

De fraskilte del er gitt bruksnavn? Risholm, Risholm

Bestemmelse angående kostnadene ved forretningens avholdelse og tinglysing³:

Skal bære an sine

¹ Det som ikke passer strykes.

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

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

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

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

Vi har bestemt at Kristian Andersen

skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Johann Ludahl Martin Sammarvik

Johs. Wyheim

Antatt til tinglysing 10. desember 19 47.

Arne Wang.

Tinglyst ved

De fraskilte del har fått g.-nr. 11, b.-nr. 98.

ch.

Avskrift av dagbok nr 355 1869
Vedlegg III
Aftahing som medfører vermbæde

Til innhefting i panteboka.

Skjøte.

Undertegnede Arnold Nordøy,

Nordøy, Nordøyvågen

født 16. februar 1905
(Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Ragna Karlsen,

Nordøyvågen

født 28.mai 1903
(Datum og årstall)

min/vår eiendom "Austreim"

g.nr. 11. br.nr. 98. av skyld mk. 2 øre: Dønna (Dønnes)herred')

matr.nr. i)

for en kjøpesum stor kr. 1.000.- ettusen kroner 0/100

som er avgjort på omforenet måte. Kontant.

Parsellen skal inngjerdes og gjerdet vedlikeholdes
av eieren som bestemt i skylddelingsforretning.

G.nr.11.br.nr.15.som tidligere har gangvei igjen-
nem parsellen skal bibeholdes uforandret.

Hovedbruket har rett til vann i parsellens brønn til husbehov.

Nordøy den 20. januar 1969.

Tormod Tordøy
(Utdederens underskrift)

Vi / jeg bekrefter herved at Arnold Nordøy
har underskrevet dokumentet i vårt / mitt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

Kristian Vorday Ragna Stensen

(Attesten undertegnes, enten av to vitnerlighetsvitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig eller autorisert eiendomsmekler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

der.....

Til vitterlighet:

1

2

¹⁾ Det som ikke passer strykes.

NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

Dok. nr. 255 19 69, dagbokført 10/5/4 4/3-69
Alstanaug sørenskriverembete

mis



NORD-HELGELAND JORDSKIFTERETT

Kr. Qvalesgt. 1-3, 8656 Mosjøen
Postboks 110, 8651 Mosjøen

telefon 75 17 05 66 telefaks 75 17 28 16 bankgiro 7874.06.32018
mailadr.: nord.helgeland.jordskifterett@jst.no

Alstahaug sorenskriverembete
T. Kveldulvsonsgt. 61
8800 SANDNESSJØEN

MOTTATT

13 JUL 2001

Deres ref.: Vår ref.: (bes oppgitt ved svar) Arkivnr.: Dato:
281/01/GR sak 12/99 12.07.01

TINGLYSING AV RETTSBOK

Vedlagt følger 2 kopier av rettsboken i jordskiftesak for tinglysing.

Sak nr.: 12/1999
Dønnes, gnr. 11 i Dønna kommune

Saken skal tinglyses på følgende eiendommer: 11/15, 11/278, 11/9, 11/11, 11/14, 11/17 og 56, 11/18, 11/37, 11/40, 11/64, 11/58, 11/84, 11/92, 11/96, 11/98, 11/139

Det er utarbeidet målebrev for gnr. 11 bnr. 278 på side 14 i rettsboka
Målebrevet er en del av jordskiftesaka og skal også tinglyses.
Midlertidig målebrev for gnr. 11/278 er tinglyst den 24.09.1999 med dagboknr. 4011.

Tinglysingen er gebyrfri, jf. rettsgebyrloven § 22 pkt. 10.

Det tinglyste utdraget bes sendt hit.

Med hilsen

Gunn Reinholdtsen
Gunn Reinholdtsen
førstesekr.



Doknr: 2913 Tinglyst: 13.07.2001 Emb. 071
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



TINGLYST

13 JUL 2001

ALSTHAUG
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 2913

Rettsbok

for

Nord-Helgeland jordskifterett

Den 13. juni 2000 ble jordskifterett holdt på grendelaget "Vårbris" på Dønnes i Dønna kommune.

Rettsformann: Jordskiftedommer Erlend Herring som enedommer, jf. Jordskiftelovens § 9, 5. ledd.

Protokollfører: Rettsformannen.

Sak nr.: 12/1999.

Saka gjelder:
Alf J. Knudsen har krevd jordskiftesak for å få fradelt parsell av gnr. 11 bnr. 15 i forbindelse med salg av tilleggsjord.

Til behandling:
1. Fremming av saka.
2. Grenseavklaringer.

Parter:
1. Eier av gnr. 11 bnr. 15, 267 i Dønna, Alf Johan Knudsen, boks 43, 8827 Dønna.
2. Medeier av gnr. 11 bnr. 96 i Dønna, Unni Sandstrak, Bernt Olderskogsv. 3, 8661 Mosjøen.
2. Medeier av gnr. 11 bnr. 96 i Dønna, John Kåre Stuvland, Sandbugt. 5, 8661 Mosjøen.
2. Medeier av gnr. 11 bnr. 96 i Dønna, Wenche S. Knygh, 8920 Sømna.
3. Eier av gnr. 11 bnr. 98 i Dønna, Lena Kilvik, Disenveien 45, 0587 Oslo.
4. Eier av gnr. 11 bnr. 18 i Dønna, Karl Johan Nordvold, Nordøyvågen, 8820 Dønna.
6. Eier av gnr. 11 bnr. 64 i Dønna, Kjell T. Kristoffersen, Torggt. 4, 8622 Mo I Rana.
8. Eier av gnr. 11 bnr. 37 i Dønna, Kåre Sønn Alheim, Nordøyvågen, 8820 Dønna.

9. Medeier av gnr. 11 bnr. 40 i Dønna, Erling J. Westvoll, Gaukvn. 38, 8616 Båsmoen.
9. Medeier av gnr. 11 bnr. 40 i Dønna, Harald M. Vestvoll, Gamle Nesnavn. 104, 8616 Båsmoen.
10. Medeier av gnr. 11 bnr. 14 i Dønna, Aud Berg, Sætre, 5943 Austrheim.
10. Medeier av gnr. 11 bnr. 14 i Dønna, Sverre Berg, Fabritiusv. 12 A, 7600 Levanger.
10. Medeier av gnr. 11 bnr. 14 i Dønna, Jan Konrad Berg, Ellen Salbergsv. 15, 7620 Skogn.
10. Medeier av gnr. 11 bnr. 14 i Dønna, Egil Berg, Brennslett. 11, 8613 Selfors.
12. Eier av gnr. 11 bnr. 17 i Dønna, Eilif Berg, Nordøyvågen, 8820 Dønna.
13. Eier av gnr. 11 bnr. 56 i Dønna, Magna Bergs arvinger.

Naboer:

1. Leier av gnr. 11 bnr. 267 i Dønna, Nord-Dønna båtforening v/ Gunbjørn Williksen, 8820 Dønna.
5. Eier av gnr. 11 bnr. 199 i Dønna, Beate Pedersen, Nordøyvågen, 8820 Dønna.
7. Eier av gnr. 11 bnr. 82 i Dønna, Edvarda Sørøy, Nordøyvågen, 8820 Dønna.
11. Eier av gnr. 11 bnr. 59 i Dønna, Roald Myrstad, Glein, 8820 Dønna.
14. Eier av gnr. 11 bnr. 235 i Dønna, Henry og Bergny Stensland, Storgt. 28 A, 8610 Grubhei.
15. Medeier av gnr. 11 bnr. 266 i Dønna, Jostein Vikaune, Bjørkveien 21, 8646 Korgen.
15. Medeier av gnr. 11 bnr. 266 i Dønna, Gerd Else Vaag, Bjørkveien 21, 8646 Korgen.
16. Eier av gnr. 11 bnr. 248 i Dønna, Åge Kristiansen, Mølnhusmarka, 8617 Dalselv.
17. Eier av gnr. 11 bnr. 268 i Dønna, Elin Kristin Olsen Holst, Øvermarka 29, 8800 andnessjøen.
18. Eier av gnr. 11 bnr. 240 i Dønna, Christiana og Oddvar Dokken, Hasselbomvn. 27, 8630 Storforshei.
19. Eier av gnr. 11 bnr. 237 i Dønna, Nils Andreas Hauge, Skolegata 40, 8622 Mo I Rana.
20. Eier av gnr. 11 bnr. 236 i Dønna, Steinar Moe, Biskop Bangsgt. 16, 8622 Mo I Rana.
21. Eier av gnr. 11 bnr. 275 i Dønna, Dag Rosendahl, Kringkollen 19 B, 0690 Oslo.

Til stede:

Alf Johan Knudsen, Nord-Dønna båtforening v/ Lyder Olsen, Bertil Pedersen, Beate Pedersen, Erling J. Westvoll, Sverre Berg.

Lovlig varsla, men ikke møtt:

Unni Sandstrak, John Kåre Stuvland, Wenche S. Knygh, Lena Kilvik, Karl Johan Nordvold, Kjell T. Kristoffersen, Edvarda Sørøy, Kåre Sønn Alfheim, Harald M. Vestvoll, Aud Berg, Jan Konrad Berg, Egil Berg, Roald Myrstad, Eilif Berg, Henry Stensland, Bergny Stensland, Jostein Vikaune, Gerd Else Vaag, Åge Kristiansen, Elin Kristin Olsen Holst, Christiana Dokken, Oddvar Dokken, Nils Andreas Hauge, Steinar Moe, Dag Rosendahl.

På spørsmål fra rettsformannen fremkom ingen merknader til innkallinga til møtet i dag.

Rettsformannen viste til habilitetsreglene i domstolsloven. På spørsmål fra rettsformannen framkom ingen merknader til rettens habilitet.

Rettsformannen viste til straffelovens § 166 og redegjorde for partenes ansvar når de forklarer seg for retten.

På spørsmål fra rettsformannen fremkom ingen innvendinger til at saka gjennomføres med rettsformannen som enedommer.

Rettsformannen la fram

1. Krav om jordskiftesak undertegnet av Alf J. Knudsen, dat. 16.08.99.
2. Utskrift av møtebok for fylkesjordsjefen i Nordland, dat. 05.07.1999.
3. Midlertidig forretning for gnr. 11 bnr. 278, dat. 30.08.1999.
4. Innkalling til møtet i dag, dat 18.05.2000.

Dokumentene ble gjennomgått i den utstrekning partene ønsket.

Alf Johan Knudsen fikk ordet og forklarte seg om kravet. Han la ned slikt krav:

1. Saka fremmes iht, kravet, jf. dok. 1.
2. Saka omfatter deling av gnr. 11 bnr. 15 for salg av tilleggsjord og avklaring av grensa mellom gnr. 11 bnr. 114 og gnr. 11 bnr. 17, 56 samt grense mellom gnr. 11 bnr. 15 og gnr. 11 bnr. 82, beskrevet som grense nr. 22 fra jordskiftesak avsluttet 3/11-1938.

* * *

Alle parter fikk anledning til å forklare seg.

Det kom frem at gnr. 11 bnr. 199 ikke er berørt av saka.

Det kom videre frem at vil være ønskelig å rekonstruere nordvestre grense av gnr. 11 bnr. 278s nordligste teig.

Det kom frem at søndre grensa på gnr. 11 bnr. 278s midtre teig mot bnr. 14 og 96 må merkes på nytt.

Det fremkom ingen konkrete tvister vedrørende grenser eller rettigheter i forbindelse med fradelingen, men at det vil være behov for avmerking av, i all hovedsak, alle grenser for bnr. 278s tre parseller.

Det fremkom at vegrettigheter over søndre hjørne av bnr. 278s midtre teig skal bestå på samme måte som den opprinnelig var over bnr. 15.

Det ble videre opplyst at Kjell Børge Grønning har kjøpt gnr. 11 bnr. 278.

Det kom videre frem at følgende eiendommer grenser til gnr. 11 bnr. 278s søndre teig, alle bruk under gnr. 11: bnr. 9 og 11 i sørøst, bnr. 92 i sørvest, bnr. 84 og 158 i nordvest og bnr. 43, 139 i nordøst.

Det ble ikke foretatt befaring fordi partene mener avmerking kan skje direkte i marka sammen med jordskifteverkets ingeniør Brita Drevland.

Det fremkom ingen innvendinger til forhandlingene eller til føring av rettsboka.
Saka utsettes inntil videre.

Møtet heva!
Dønnes, 13 juni 2000.

Erlend Herring/s
Jordskiftedommer

Den 25. oktober 2000 ble jordskifterett holdt på grendelaget "Vårbris" på Dønnes i Dønna kommune.

Rettsformann: Jordskiftedommer Erlend Herring som enedommer, jf. Jordskiftelovens § 9, 5. ledd.

Protokollfører: Rettsformannen.

Sak nr.: 12/1999, utsatt fra 13. juni 2000.

Til behandling:
1. Grense A mellom bnr. 278 og bnr. 40 øst for Heia.
2. Grensa mellom bnr. 114 og bnr. 17, 56
3. Grensa mellom bnr. 15 og bnr. 82, grense nr. 22 fra jordskiftesak avsluttet 3.11.1938.

Til stede:
Erling J. Westvoll, Eli Berg, John Waade med fullmakt fra Sissel Janne Waade, Harald M. Vestvoll, Roald Myrstad, Jens Sørøy for Signe Antonsen.

Lovlig varsla, men ikke møtt:
Nord-Dønna båtforening v/ Lyder Olsen, Alf Johan Knudsen, Unni Sandstrak, John Kåre Stuvland, Wenche S. Knygh, Lena Kilvik, Karl Johan Nordvold, Kjell T. Kristoffersen, Kåre Svernn Alfheim, Aud Berg, Sverre Berg, Jan Konrad Berg, Egil Berg, Eilif Berg, Magna Bergs dødsbo, Kjell Børge Grønning, Jonny Magne Pedersen, Kjell Eide, Aud Helene Rønning, Anna Isabella Emilsen, Helge Emilsen, Edvarda Sørøy, Henry Stensland, Bergny Stensland, Jostein Vikaune, Gerd Else Vaag, Åge Kristiansen, Elin Kristin Olsen Holst, Christiana Dokken, Oddvar Dokken, Nils Andreas Hauge, Steinar Moe, Dag Rosendahl. På spørsmål fra rettsformannen fremkom ingen merknader til innkallinga til møtet i dag.

På spørsmål fra rettsformannen fremkom ingen merknader til innkallinga til møtet i dag.

Roar Myrstad opplyste at han er ny eier på gnr. 11 bnr. 59.

Rettsformannen viste til punktene under "Til behandling". Siden ingen av de fremmøtte representerer grensene som er nevnt under punkt 2 og 3 vil kun grensa under punkt 1 bli behandlet i dag.

Det ble foretatt befaring av grensa mellom bnr. 278 og bnr. 40 øst for Heia. Eli Berg og Jens Sørøy forlot møtet før befaringen.

Avd. ing. Brita Drevland har tatt ut data fra jordskiftekart utarbeidet i jordskiftesak nr. 11/1924-A. På grunnlag av disse data ble den omtvista grensa forsøkt rekonstruert i marka ved hjelp av teodolitt med elektronisk avstandsmåler. Det ble presisert at rekonstruksjonen har en unøyaktighet på ca. 5 m.

Grensa ble også rekonstruert med utgangspunkt fra en stein påvist av Erling J. Westvoll og Harald M. Vestvoll.

Med utgangspunkt i de to linjene som i sør var ca. 15 m fra hverandre og i nord ca. 5m, ble partene enige om plasseringen av ett grensemerke i sør og ett i nord. Grenselinja vil senere bli fortettet ved at det settes ytterligere tre grensemerker på den rette linja mellom de to omforente punktene.

Møtet ble avsluttet i marka.

Det fremkom ingen merknader til forhandlingene.

Saka utsettes inntil grenseavmerkinga er avsluttet.

Retten heva!

Dønnes, 25 oktober 2000.

Erlend Herring/s
Jordskiftedommer

Den 26. oktober 2000 ble jordskifterett holdt på jordskiftedommer Erlend Herrings kontor i Mosjøen, Vefsn kommune.

Rettens sammensetning er uendret siden forrige rettsmøte.

Protokollfører: Rettsformannen.

Sak nr.: 12/1999, utsatt fra 25. oktober 2000.

Til behandling:

1. Fremming av saka.

Rettsformannen la fram

5. Innkalling til rettsmøte 25. oktober 2000, dat. 28.09.2000.

Jordskiftedommeren har vurdert spørsmålet om fremming av saka og fattet deretter slikt

vedtak:

Alf Johan Knudsen har i det første rettsmøtet lagt ned slikt krav:

1. Saka fremmes iht, kravet, jf. dok. 1.
2. Saka omfatter deling av gnr. 11 bnr. 15 for salg av tilleggsjord og avklaring av grensa mellom gnr. 11 bnr. 114 og gnr. 11 bnr. 17, 56 samt grense mellom gnr. 11 bnr. 15 og gnr. 11 bnr. 82, beskrevet som grense nr. 22 fra jordskiftesak avsluttet 3/11-1938.

Det fremgår av dok. 2 at det er gitt tillatelse til deling av gnr. 11 bnr. 15 for videresalg av tilleggsjord til Sissel Janne Waade og Kjell Børge Grønning. Fradeling og hjemmelsoverføring er allerede utført og den nye eiendommen har fått tildelt bnr. 278. Ingen av partene har hatt innvendinger mot at saka fremmes. Rettsformannen kan heller ikke se at det finnes grunner til å nekte saka fremmet. Hjemmel til å fremme saka finnes i jordskiftelovens § 2 f.

Alf Johan Knudsen har også krevd grensegang for to grenser som ikke angår selve fradelingen av bnr. 278 og heller ikke er nevnt i det opprinnelige kravet. Disse grensene skulle behandles under rettsmøte 25. oktober i år, men ingen av de berørte parter var representert. Grensene kunne derfor ikke tas opp til behandling.

Rettsformannen har vurdert om jordskiftesaka skal utvides til også å omfatte grensegang for de to nevnte grenser og har kommet til at dette ikke er hensiktsmessig. Dersom disse grensene skal behandles i denne saka vil det medføre at saka ikke kan avsluttes før tidligst sommeren 2001. Rettsformannen finner dette ikke hensiktsmessig og legger da også vekt på at partenes manglende interesse for grenseavklaringen, jf. siste rettsmøte, tyder på at grenseavklaringen ikke er av særlig stor viktighet.

På bakgrunn av vurderingene foran har rettsformannen kommet til slik

slutning:

1. Saka fremmes iht, kravet, jf. dok. 1.
2. Saka omfatter deling av gnr. 11 bnr. 15 for salg av tilleggsgjord.

* * *

Saka utsettes inntil avmerking er avslutta og kart og grensebeskrivelse er utarbeidet.

Retten heva!

Mosjøen, 26. oktober 2000.

Erlend Herring/s
Jordskiftdommer

Den 22. desember 2000 ble jordskifterett holdt på jordskiftdommer Erlend Herrings kontor i Mosjøen, Vefsn kommune.

Rettens sammensetning er uendret siden forrige rettsmøte.

Sak nr.: 12/1999, utsatt fra 26.10.2000.

Protokollfører: Rettsformannen.

Til behandling:

1. Grense A mellom bnr. 278 og bnr. 40 øst for Heia.
2. Avslutning av saka.

Siden forrige rettsmøte har Kjell Børge Grønning på telefon opplyst at han ikke aksepterer det grenseforløp mellom bnr. 40 og bnr. 278 som ble fastlagt under befaring 25.10.2000.

Partene er i brev av 13.11.2000 tilskrevet med forespørsel om hvordan de ønsker tvisten behandlet. Erling Westvoll og Harald Vestvoll ønsker at grensa forblir slik den var bestemt under nevnte befaring. Kjell Børge Grønning har pr. telefon ytret ønske om at det blir innkalt til nytt rettsmøte for å behandle grensa.

Rettsformannen har vurdert spørsmålet om den videre behandling av grensa og fattet slik

kjennelse:

Den 25. oktober i år ble det avholdt rettsmøte for å få avklart grensa mellom gnr. 11 bnr. 40 og gnr. 11 bnr. 278. Kjell-Børge Grønning og Sissel Janne Waade var begge forhindret fra å møte og sistnevntes far John Waade, møtte med fullmakt fra sin datter. Denne fullmakten gjaldt "...fullmakt til å møte i rettsmøte i sak 12/1999..." og omfattet således ikke inngåelse av forlik.

I forbindelse med rettsmøtet ble det foretatt befaring, hvor grensa mellom de to eiendommene ble rekonstruert i marka ved hjelp av data tatt ut fra jordskiftekart utarbeidet i jordskiftesak nr. 11/1924-A. Eierne av gnr. 11 bnr. 40 påviste også hvor de mente grensa gikk. John Waade og eierne av gnr. 11 bnr. 40 ble enige om et grenseforløp midt mellom de nevnte to linjene og rettsmøtet ble deretter avsluttet.

Etter rettsmøtet meddelte Kjell-Børge Grønning at han ikke kunne akseptere den grenselinja som det ble enighet om under synfaringa. Han ønsker at det innkalles til et nytt rettsmøte for å behandle grensa. Erling Westvoll og Harald Vestvoll krever at grenseforløpet forblir slik de aksepterte den under nevnte befaring.

Jordskiftdommeren vurderer spørsmålet slik:

Jordskiftedommeren har i brev av 13.11.2000 foreslått tre alternative løsninger for den videre gang i saka. I tillegg er partene oppfordret til å komme med andre forslag til løsning. Erling Westvoll og Harald Vestvoll krever at grenseforløpet blir som fastlagt under befaringa (alt. 3), mens Kjell-Børge Rønning krever at det avholdes et nytt rettsmøte med evt. påfølgende domsavsigelse (alt. 1). Partene har ikke kommet med forslag til andre løsninger enn de som fremgår av nevnte brev.

Jordskiftedommeren har vurdert de tre alternativene i nevnte brev og har kommet til at alternativ 2 skal benyttes. Dette alternativet inkluderer også en vurdering av om den enighet som ble oppnådd under rettsmøtet 25. oktober i år, skal være bindende for partene. Jordskiftedommeren har da lagt vekt på at tvisten synes tilstrekkelig opplyst i det grensa har vært forsøkt avklart, både under markarbeid med avdelingsingeniør Brita Drevland og under rettsmøte 25. oktober. Erling Westvoll og Harald Vestvoll gir i sitt svarbrev av 16. november i år uttrykk for at det bli uhyre vanskelig for dem å akseptere et grenseforløp lengre mot nordvest enn det det var enighet om 25. oktober. Likeledes har Kjell-Børge Grønning gitt uttrykk for at han ikke kan akseptere løsningen fra 25. oktober.

Jordskiftedommeren legger vekt på partenes utgangspunkt nevnt foran, sammenholdt med at partene viser til samme grensebeskrivelse fra jordskiftesak nr. 11/1924-A og at eneste øvrige bevis er påstått grensestein ved Nordøyvannet. Disse momentene til sammen gjør at jordskiftedommeren finner det mest hensiktsmessig å fastsette grensa med et rettsfastsettende vedtak, jf. jordskiftelovens § 17a. Det legges da til grunn at muligheten for forlik vurderes som meget små og at saken vurderes som tilstrekkelig opplyst.

På dette grunnlag kom jordskiftedommeren til slik

slutning:

1. Grenseforløpet mellom gnr. 11 bnr. 278 og gnr. 11 bnr. 40 øst for Heia fastsettes av jordskiftedommeren i et rettsfastsettende vedtak.

* * *

Jordskiftedommeren gikk så over til å vurdere grenseforløpet mellom gnr. 11 bnr. 278 og gnr. 11 bnr. 40 øst for Heia. Han fattet deretter slikt

vedtak:

Grensa mellom gnr. 11 bnr. 278 i sørøst og gnr. 11 bnr. 40 på motsatt side strekker seg ca. 400 m i nordøstlig retning fra Nordøyvannet, nord på Dønna. Grensa går i et småkupert landskap med mye grunnlendt mark og berg i dagen. Området ble benyttet av tyskerne under krigen til festningsanlegg og dette kan være den direkte årsak til at det kun er påvist

en grensestein som eierne av gnr. 11 bnr. 40 mener er den beskrevne merkesteinen ved Nordøyvannet.

Jordskiftedommeren har vurdert hvorvidt den grensa som ble fastlagt under rettsmøte 25. oktober i år, skal være gjeldende for eierne av gnr. 11 bnr. 278. Han har kommet til at grensa ikke kan betraktes som gjeldende for eierne av bnr. 278. Dette følger av at John Waades fullmakt ikke gir ham anledning til å inngå forlik. Jordskiftedommeren legger til grunn at dersom den enighet som ble oppnådd under nevnte rettsmøte skal betraktes som bindende for eierne av bnr. 278, må den betraktes som et forlik. Dette selv om enigheten ikke er protokollert som et forlik.

Jordskiftedommeren legger til grunn at grensa mellom gnr. 11 bnr. 278 og gnr. 11 bnr. 40 må fastsettes på grunnlag av kart og grensebeskrivelse i jordskiftesak nr. 11/1924-A og fremlagte bevis. Begge parter har vist til nevnte grensebeskrivelse, men det er kun påvist en stein som eierne av bnr. 40 påstår er den først beskrevne grensesteinen i grensa.

Jordskiftedommeren har gjort en vurdering av denne steinen og har kommet til at den ikke kan være den som beskrives i grensebeskrivelsen. Jordskiftedommeren begrunner dette med at den steinen som beskrives i grensebeskrivelsen er beskrevet med kors. Det er imidlertid ikke påvist kors i den påviste steinen. I tillegg er steinens plassering i terrenget ikke i overensstemmelse med jordskiftekartet. Det er en forholdsvis markert odde i det området hvor grensa tar til ved Nordøyvannet. Denne fremgår både av økonomisk kartverk og jordskiftekartet og er også tydelig i terrenget. Jordskiftedommeren finner det klart at den påviste steinen ligger noe øst for denne odden og ikke på den eller noe vest for den, slik det fremgår av jordskiftekartet.

På jordskiftekartet er det tegnet inn en annen grensestein øst for den gjeldende grenselinje. Denne steinens plassering synes å stemme godt overens med den påviste steinen. Det fremgår imidlertid av samme kart at denne steinen står i den gamle grensa som var gjeldende før jordskiftesaka. Det er ikke fremlagt noen nærmere beskrivelse av denne steinen og det er derfor uavklart om steinen i den gamle grensa er beskrevet med kors.

Det er foretatt en kontroll av jordskiftekartet for om mulig å fastslå hvilken av de to merkesteinene på jordskiftekartet som stemmer overens med den påviste steinen. Denne kontrollen ble utført ved å koordinatbestemme 8 grensemerker og ett hushjørne som finnes både på jordskiftekartet og økonomisk kartverk. På denne måten ble det beregnet et gjennomsnittlig avvik mellom de to målingene. Avviket på X-aksen (nord-sør-retningen) varierte fra 23.3 til 26.8 m og gjennomsnittlig med 25.2 m. Avviket på Y-aksen (øst-vest-retningen) varierte fra 10.2 til 18.9 m og gjennomsnittlig med 13.7 m. Sett på bakgrunn av de unøyaktigheter som må påregnes både i kartkonstruksjonene og ved uttaket av koordinatene, finner jordskiftedommeren at avvikene må kunne betraktes som tilnærmet konstant.

Ved å beregne avviket mellom de to kartene er det så mulig å ta ut koordinater fra jordskiftekartet som kan sammenlignes med målinger foretatt i marka. Den påviste steinen i marka er innmålt ved hjelp av GPS (Garmin 12XL). Ved målingen ble nøyaktigheten beregnet til ca. 4 m. Avviket mellom den GPS-målte koordinaten og koordinaten beregnet fra jordskiftekartet ble 3.3 m eller knapt én millimeter på jordskiftekartet.

På grunnlag av de beskrevne beregningene foran og jordskiftekartet, har jordskiftedommeren konkludert med at den påviste steinen i beste fall må være den som på jordskiftekartet er tegnet i den gamle grensa. Den er uansett ikke gjeldene i dag, da grensa ble endret under jordskiftesaka.

Det er også foretatt en kontroll av grensa på jordskiftekartet opp mot tilhørende grensebeskrivelsen i jordskiftesaka. Retninga for linja beskrives som omtrent N.N.O. som tilsvarer 25.5 g. Retninga beregnet ut fra jordskiftekartet blir 28 g. Avstandene i grensebeskrivelsen er oppgitt til 85.6 m, 125.4 m, 107.7 m og 43.5 m. Avstandene beregnet ut fra jordskiftekartet er hhv. 87.4m, 124.7 m, 107.5m og 45.4 m.

På grunnlag av denne sammenligningen har jordskiftedommeren kommet til at jordskiftekartet er i samsvar med grensebeskrivelsen for jordskiftesak nr. 11/1924-A.

På grunnlag av vurderingene foran har jordskiftedommeren kommet til slik

slutning:

1. Grensa mellom gnr. 11 bnr. 40 i nordvest og gnr. 11 bnr. 278 på motsatt side går slik som den er beskrevet i jordskiftesak nr. 11/1924-A og inntegnet på tilhørende jordskiftekartet.

* * *

Jordskiftedommeren gikk over til å vurdere avslutningsbestemmelsene for saka og fattet slikt

vedtak:

I forbindelse med jordskiftesaka er det fradelt tre parseller fra gnr. 11 bnr. 15, som er solgt til Sissel Janne Waade og Kjell-Børge Grønning. Parsellene har alle fått tildelt bnr. 278. Salget er gjennomført ved at det er utarbeidet midlertidig forretning. Alle grensene med unntak av grensa mellom gnr. 11 bnr. 40 og gnr. 11 bnr. 278 er avmerket i marka sammen med partene.

Grensa mellom gnr. 11 bnr. 40 og gnr. 11 bnr. 278 er fastsatt av jordskifteretten med et rettsfastsettende vedtak og er ennå ikke avmerka i marka. Det samme gjelder det sørligste hjørnet av bnr. 278s skogteig nord for Sjyskaret. Jordskiftedommeren har vurdert om merkinga av disse punktene skal utsettes og har funnet det hensiktsmessig. Begrunnelsen for dette er dels at det er ønskelig å få grensa mellom gnr. 11 bnr. 40 og gnr. 11 bnr. 278 rettskraftig før avmerking, dels finner jordskiftedommeren det uhensiktsmessig å utsette avslutningen av saka til avmerking er foretatt. Hjemmel til å utsette grenseavmerkinga til etter avslutning av saka, finnes i jordskiftelovens § 58. Kostnadene med den utsatte grenseavmerkinga tas med i beregningen av kostnadene med saka i dag.

Kostnadene med saka skal iht. jordskiftelovens § 76 fordeles på partene i forhold til nytten av saka. I og med at det er fradelingen og salget av gnr. 11 bnr. 278 som har utløst saka og den utførte grensemerking, finner jordskiftedommeren at alle kostnadene med saka skal pålegges denne eiendommen.

Det er avmerket grenser mot 14 tilstøtende eiendommer som dermed er å betrakte som parter i saka. I praksis er imidlertid de fleste av disse å betrakte som naboer fordi grensene har vært klare. Ved beregning av antall partsgebyr har jordskiftedommeren kommet til at det skjønnsmessig skal beregnes gebyr for 4 parter.

På grunnlag av vurderingene foran kom jordskiftedommeren til slik

slutning:**SAKAS OMFANG**

Saka har omfatta fradeling og salg av tre parseller av gnr. 11 bnr. 15 på til sammen ca. 163 da. for salg til Sissel Janne Waade og Kjell-Børge Grønning. I den forbindelse er det merket og beskrevet 3035 m grenser. Grensa mellom gnr. 11 bnr. 40 og gnr. 11 bnr. 278 er fastsatt ved rettsfastsettende vedtak og skal merkes etter at saka er avslutta.

MÅLEBREV

for

Kommunenr.	Gnr.	Bnr.	Festenr.
1827	11	278	

Bruksnavn:
Etableringsdato: 24.09.99
Areal: 163,0 dekar
Representasjonspunkt: X 916600 Y – 28300
X 916190 Y – 28160
X 915150 Y – 28500

Tillatelse til deling: 05.07.99 (fylkesjordsjefen/jordlova)

Eiendommen er utskilt fra

Kommunenr.	Gnr.	Bnr.	Festenr.
1827	11	15	

Beliggenhet og grenser for parsellen framgår av jordskiftekartet og eiendomsbeskrivelsen i rettsprotokollen. Registernummer for naboeiendommene framgår også av jordskiftekartet.

GRENSEBESKRIVELSE

Jordskiftesak nr. : 12/1999
Kommune : Dønna
Vedtatt på rettsmøte dato : 21.12.2000.
Vedtatt av : Nord-Helgeland jordskifterett
Koordinatsystem : Landsnettets akse IV

De oppgitte avstander er horisontale mål.
Retningene refererer seg til kartets nordretning med 400 graders sirkeldeling.
De nye grensemerkene er av aluminium og merket JSV.
Grensenummer er avlagt på kartet som tall med ring rundt.
Grensepunktnummer er avlagt på kartet i nødvendig utstrekning.

Grense nr. 1:

Grensa går mellom gnr. 11 bnr. 40 på vest nordvestre side og gnr. 11 bnr. 278 på øst sørøstre side.

Grensa tar til i Nordøyvatnet, går i retning 27.5 g til pkt. nr. 1 og fortsetter videre som beskrevet under.

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
1	Uavmerka pkt.			916470.00	-28433.00
		27.5	87.43		
2	Uavmerka pkt.			916549.40	-28396.40
		28.4	124.70		
3	Uavmerka pkt.			916661.90	-28342.60
		27.5	107.47		
4	Uavmerka pkt.			916759.50	-28297.60
		27.8	45.36		
5	Uavmerka pkt.			916800.60	-28278.40

I pkt. nr. 5 vinkler grensen utover fjæra til sjøen.

Grense nr. 2:

Grensa går mellom gnr. 11 bnr. 278 på nordvestre side og gnr. 11 bnr. 37 på sørøstre side.

Grensa tar til i Nordøyvatnet, går i retning 60.4 g til pkt. nr. 6 og fortsetter videre som beskrevet under.

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
6	Gkj.grmrk. jordf.st.			916484.13	-28340.11
		60.4	72.62		
7	Gkj.grmrk. jordf.st.			916526.41	-28281.07
		41.0	161.80		
8	Gkj.grmrk. i fjell			916655.74	-28183.86

Fra pkt. nr. 8 fortsetter grensa i samme retning ut i sjøen.

Grense nr. 3:

Grensa går mellom gnr. 11 bnr. 18 på nord nordøstre side og gnr. 11 bnr. 278 på sør sørvestre side.

Grensa tar til i pkt. nr. 9, hvor gnr. 11 bnr. 17, 56 støter til i sørvest, og fortsetter videre som beskrevet under.

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
9	Gkj.grmrk. i fjell			916376.97	-28157.28
		116.7	222.89		
10	Gkj.grmrk. i fjell			916319.07	-27942.05

I pkt. nr. 10 støter gnr. 11 bnr. 14 til i sørøst.

Grense nr. 4:

Grensa går mellom gnr. 11 bnr. 14 på sørøstre side og gnr. 11 bnr. 278 på nordvestre side.

Grensa tar til i pkt. nr. 10, hvor gnr. 11 bnr. 18 støter til i nord, og fortsetter videre som beskrevet under.

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
10	Gkj.grmrk. i fjell			916319.07	-27942.05
11	Gkj.grmrk. i fjell	237.8	100.50	916235.78	-27998.29

I pkt. nr. 11 støter gnr. 11 bnr. 98 til i vest.

Grense nr. 5:

Grensa går mellom gnr. 11 bnr. 98 på venstre side og gnr. 11 bnr. 278 på høyre side.

Grensa tar til i pkt. nr. 11, hvor gnr. 11 bnr. 14 støter til i sørøst, og fortsetter videre som beskrevet under.

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
11	Gkj.grmrk. i fjell			916235.78	-27998.29
12	Gkj.grmrk. jordf.st.	319.1	34.18	916245.91	-28030.93
13	Grensepkt. i gjerde	228.4	33.57	916215.63	-28045.42
14	Gkj.grmrk. jordf.st.	227.2	31.81	916186.68	-28058.61

I pkt. nr. 14 støter gnr. 11 bnr. 96 m.fl. til i sør.

Grense nr. 6:

Grensa går mellom gnr. 11 bnr. 96 m.fl. på venstre side og gnr. 11 bnr. 278 på høyre side.

Grensa tar til i pkt. nr. 14, hvor gnr. 11 bnr. 98 støter til i nordøst, og fortsetter videre som beskrevet under.

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
14	Gkj.grmrk. jordf.st.			916186.68	-28058.61
15	Gkj.grmrk. jordf.st.	315.9	43.50	916197.42	-28100.77
16	Gr.pkt. i avkappet stolpe	241.7	45.35	916161.47	-28128.41
17	Gkj.grmrk. i fjell	243.2	38.28	916131.69	-28152.46

I pkt. nr. 17 støter gnr. 11 bnr. 14 til i sør.

Grense nr. 7:

Grensa går mellom gnr. 11 bnr. 14 på sørøstre side og gnr. 11 bnr. 278 på nordvestre side.

Grensa tar til i pkt. nr. 17, hvor gnr. 11 bnr. 96 m.fl. støter til i øst, og fortsetter videre som beskrevet under.

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
17	Gkj.grmrk. i fjell			916131.69	-28152.46
18	Gkj.grmrk. i fjell	242.5	53.11	916089.97	-28185.32

I pkt. nr. 18 støter gnr. 11 bnr. 15 til i vest.

Grense nr. 8:

Grensa går mellom gnr. 11 bnr. 15 på venstre side og gnr. 11 bnr. 278 på høyre side.

Grensa tar til i pkt. nr. 18, hvor gnr. 11 bnr. 14 støter til i øst, og fortsetter videre som beskrevet under.

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
18	Gkj.grmrk. i fjell			916089.97	-28185.32
19	Off.gkj.grmr. i jord	373.5	48.41	916134.25	-28204.88
20	Gkj.grmrk. jordf.st.	304.5	29.99	916136.35	-28234.79

I pkt. nr. 20 støter gnr. 11 bnr. 17, 56 til i vest.

Grense nr. 9:

Grensa går mellom gnr. 11 bnr. 17, 56 på vest nordvestre side og gnr. 11 bnr. 278 på øst sørøstre side.

Grensa tar til i pkt. nr. 20, hvor gnr. 11 bnr. 15 støter til i sør, og fortsetter videre som beskrevet under.

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
20	Gkj.gmrk. jordf.st.			916136.35	-28234.79
9	Gkj.gmrk. i fjell	19.8	252.80	916376.97	-28157.28

I pkt. nr. 9 støter gnr. 11 bnr. 18 til i nord.

Grense nr. 10:

Grensa går mellom gnr. 11 bnr. 278 på venstre side og gnr. 11 bnr. 64 på høyre side.

Grensa tar til i pkt. nr. 21 og fortsetter videre som beskrevet under.

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
21	Off.gkj.gmr. i jord			916221.99	-28191.81
22	Off.gkj.gmr. i jord	105.4	52.37	916217.52	-28139.63
23	Gkj.gmrk. i fjell	219.1	57.37	916162.71	-28156.59
24	Off.gkj.gmr. i jord	318.3	43.85	916175.16	-28198.63
21	Off.gkj.gmr. i jord	9.2	47.32	916221.99	-28191.81

Grense nr. 11:

Grensa går rundt skogteigen til gnr. 11 bnr. 278 og grenser i nordvest mot gnr. 11 bnr. 84 og gnr. 11 bnr. 58. I nordøst grenser skogteigen mot gnr. 11 bnr. 139. I sørøst grenser skogteigen mot gnr. 11 bnr. 9 og gnr. 11 bnr. 11. I sørvest grenser skogteigen mot gnr. 11 bnr. 92.

Grensa tar til i pkt. nr. 25, hvor gnr. 11 bnr. 92 støter til i sørvest og gnr. 11 bnr. 84 støter til i nord, og fortsetter videre som beskrevet under.

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
25	Gkj.gmrk. jordf.st.			915154.46	-28684.54
26	Gkj.gmrk. jordf.st.	47.8	108.19	915233.54	-28610.71
27	Gkj.gmrk. jordf.st.	49.4	171.85	915356.24	-28490.39
28	Gr.pkt. i stolpe	171.6	303.23	915082.68	-28359.56
29	Off.gkj.gmr. i jord	172.4	63.62	915024.96	-28332.82
30	Gkj.gmrk. jordf.st.	255.3	74.00	914977.19	-28389.34
31	Gkj.gmrk. i fjell	248.3	130.47	914882.47	-28479.07
32	Uavm. grensepunkt	250.8	87.43	914821.46	-28541.69
33	Grensepkt. i gjerde	374.2	123.88	914935.31	-28590.53
25	Gkj.gmrk. jordf.st.	374.2	238.46	915154.46	-28684.54

EIENDOMSBESKRIVELSE

Gnr. 11 bnr. 278 er utskilt fra gnr. 11 bnr. 15 og er utlagt i tre parseller. Den nordvestligste er på ca. 30 da og grenser mot gnr. 11 bnr. 40 i nordvest, mot gnr. 11 bnr. 40 og sjøen i nordøst, mot gnr. 11 bnr. 37 i sørøst og mot Nordøyvatnet i sørvest. Grenseforløpet i Nordøyvatnet er ikke fastlagt.

Den midtre parsellen med tunet er på 36.4 da. Innenfor parsellen ligger gnr. 11 bnr. 64 som grenser mot bnr. 278 på alle sider. For øvrig grenser parsellen mot gnr. 11 bnr. 17, 56 i vest, mot gnr. 11 bnr. 18 i nordøst, mot gnr. 11 bnr. 14, gnr. 11 bnr. 98 og gnr. 11 bnr. 96 m.fl. i sørøst og mot gnr. 11 bnr. 15 i sørvest.

Den søndre teigen som er en skogteig, er på 97.2 da og grenser mot gnr. 11 bnr. 84 og gnr. 11 bnr. 58 i nordvest, mot gnr. 11 bnr. 139 i nordøst, mot gnr. 11 bnr. 9 og gnr. 11 bnr. 11 i sørøst og mot gnr. 11 bnr. 92 i sørvest.

Med unntak av de fradelte areal har gnr. 11 bnr. 15 bare fått en ny grense. Det er grense nr. 8 mot gnr. 11 bnr. 278.

SAKSKOSTNADER

Kostnadene med saka har vært (R = rettsgebyret = kr. 530 i 1999):

Type kostnad	Beløp i kr.
Grunngebyr, 5 x R	2 650.-
Partsgebyr, 4 x R	2 120.-
Målehjelp	4 279.80
Grensegebyr, 14 x R	7 420.-
Grensemerker, 29 x 40.-	1 160.-
Kostnader totalt	17 629.80

Jordskifterettens avgjørelse om gebyr kan påkjæres til lagmannsretten, jf. § 61 d i jordskiftelova. Kjæremålsfristen er én måned fra forkynning. Gebyrfastsettelsen kan ikke ankes senere.

Iht. jordskiftelovens § 76 skal kostnadene med saka fordeles på partene etter nytten av saka. Jordskifteretten har kommet til at kostnadene skal pålegges kjøperen av gnr. 11 bnr. 278.

Kostnadsfordelinga blir da slik:

Gnr/bnr.	Pålagte kostnader	Tidligere betalt	Til gode	Til rest å betale
11/278	17 629.80	960.-	0.-	16 669.80
11/15	0.-	2 650.-	2 650.-	0.-
Sum	17 629.80	3 610.-	2 650.-	16 669.80

Kostnadene forfaller til betaling 15, femten, dager etter at saka er forkynt for partene. Innbetalingskort sendes vedlagt ved forkynning.

DIVERSE BESTEMMELSER

De rettigheter som andre eiendommer måtte ha på den delen av gnr. 11 bnr. 15 som er fradelt og tildelt bnr. 278, forblir uendret ved saka. Det samme gjelder for de plikter som måtte tilligge de samme areal, for eksempel gjerdeplikt.

IKRAFTTREDEN

Saka trer under rettslig tvang i kraft 31. mars 2001.

Retten hevet!

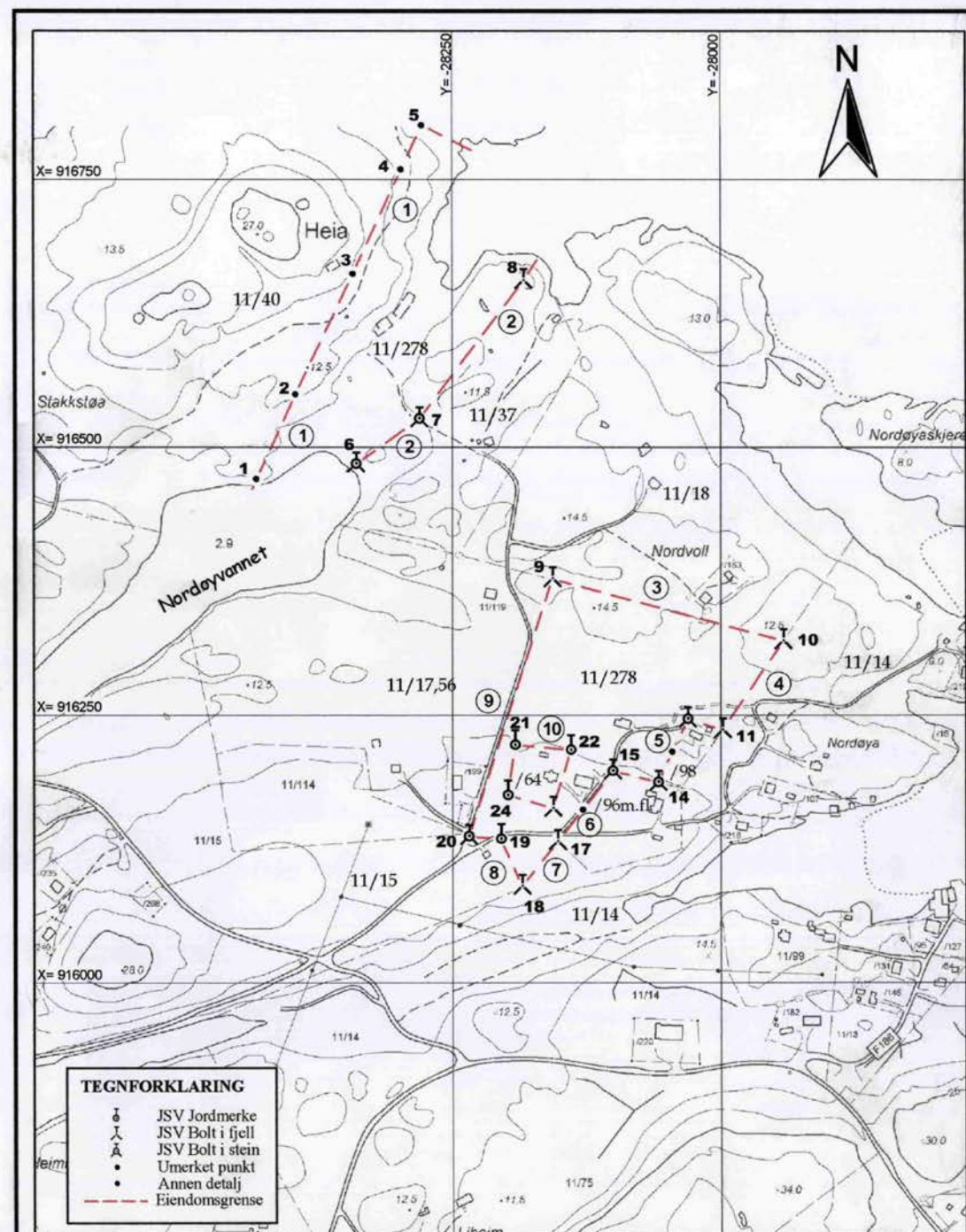
Mosjøen, 21. desember 2000.

Erlend Herring/s

Rett utskrift:

Gunnar Reinholdsen
e.f.





NORD- HELGELAND JORDSKIFTERETT

Jordskiftekart over

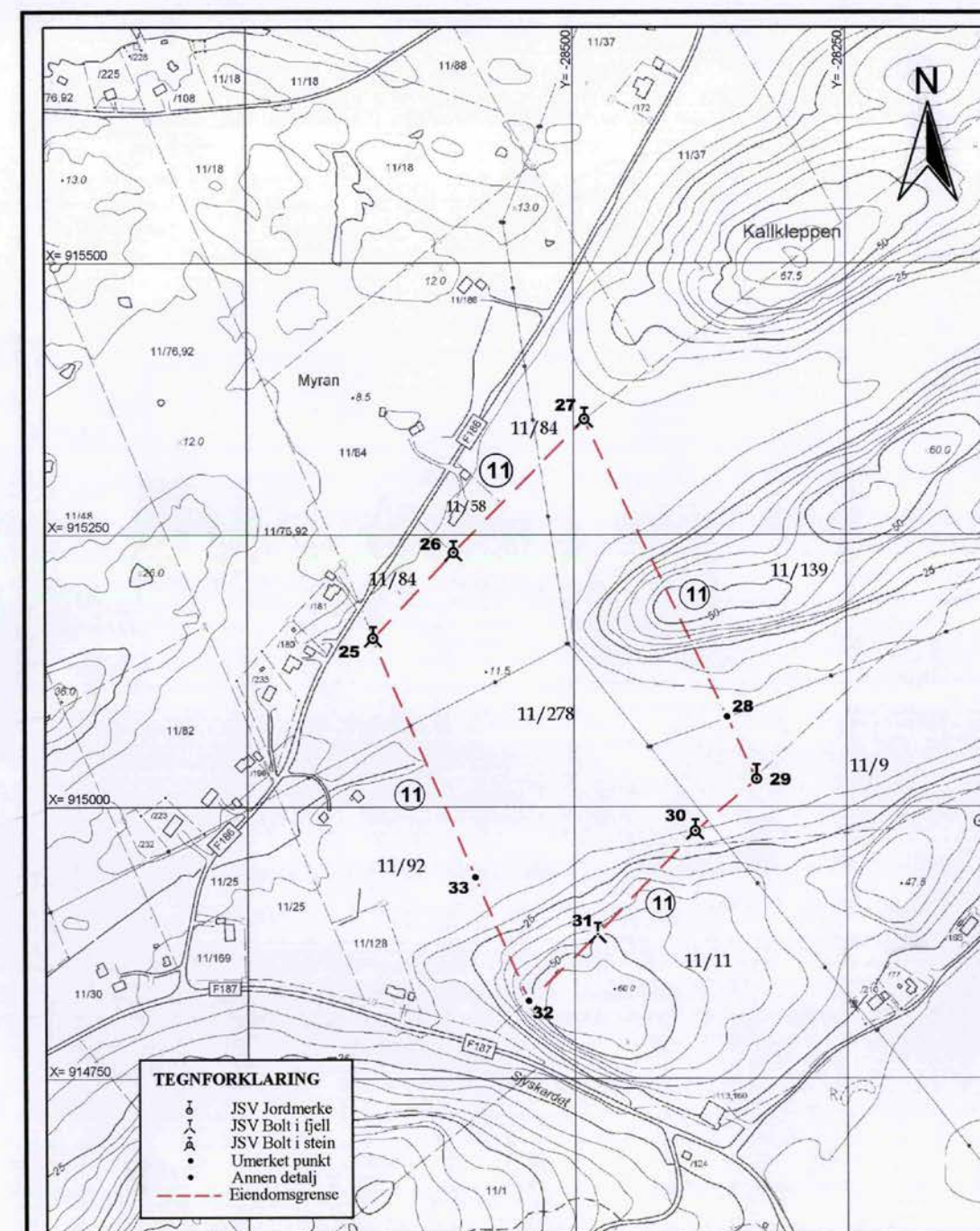
DØNNES

Donna kommune - 1827

50 0 50 100 150 200 250Meter

SAKSNR. 12/1999
JSV-kararkivnr. 4402
Berørte gnr. - 11
Avsluttet 21.12.2000

Målestokk 1:5000
Blad 1 av 2
ØK-blad DJ191-5-2
NGO 48, akse 4
Landmåler: Brita Drevland



NORD- HELGELAND JORDSKIFTERETT

Jordskiftekart over

DØNNES

Donna kommune - 1827

50 0 50 100 150 200 250Meter

SAKSNR. 12/1999
JSV-kararkivnr. 4402
Berørte gnr. - 11
Avsluttet 21.12.2000

Målestokk 1:5000
Blad 2 av 2
ØK-blad DJ191-5-2
NGO 48, akse 4
Landmåler: Brita Drevland



HELGELAND JORDSKIFTERETT
Sjøsiden senter, Skjervosen 2, 8656 Mosjøen
Postboks 110, 8651 Mosjøen

e-mail.: helgeland.jordskifterett@jsv.no
telefon 75 11 19 90 telefaks 75 17 28 16

Postgiro 7874.06.32018
Org.nr.: 974 756 234

Alstahaug tingrett
Postboks 44
8801 Sandnessjøen

Deres ref.:

Vår ref: (bes oppgitt ved svar)
215/02/gr

Dato:
19.03.2002

TINGLYSING AV RETTSBOK

Vedlagt følger 2 kopier av rettsboken i jordskiftesak for tinglysing.

Som det går frem av forsiden av rettsboka, er saka avslutta den 21. desember 2000. I det avsluttende vedtaket fra den gang, går det frem at merking av grense nr. 1 utsettes til etter at saka er avslutta.

Første del av rettsboka er tinglyst på gnr. 11 i Dønna kommune, tinglyst 13. juli 2001 med dagboknr. 2913.

Sak nr.: 12/1999 - 18.20 - DØNNES
DØNNES, gnr. 11 i
DØNNA kommune.

Saken skal tinglyses på følgende eiendommer:

11/9, 11/11, 11/14, 11/15, 11/17 og 56, 11/18, 11/37, 11/40, 11/64, 11/58, 11/84, 11/92, 11/96, 11/98, 11/139, 11/278.

Tinglysingen er gebyrfri, jf. rettsgebyrloven § 22 pkt. 9.

Det tinglyste udtaget bes sendt hit.

Med hilsen

Gunn Reinholdtsen
førstesekr.



Doknr: 1481 Tinglyst: 21.03.2002 Emb. 071
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



TINGLYST

21 MARS 2002

ALSTAHAUG TINGRETT
DAGBOKNR.: 1481

Rettsbok for Nord-Helgeland jordskifterett

Sak nr. 12/1999 Dønnes

Jordskifte på
gnr. 11 i Dønna kommune

Jordskifterettens behandling: Saka påbegynt 13. juni 2000
og avslutta 21. desember 2000.

Jordskifterettens fortsettelse av saka den 5. februar 2002 der den utarbeider
nytt kart og ny grensebeskrivelse
etter utført grenseavmerking.

Den 5. februar 2002 ble Helgeland jordskifterett satt på kontoret til jordskiftedommer Erlend Herring i Mosjøen, Vefsn kommune.

Rettens sammensetning er uendret siden forrige rettsmøte.

Protokollfører: Jordskiftedommeren.

Sak nr.: 12/1999, avsluttet 21. desember 2000.

Til behandling:
1. Vedtak av ny grensebeskrivelse etter utsatt grenseavmerking.

Jordskiftedommeren fattet slikt

vedtak:

Det fremgår av det avsluttende vedtaket i saka at merkinga av grense nr. 1 og sørligste hjørne av bnr. 278s skogteig nord for Sjyskaret utsettes til etter at saka er avslutta. Nødvendig avmerking er nå utført og det er utarbeidet nytt kart og ny grensebeskrivelse. For ordens skyld er det laget ny grensebeskrivelse for alle grensene, men det presiseres at grensene er uendret med unntak av nummereringen og det utførte avmerking. Jordskiftedommeren finner derfor at kart og grensebeskrivelse er i tråd med det avsluttende vedtaket fra desember 2000.

Kostnadene med den utførte merkinga er tatt med i kostnadsfordelinga fra avslutningsmøtet og det har ikke påløpet ytterligere kostnader ved merkinga som er utført.

På grunnlag av vurderingene foran har jordskiftedommeren kommet til slik

slutning:

GRENSEBESKRIVELSE

Jordskiftesak nr. : 12/1999
Kommune : Dønna
Vedtatt på rettsmøte dato : 05.02.2002.
Vedtatt av : Helgeland jordskifterett
Koordinatsystem : Landsnettets akse IV

De oppgitte avstander er horisontale mål.
Retningene refererer seg til kartets nordretning med 400 graders sirkeldeling.
De nye grensemerkene er av aluminium og merket JSV.
Grensenummer er avlagt på kartet som tall med ring rundt.
Grensepunktnummer er avlagt på kartet i nødvendig utstrekning.

Grense nr. 1:

Grensa går mellom gnr. 11 bnr. 40 på vest nordvestre side og gnr. 11 bnr. 278 på øst sørøstre side.

Grensa tar til i Nordøyvannet, går i retning 28.1 g til pkt. nr. 1 og fortsetter videre som beskrevet under.

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
1	Gkj.grmrk. i fjell	28.1	85.57	916468.16	-28433.99
2	Gkj.grmrk. i fjell	27.6	76.54	916545.51	-28397.39
3	Gkj.grmrk. jordf.st.	27.1	47.53	916614.95	-28365.19
4	Gkj.grmrk. i fjell	28.3	81.78	916658.23	-28345.54
5	Gkj.grmrk. i fjell	27.5	74.65	916732.05	-28310.35
6	Gkj.grmrk. i fjell			916799.86	-28279.13

I pkt. nr. 6 vinkler grensen utover fjæra til sjøen.

Grense nr. 2:

Grensa går mellom gnr. 11 bnr. 278 på nordvestre side og gnr. 11 bnr. 37 på sørøstre side.

Grensa tar til i Nordøyvatnet, går i retning 60.4 g til pkt. nr. 7 og fortsetter videre som beskrevet under.

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
7	Gkj.grmrk. jordf.st.	60.4	72.62	916484.13	-28340.11
8	Gkj.grmrk. jordf.st.	41.0	161.80	916526.41	-28281.07
9	Gkj.grmrk. i fjell			916655.74	-28183.86

Fra pkt. nr. 9 fortsetter grensa i samme retning ut i sjøen.

Grense nr. 3:

Grensa går mellom gnr. 11 bnr. 18 på nord nordøstre side og gnr. 11 bnr. 278 på sør sørvestre side.

Grensa tar til i pkt. nr. 10, hvor gnr. 11 bnr. 17, 56 støter til i sørvest, og fortsetter videre som beskrevet under.

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
10	Gkj.grmrk. i fjell	116.7	222.89	916376.97	-28157.28
11	Gkj.grmrk. i fjell			916319.07	-27942.05

I pkt. nr. 11 støter gnr. 11 bnr. 14 til i sørøst.

Grense nr. 4:

Grensa går mellom gnr. 11 bnr. 14 på sørøstre side og gnr. 11 bnr. 278 på nordvestre side.

Grensa tar til i pkt. nr. 11, hvor gnr. 11 bnr. 18 støter til i nord, og fortsetter videre som beskrevet under.

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
11	Gkj.grmrk. i fjell	237.8	100.50	916319.07	-27942.05
12	Gkj.grmrk. i fjell			916235.78	-27998.29

I pkt. nr. 12 støter gnr. 11 bnr. 98 til i vest.

Grense nr. 5:

Grensa går mellom gnr. 11 bnr. 98 på venstre side og gnr. 11 bnr. 278 på høyre side.

Grensa tar til i pkt. nr. 12, hvor gnr. 11 bnr. 14 støter til i sørøst, og fortsetter videre som beskrevet under.

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
12	Gkj.grmrk. i fjell	319.1	34.18	916235.78	-27998.29
13	Gkj.grmrk. jordf.st.			916245.91	-28030.93
14	Grensepkt. i gjerde	228.4	33.57	916215.63	-28045.42
15	Gkj.grmrk. jordf.st.	227.2	31.81	916186.68	-28058.61

I pkt. nr. 15 støter gnr. 11 bnr. 96 m.fl. til i sør.

Grense nr. 6:

Grensa går mellom gnr. 11 bnr. 96 m.fl. på venstre side og gnr. 11 bnr. 278 på høyre side.

Grensa tar til i pkt. nr. 15, hvor gnr. 11 bnr. 98 støter til i nordøst, og fortsetter videre som beskrevet under.

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
15	Gkj.grmrk. jordf.st.	315.9	43.50	916186.68	-28058.61
16	Gkj.grmrk. jordf.st.			916197.42	-28100.77
17	Gr.pkt. i avkappet stolpe	241.7	45.35	916161.47	-28128.41
18	Gkj.grmrk. i fjell	243.2	38.28	916131.69	-28152.46

I pkt. nr. 18 støter gnr. 11 bnr. 14 til i sør.

Grense nr. 7:

Grensa går mellom gnr. 11 bnr. 14 på sørøstre side og gnr. 11 bnr. 278 på nordvestre side.

Grensa tar til i pkt. nr. 18, hvor gnr. 11 bnr. 96 m.fl. støter til i øst, og fortsetter videre som beskrevet under.

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
18	Gkj.grmrk. i fjell	242.5	53.11	916131.69	-28152.46
19	Gkj.grmrk. i fjell			916089.97	-28185.32

I pkt. nr. 19 støter gnr. 11 bnr. 15 til i vest.

Grense nr. 8:

Grensa går mellom gnr. 11 bnr. 15 på venstre side og gnr. 11 bnr. 278 på høyre side.

Grensa tar til i pkt. nr. 19, hvor gnr. 11 bnr. 14 støter til i øst, og fortsetter videre som beskrevet under.

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
19	Gkj.grmrk. i fjell	373.5	48.41	916089.97	-28185.32
20	Off.gkj.grmr. i jord	304.5	29.99	916134.25	-28204.88
21	Gkj.grmrk. jordf.st.			916136.35	-28234.79

I pkt. nr. 21 støter gnr. 11 bnr. 17, 56 til i vest.

Grense nr. 9:

Grensa går mellom gnr. 11 bnr. 17, 56 på vest nordvestre side og gnr. 11 bnr. 278 på øst sørøstre side.

Grensa tar til i pkt. nr. 21, hvor gnr. 11 bnr. 15 støter til i sør, og fortsetter videre som beskrevet under.

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
21	Gkj.grmrk. jordf.st.	19.8	252.80	916136.35	-28234.79
10	Gkj.grmrk. i fjell			916376.97	-28157.28

I pkt. nr. 10 støter gnr. 11 bnr. 18 til i nord.

Grense nr. 10:

Grensa går mellom gnr. 11 bnr. 278 på venstre side og gnr. 11 bnr. 64 på høyre side.

Grensa tar til i pkt. nr. 22 og fortsetter videre som beskrevet under.

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
22	Off.gkj.grmr. i jord	105.4	52.37	916221.99	-28191.81
23	Off.gkj.grmr. i jord	219.1	57.37	916217.52	-28139.63
24	Gkj.grmrk. i fjell	318.3	43.85	916162.71	-28156.59
25	Off.gkj.grmr. i jord	9.2	47.32	916175.16	-28198.63
22	Off.gkj.grmr. i jord			916221.99	-28191.81

Grense nr. 11:

Grensa går rundt skogteigen til gnr. 11 bnr. 278 og grenser i nordvest mot gnr. 11 bnr. 84 og gnr. 11 bnr. 58. I nordøst grenser skogteigen mot gnr. 11 bnr. 139. I sørøst grenser skogteigen mot gnr. 11 bnr. 9 og gnr. 11 bnr. 11. I sørvest grenser skogteigen mot gnr. 11 bnr. 92.

Grensa tar til i pkt. nr. 26, hvor gnr. 11 bnr. 92 støter til i sørvest og gnr. 11 bnr. 84 støter til i nord, og fortsetter videre som beskrevet under.

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
26	Gkj.grmrk. jordf.st.	47.8	108.19	915154.46	-28684.54
27	Gkj.grmrk. jordf.st.	49.4	171.85	915233.54	-28610.71
28	Gkj.grmrk. jordf.st.	171.6	303.23	915356.24	-28490.39
29	Gr.pkt. i an. detalj	172.4	63.62	915082.68	-28359.56
30	Off.gkj.grmr. i jord	255.3	74.00	915024.96	-28332.82
31	Gkj.grmrk. jordf.st.	248.3	130.47	914977.19	-28389.34
32	Gkj.grmrk. i fjell	250.7	77.31	914882.47	-28479.07
33	Off.gkj.grmr. i jord	251.7	10.12	914828.42	-28534.34
34	Uavmerka grensepunkt	374.2	123.88	914821.46	-28541.69
35	Grensepkt. i gjerde	374.2	238.46	914935.31	-28590.53
26	Gkj.grmrk. jordf.st.			915154.46	-28684.54

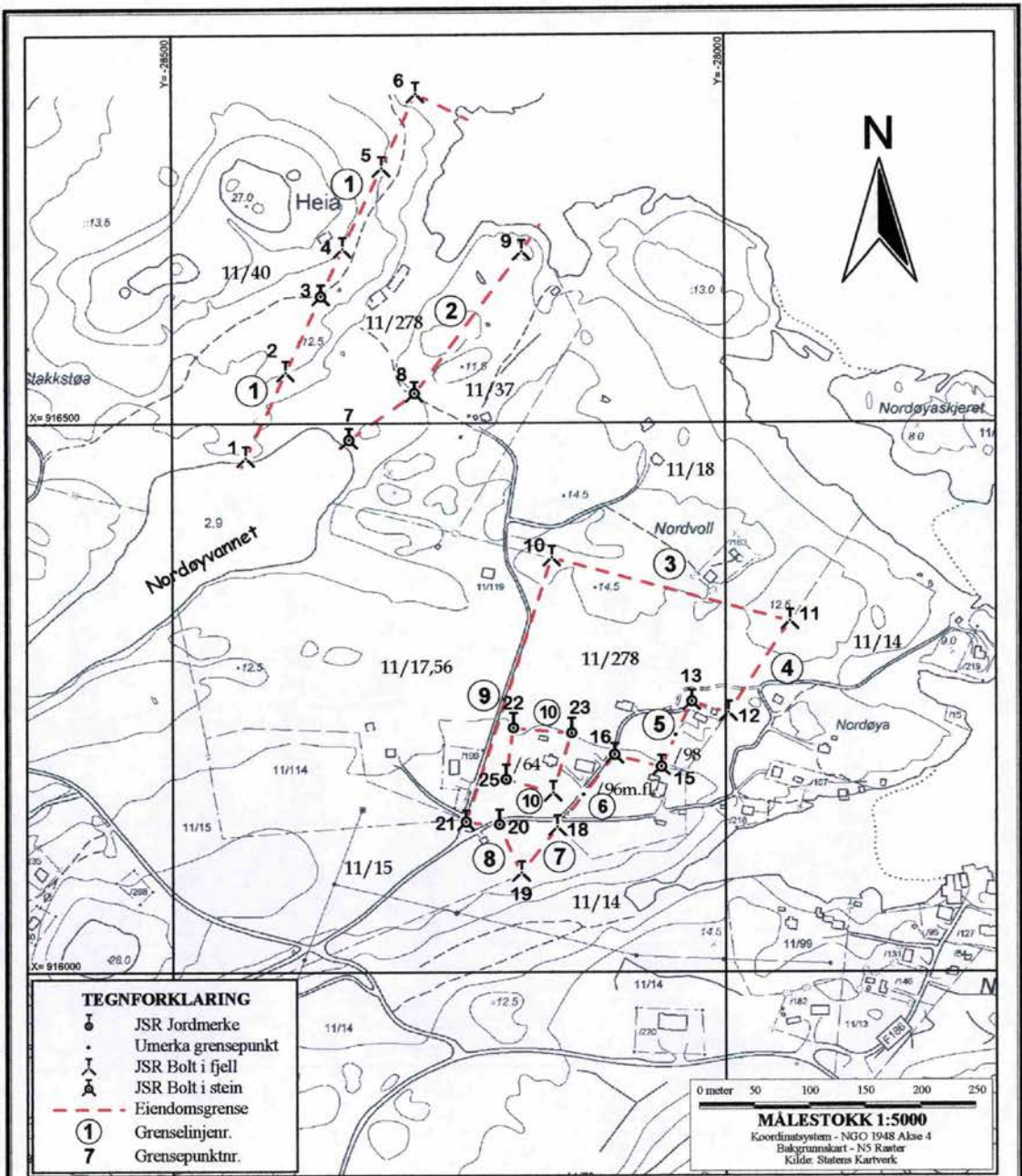
* * *

Retten hevet!

Mosjøen, 5. februar 2002.

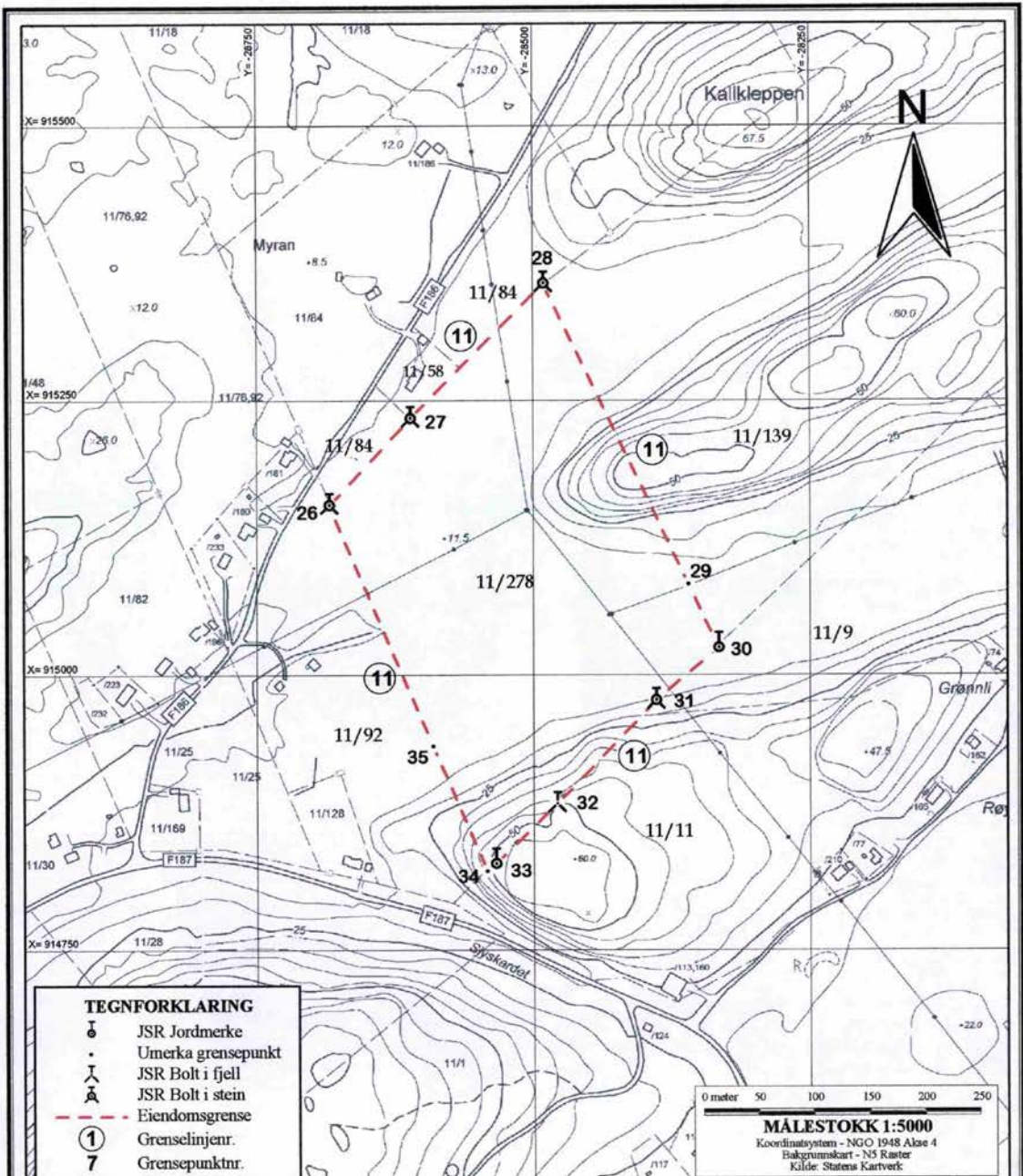
Erlend Herring/s
Jordskiftedommer

Rett utskrift:



NORD- HELGELAND JORDSKIFTERETT
Jordskiftekart over
DØNNES
Dønna kommune - 1827

SAK NR. 12/1999
Berørte gnr. -11
Avsluttet 05.02.2002
Kartarkivnr. 4402
Blad 1 av 2
Kartbladnr. DJ191-5-2
Avd. ing. B. Drevland



NORD- HELGELAND JORDSKIFTERETT
Jordskiftekart over
DØNNES
Dønna kommune - 1827

SAK NR. 12/1999
Berørte gnr. -11
Avsluttet 05.02.2002
Kartarkivnr. 4402
Blad 2 av 2
Kartbladnr. DJ191-5-2
Avd. ing. B. Drevland



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 eigedom (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, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Nordøyveien 46
8820 DØNNA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Sandnessjøen
Saksbehandler: Stina Hermansen

Oppdragsnummer:

Telefon: 916 05 346
E-post: stina.hermansen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet 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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre