

Tilstandsrapport

📍 Havsundveien 10, 8830 VANDVE

📖 DØNNA kommune

gnr. 22, bnr. 84

Markedsverdi

1 500 000

Areal (BRA): Enebolig 73 m², Garasje 26 m²



Befaringsdato: 17.03.2023

Rapportdato: 26.03.2023

Oppdragsnr.: 13324-1241

Referansenummer: EC5605

Autorisert foretak: Brattli Takst og Byggvurdering AS



Gyldig rapport
26.03.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Geir Arne Brattli

Geir Arne Brattli
Uavhengig Takstingeniør
gab@brattli-takst.no
970 13 690

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 bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

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 bygningsfaglige 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 bygningsfaglige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningsfaglige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

! TG 2

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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Forhold av vesentlig betydning.

Det er utført noe ombygging med endring av planløsning, bruksendring av rom og endring på fasader samt oppføring av garasje som ikke er byggesøkt.

Kryperommet har noe dårlig ventilering, spesielt i den indre delen, det anbefales så etablere flere lufteventiler.

Det er noen åpninger i stubbeloft platene som bør utbedres, slik dette står nå er det ikke vindtett og det er lett adkomst for mus inn i gulv konstruksjonen.

Badet er ikke fagmessig utført, se beskrivelsen på rommet.

Det er en sprukket rute på uthuset og noe råteskader på bordkledningen, tilstand på bygningen er ikke vurdert, opplysninger gitt av eier.

Enebolig - Byggeår: 1983

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Deler av taket var dekket av snø på befaringsdagen, eier opplyste at det ble byttet tak i 2022. Gammel papptekking ble da fjernet og skadet tro byttet, ny tekking av PVC duk.

Aluminiumsrenner og nedløp.

Yttervegger er oppført med isolert bindingsverk og kledd på utside med stående malt bordkledning.

Takkonstruksjon er oppført med prefabrikkerte selvbærende takstoler med undertak av bordtro og OSB later.

Det er isolert med ca 15 cm i himlingen.

Vinduer fra byggeåret (2 stk) på nordvest side har 3 lags glass og malte trekarmer, øvrige vinduer er byttet til vinduer med 2 lags glass og malte trekarmer

Ytterdør er ny og har malte overflater. Balkong skyvedør på nord vest side er ny og har karmer i pvc og 2 lags glass. Balkong skyvedør i stue har malte trekarmer og er fra 2008, 2 lags glass.

Terrasser er oppført med impregnerte materialer som er beiset/malt, fundamentert på punktfundamenter av betong.

Det lå en del snø på terrassen på befarings dagen.

Trapper er oppført med impregnerte materialer som er beiset.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Det er laminat på gulv i stue, kjøkken og soverom ved kjøkken. Belegg på øvrige soverom.

På vegger er det malte plater og malt tapet, malte plater i himling.

Gulv konstruksjon er oppført med trebjelkelag.

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

Ny vedovn tilkoblet lettlinker element pipe fra byggeåret.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Innvendige dører med malte overflater og malte trekarmer.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Bad oppusset med nye overflater på gulv, vegger og himling, nytt dusjkabinett, toalett og servant, utført av eier i 2014.

Varmekabler i avrettings masse og fliser på gulvet.

Det er baderomsplater med flisdekor på vegger og malt mdf panel i himling.

Det er fliser på gulv på underlag med varmekabler.

Det er plast sluk fra byggeåret, det ligger gulvbelegg med oppbrett på vegger under avrettings massen og det skal være benyttet smøre membran på gulvet før fliser ble montert i følge opplysninger fra eier..

Rommet er utstyrt med dusjkabinett, toalett, servant på skapinnredning og opplegg for vaskemaskin med vann, avløp og strøm.

Badet har avtrekk via vifte i himling.

Det ble tatt hull i vegg fra kjøkken, bak dusjsone uten å finne tegn til fukt eller skader.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med malte fronter og folierte skrog, laminat benkeplate, rustfritt benkebeslag.

Det er montert komfyr og kjøøl/fryseskap.

Det er kjøkkenventilator med avkast over tak

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Vannledningsanlegget er fra byggeåret og er utført med kobberør, enkelte rørstrekk er utført med plastrør.

Avløpsanlegg er utført med plastrør.

Boligen har naturlig ventilasjon med vinduer som kan åpnes.

Varmtvannsbereider er plassert i benkeskap på kjøkken, ca 115 liter.

230 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer. 40A hovedsikring, 7 underkurser hvorav 1 stk 20, 1 stk 15, 2 stk 13 og 3 stk 10A kurser. Anlegget er opplyst kontrollert og utbedret 1.10.2019

Det er installert røykvarslere og slukke utstyr

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er trolig ikke etablert drenering inntil grunnmuren rundt boligen, grunnmuren er fundamentert direkte på fjell.

Eiendommen ligger i flatt terreng, men det er i hovedsak fall vekk fra grunnmuren i følge opplysninger fra eier

Vann og avløpsrør i plast, varmekabel på vannledning (Elvestadrør) vann fra offentlig anlegg og avløp til privat septiktank.

Betong septiktank, ikke inspisert da den var dekket av snø.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	99 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	73 m ²
Totalpris	1 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	73	73	0
Sum	73	73	0
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	26	0	26
Sum	26	0	26

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 700 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er utført endringer på fasader som er søknadspliktige og det er bruksendret ved at opprinnelig bod er ombygget til soverom, også søknadspliktige arbeider.

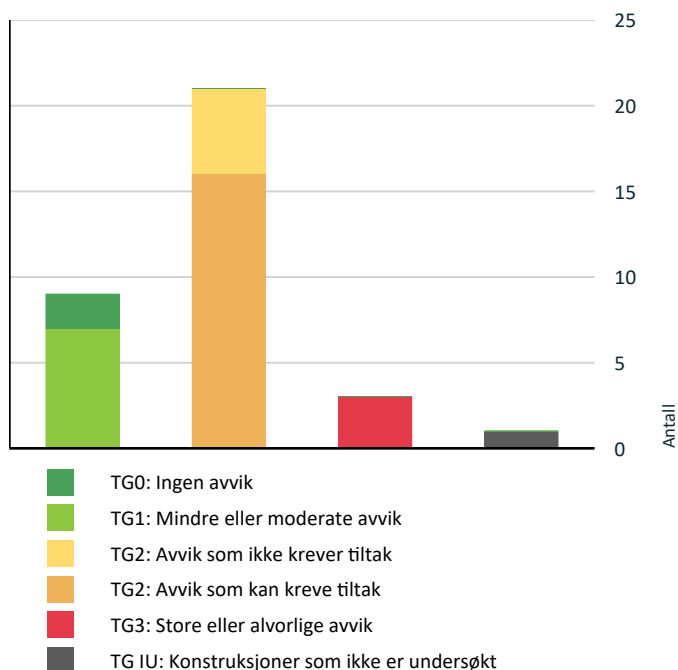
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist tegninger på garasjen, trolig ikke byggesøkt.

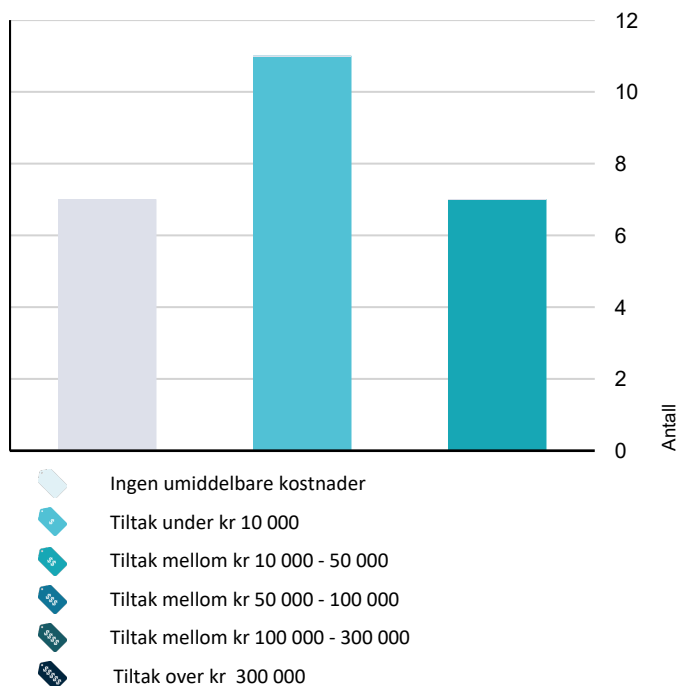
Sammendrag av boligens tilstand

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

Utvendig > Taktekking - 2 [Gå til side](#)

Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen. Takplatene er rustet og det er lekkasje.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er påvist andre avvik:

Det mangler rekkverk på deler av konstruksjonen, oppført rekkverk er under 90 cm. Det mangler gulv/dekke på deler av terrasse konstruksjonen på nordside av boligen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk. Rekkverk må monteres der det er over 50 cm fallhøyde.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Da boligen ble oppført var det papptekking på taket og ikke krav til snøfangere på grunn av ru overflate på tekkingen og liten takvinkel.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det må påregnes behov for bytting av enkelte kledningsbord, gjelder garasje.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det mangler isolasjon i overgang vegg/takkonstruksjon på begge gavelveggene og det er noe muselort på kaldloftet.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Det er påvist andre avvik:

Vinduene fra byggeåret er slitt og tetter dårlig.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er noe fuktsvelling på laminat i stue.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

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

Normalt utgjør ikke radongass noe problem i boliger med luftet kryperom, men det anbefales å få utført måling.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

Det er manglende fuktsperre på bakken.
Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i kryp kjeller.

Det er noe fuktig på grunnen og fuktig luft i kryperommet.
Åpninger i stubbeloft.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad/vaskerom [Gå til side](#)

Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er ikke fuget mellom plate og sokkel list.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

Våtrom > Overflater Gulv > Bad/vaskerom [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er lite fall til sluket, kun ca 10mm målt fra gulv ved døren.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

Våtrom > Ventilasjon > Bad/vaskerom [Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken [Gå til side](#)

Det er påvist fuktskjolder i overflater.

Det er noe fuktsvelling i benkeskap der bereder er plassert

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.

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

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)


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

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Eier opplyste at det ikke har vært tømning/godkjenning av septiktank i deres eiertid siden 2007.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Balkongskyvedør i stue tetter ikke skikkelig uten å bruke en kile innvendig på låsemekanismen, vanlig feil på denne type dører fra leverandøren Nordan.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er synlig duk og smøremembran i sluket, men denne er ikke klemt under en klemring på sluket.



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det kommer stedvis inn litt vann mellom fjell og grunnmur.



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.



Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår

1983

Kommentar

Oppgitt av eier

Anvendelse

Benyttes som fritidsbolig.

Standard

Normal standard for byggeåret.

Vedlikehold

Godt vedlikeholdt

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Oppført ny terrasse på nordøst side, beiset terrasser. Bordkledning skrapet og malt på store deler av boligen og uthuset i løpet av 2019-2022.
2022	Modernisering	Nytt taktekke, takrenner og nedløp, byttet skadet taktro i forbindelse med dette. Det er også byttet vindskier, alle beslag, montert nytt pipe beslag, fornyet luftehatt med samme belegg som taktekingen og montert stigetrinn.
2021	Modernisering	Terrasse og trapp på nord vest side og på sør øst side oppført. Ny ytterdør og soveromsvindu på sør øst side samt ny bordkledning på samme vegg. Deler av stue og soverom sør øst malt. Opparbeidet parkeringsplasser. Soverom etablert der det tidligere har vært boder, montert balkongskyvedør i samme rom. Nytt elektrisk anlegg i rommet.
2020	Kontroll	Tilsyn fra feier, ingen anmerkninger
2019	Modernisering	Kontroll og utbedringer utført på det elektriske anlegget av Mathisen drift as
2015	Modernisering	Montert ny vedovn.
2014	Modernisering	Bad oppusset med nye overflater på gulv, vegger og himling, nytt dusjkabinett, toalett og servant. Det ble lagt membran, varmekabler i avrettingsmasse og fliser på gulvet. Montert nytt vannledningsanlegg på badet inkludert tilkoblingspunkt for vaskemaskin. Nytt elektrisk anlegg på bad, utført av Mathisen drift as
2012	Modernisering	Montert tappekraner utvendig
2011	Modernisering	Anlagt urtehage/grønnsakshage og montert drivhus.
2009	Modernisering	Ny terrasse på sørside.
2008	Ombygging	Ny bordkledning på sør og halve sør østvegg, montert 3 stk nye vinduer i stue samt balkongdør. Byttet kabler på stue til 2,5 kvadrat og jordet stikk., utført av Mathisen drift as. Fjernet vindfang og arbeider tilknyttet dette, formål større stue.
2008	Flytebrygge.	Ny flytebrygge utlagt, eier sammen med en annen eiendom.

UTVENDIG

Tilstandsrapport

Taktekking

TG 1

Deler av taket var dekket av snø på befaringdagen, eier opplyste at det ble byttet tak i 2022. Gammel papptekking ble da fjernet og skadet tro byttet, ny tekking av PVC duk.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Taktekking - 2

TG 3

Taket på garasjen er tekket med stålplater fra byggeåret 1985 da garasjen ble oppført.



Årstall: 1985

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen. Takplatene er rustet og det er lekkasje.

Tiltak

- Taktekkingen må skiftes eller utbedres.

Taket må byttes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Nedløp og beslag

TG 2

Aluminiumsrenner og nedløp.



Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Da boligen ble oppført var det papptekking på taket og ikke krav til snøfangere på grunn av ru overflate på tekkingen og liten takvinkel.

Tiltak

- Andre tiltak:

Dagens tekking er helt glatt og utløser derfor krav om snøfangere

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon

TG 2

Yttervegger er oppført med isolert bindingsverk og kledd på utside med stående malt bordkledning.



Vurdering av avvik:

- Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det må påregnes behov for bytting av enkelte kledningsbord, gjelder garasje.

Tiltak

- Musebånd/lusing må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Takkonstruksjon er oppført med prefabrikkerte selvbærende takstoler med undertak av bordtro og OSB later. Det er isolert med ca 15 cm i himlingen.



Mangler isolasjon



Mangler isolasjon

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det mangler isolasjon i overgang vegg/takkonstruksjon på begge gavelveggene og det er noe muselort på kaldloftet.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Vinduer

TG 2

Vinduer fra byggeåret (2 stk) på nordvest side har 3 lags glass og malte trekramer, øvrige vinduer er byttet til vinduer med 2 lags glass og malte trekramer



Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist andre avvik:

Vinduene fra byggeåret er slitt og tetter dårlig.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vinduene fra byggeåret må påregnes byttet på kort sikt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Dører

TG 2

Ytterdør er ny og har malte overflater. Balkongskyvedør på nord vest side er ny og har karmen i pvc og 2 lags glass. Balkongskyvedør i stue har malte trekarmen og er fra 2008, 2 lags glass.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Balkongskyvedør i stue tetter ikke skikkelig uten å bruke en kile innvendig på låsemekanismen, vanlig feil på denne type dører fra leverandøren Nordan.

Tiltak

- Andre tiltak:

Døren fungerer med dette tiltaket.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 3

Terrasser er oppført med impregnerte materialer som er beiset/malt, fundamentert på punktfundamenter av betong.

Det lå en del snø på terrassen på befaringen dagen.



Rekkverk er under 90 cm



Mangler rekkverk



Mangler dekke.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:

Det mangler rekkverk på deler av konstruksjonen, oppført rekkverk er under 90 cm.

Det mangler gulv/dekke på deler av terrasse konstruksjonen på nordside av boligen.

Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Gulv på deler av terrassen må legges.

Kostnadsestimert: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Utvendige trapper

TG 3

Trapper er oppført med impregnerte materialer som er beiset.



Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Rekkverk må monteres der det er over 50 cm fallhøyde.

Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnad medtatt på punktet balkong/terrasse

INNVENDIG

Overflater

TG 2

Det er laminat på gulv i stue, kjøkken og soverom ved kjøkken. Belegg på øvrige soverom.

På vegger er det malte plater og malt tapet, malte plater i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er noe fuktsvelling på laminat i stue.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Gulvene i stue og kjøkken må byttes for å få tilstandsgrad 0 eller 1

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Gulv konstruksjon er oppført med trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

Radon

TG 2

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

Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Normalt utgjør ikke radongass noe problem i boliger med luftet kryperom, men det anbefales å få utført måling.

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Pipe og ildsted

TG 2

Ny vedovn tilkoblet lettklinker element pipe fra byggeåret.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

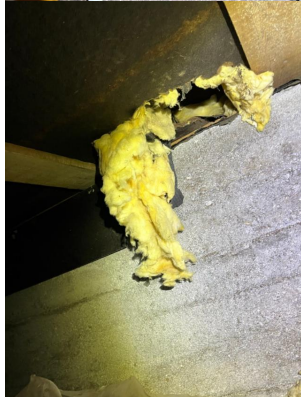
Kostnadsestimat: Under 10 000

Krypkjeller

TG 2

Tilstandsrapport

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.



Åpninger i stubbeloftplater.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.

- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.

Det er noe fuktig på grunnen og fuktig luft i kryperommet.

Åpninger i stubbeloft.

Tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Bedre ventilering må etableres.

Åpninger i stubbeloft må tettes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendige dører

TG 1

Innvendige dører med malte overflater og malte trekarmen.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad oppusset med nye overflater på gulv, vegger og himling, nytt dusjkabinett, toalett og servant, utført av eier i 2014. Varmekabler i avrettings masse og fliser på gulvet.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

TG 2

Det er baderomsplater med flisdekor på vegger og malt mdf panel i himling.



Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Det er ikke fuget mellom plate og sokkel list.

Tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Fuge mellom plate og sokkel list

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

TG 2

Det er fliser på gulv på underlag med varmekabler.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er lite fall til sluket, kun ca 10mm målt fra gulv ved døren.

Tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er plast sluk fra byggeåret, det ligger gulvbelegg med oppbrett på vegger under avrettings massen og det skal være benyttet smøremembran på gulvet før fliser ble montert i følge opplysninger fra eier..



Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er synlig duk og smøremembran i sluket, men denne er ikke klemt under en klemring på sluket.

Tiltak

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

Rommet fungerer med avviket så lenge det benyttes dusjkabinett og at sluk holdes åpen.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Rommet er utstyrt med dusjkabinett, toalett, servant på skapinnredning og opplegg for vaskemaskin med vann, avløp og strøm.

Tilstandsrapport

Ventilasjon

TG 2

Badet har avtrekk via vifte i himling.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Det ble tatt hull i vegg fra kjøkken, bak dusjsone uten å finne tegn til fukt eller skader.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Kjøkkeninnredning med malte fronter og folierte skrog, laminat benkeplate, rustfritt benkebeslag. Det er montert komfyr og kjøøl/fryseskap.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i overflater.

Det er noe fuktsvelling i benkeskap der bereder er plassert

Tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avkast over tak

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

Vannledninger

TG 2

Vannledningsanlegget er fra byggeåret og er utført med kobberør.



Må isoleres



Må isoleres



Må isoleres

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tiltak

- Vannrør må isoleres i kalde rom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Avløpsrør

TG 1

Avløpsanlegg er utført med plastrør.

Ventilasjon

TG 2

Boligen har naturlig ventilasjon med vinduer som kan åpnes.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannsbereder er plassert i benkeskap på kjøkken, ca 115 liter.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Elektrisk anlegg

TG 1

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

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

230 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer. 40A hovedsikring, 7 underkurser hvorav 1 stk 20, 1 stk 15, 2 stk 13 og 3 stk 10A kurser. Anlegget er opplyst kontrollert og utbedret 1.10.2019

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
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
Anlegget ble installert i 1983 da boligen ble oppført. Deler av anlegget er fornyet i 2008, 2014 og 2022
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

Tilstandsrapport

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Det er ikke fremvist samsvarserklæringer.
- 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 DLE hadde kontroll på anlegget den 1.10.2019 og feil er bekreftet utbedret av Mathisen Drift as.
- Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
- 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, jamfjør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
- 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
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Branntekniske forhold

TG 0

Det er installert røykvarslere og slukke utstyr

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

Drenering

TG 2

Det er ukjent om det er etablert drenering inntil grunnmuren rundt boligen, grunnmuren er fundamentert direkte på fjell

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det kommer stedvis inn litt vann mellom fjell og grunnmur.

Tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Betong grunnmur som ser ut for å være fundamentert direkte på fjellgrunn.

Terrengforhold

TG IU

Eiendommen ligger i flatt/små kupert terreng, tomten var dekket av snø på befaringsdagen.

Eier opplyser at boligen er plassert på høyeste punkt på tomten og at det er godt fall vekk fra grunnmuren på sør/øst side av boligen, noe mindre fall på nord/vest side av boligen. Grøft for vannledning er anlagt på nord/øst side og har fall bort fra boligen.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tiltak

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

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Vann og avløpsrør i plast, varmekabel på vannledning(Elvestadrør) vann fra offentlig anlegg og avløp til privat septiktank.

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.

Tiltak

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

Tilstandsrapport

Septiktank

TG 2

Septiktank i betong, ikke inspisert da den var dekket av snø.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eier opplyste at det ikke har vært tømming/godkjenning av septiktank i deres eiertid siden 2007.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må forventes behov for tømming av septiktank og det anbefales å få anlegget kontrollert av fagkyndig.

Tank tømmes av kommunen, det betales via kommunale avgifter for dette, tanken blir ikke tømt om ikke eier er tilstede.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1985

Kommentar
Oppgitt av eier

Standard
Normal standard for garasje

Vedlikehold
Noe vedlikeholdsbehov.

Beskrivelse

Garasjen er oppført i 1985 på betong ringmur og har støpt gulv. Vegger er oppført med bindingsverk som er kledd med stående malt bordkledning. Plassbygget takkonstruksjon som er tekket med bølgeblekk plater i stål. Takkonstruksjonen virker noe underdimensjonert. Taket har for lite fall for bølgeblekk tekking. Det er behov for utbedringer på garasjen med ny taktekking og bytting av enkelte kledningsbord som har råteskader.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

73 m²/73 m²

Enebolig: Stue, Kjøkken, 3 Soverom, Bad/vaskerom

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 26 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 500 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, 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 2 700 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 500 000

Konklusjon markedsverdi

1 500 000

Markedsvurdering

Basert på eiendommen beliggenhet, standard og tilstand samt sammenlignbare salg vurderes det at den vil være attraktiv for oppgitt markedspris.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Volnesveien 81 ,8820 DØNNA 67 m ² 1923 3 sov	03-05-2021	1 590 000	1 500 000	0	1 500 000	22 388
2 Dønnaveien 360 ,8820 DØNNA 78 m ² 1957 4 sov	10-08-2021	1 500 000	1 400 000	0	1 400 000	17 949
3 Trettøyveien 35 ,8830 VANDVE 81 m ² 1930 0 sov	21-10-2021	1 350 000	1 050 000	0	1 050 000	12 963
4 Varhaugveien 17 ,8830 VANDVE 139 m ² 1960 4 sov	12-05-2019	1 650 000	1 700 000	0	1 700 000	12 230
5 Solfjellveien 32 ,8820 DØNNA 120 m ² 1959 4 sov	18-02-2019	1 350 000	1 100 000	0	1 100 000	9 167
6 Myrveien 61 ,8820 DØNNA 152 m ² 1980 3 sov	03-11-2022	1 300 000	1 150 000	0	1 150 000	7 566
7 Dønnaveien 816 ,8820 DØNNA 130 m ² 1973 1 sov		0	800 000	0	800 000	6 154
8 Dønnaveien 662 ,8820 DØNNA 160 m ² 1958 4 sov		0	800 000	0	800 000	5 000

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

Eiendoms skatt	Kr.	890
Kommunale avgifter	Kr.	6 008
Renovasjon, stipulert hytte renovasjon	Kr.	1 500
Forsikring, stipulert til 55 kr pr m2 BRA pr år	Kr.	5 445
Vedlikeholdskostnader, stipulert til 100 kr pr m2 BRA pr år	Kr.	9 900
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	23 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 050 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 200 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	340 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 100 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	240 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 440 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	250 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 250 000

Kommentar

Verdi av tomt er inkludert andel i flytekai og opparbeiding av tomten.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 700 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

Aralet 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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealen avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygnings sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygnings sakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings sakkyndige 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?](#)

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Etasje	73	73	0	Stue , Kjøkken , Soverom , Bad/vaskerom , Soverom 2, Soverom 3	
Sum	73	73	0		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er utført endringer på fasader som er søknadspliktige og det er bruksendret ved at opprinnelig bod er ombygget til soverom, også søknadspliktige arbeider.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Det er utført diverse arbeider utvendig og innvendig, se oppstilling under punktet modernisering.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Etasje	26	0	26		Garasje
Sum	26	0	26		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremvist tegninger på garasjen, trolig ikke byggesøkt.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.3.2023	Geir Arne Brattli	Takstingeniør
	Finn Tore Mentzoni	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1827 DØNNA	22	84		0	710.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Havsundveien 10

Hjemmelshaver

Mentzoni Finn Tore, Hustad Sonja

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1827 DØNNA	22	120		0	1128.7 m ²	Matrikkel brev	Eiet

Adresse

Havsundveien 10

Hjemmelshaver

Mentzoni Finn Tore, Hustad Sonja

Kommentar

Eierforholdet er til tinglysning nå.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Vandve i Dønna kommune og har gode sol og utsiktsforhold, det er ca 4,5 km fra eiendommen til fergeleiet i Jektvikja.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei, privat vei det siste stykket.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

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

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).
Kystplan Helgeland - Dønna kommune, planid 2014003

Om tomten

Tomten er flat og opparbeidet med plen, gruset parkering og plantekasser, tynt jordsmonn generelt på tomten.

Tinglyste/andre forhold

Ingen pr 20.3.23

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	
222 600	2023	
Formuesverdi	År	Kommentar
1 002 622	2023	Beregnet i skatteetatens boligkalkulator som sekundærbolig.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
300 000	2007	Eiendommen ble kjøpt i 2007, tinglysning ble utført i 200

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	90895029			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.03.2023	Ikke mottatt	Gjennomgått	5	Ja
Ferdigattest	21.09.1983		Gjennomgått	1	Ja
Tegninger			Gjennomgått	2	Ja
Matrikkel brev	10.11.2014	Gjelder tilleggstomt	Gjennomgått	5	Ja
Grunnbokutskrift	20.03.2023		Gjennomgått	1	Ja

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/EC5605>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Helgeland	
Oppdragsnr.	
1801230017	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Finn Tore Mentzoni	Sonja Hustad
Gateadresse	
Havsundveien 10	
Poststed	Postnr
VANDVE	8830
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du eiendommen?	
År	2007
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	15
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Gjensidige
Polise/avtalenr.	90895029

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Beskrivelse
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
- Nei Ja
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
- Nei Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
- Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
- Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Skiftet takbelegg samt ca. 20 m2 tak tro. Nye vindskier/vannbord og beslag takrenner og nedløp. Ny pipe hatt.

Arbeid utført av

Protan Entreprenør Midt-Norge AS

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Revet vegg mellom bod og vaskerom. Rommet er omgjort til et alternativt soverom med nye vegger, gulv, tak, med ny skyvedør. Mathisen drift har lagt inn strøm, lys og nye vegg støpsel, alt arbeide ble utført i 2022.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Takst på eiendommen i 2023

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

Nei Ja

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Finn Tore Mentzoni	2975581f95ae11903d2aa1ad 9b75b982820c4933	24.03.2023 13:11:50 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sonja Hustad	9809b625c1be2262c8ffb9a 27996b8185d064948	24.03.2023 13:15:04 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1801230017

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

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr		
Vandve		22/10 i Dønna		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
Nybygg	Bolig	15/5-80	7/7-80	93/80
Byggherre		Adresse		Tlf.
Johan Johansen		8830 Vandve		
Anmelder		Adresse		Tlf.
" "		" "		
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
Konrad M.Hansen		8830 Vandve		

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

11.7.1980

Ev. merknader:

Utvendige trapper mangler

Sted og dato	Stempel
Solfjellsjøen	Edm. Asheim
21/9-83	Dønna Bygningsråd

Sendes til

Byggherre
 Anmelder
 Ansvarshavende
 Byggeløyvemyndighet

Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-81

1045.6

300

60

222

168

270

5

5

15

5

210

90/210

H

H/1

S

#

REU

"SLUK"

222

S

70/200

330

90/210

VENT

R

H

S

H

H

S

5

5

60

S

H

230

90/210

90/210

330

120/210

5

5

5

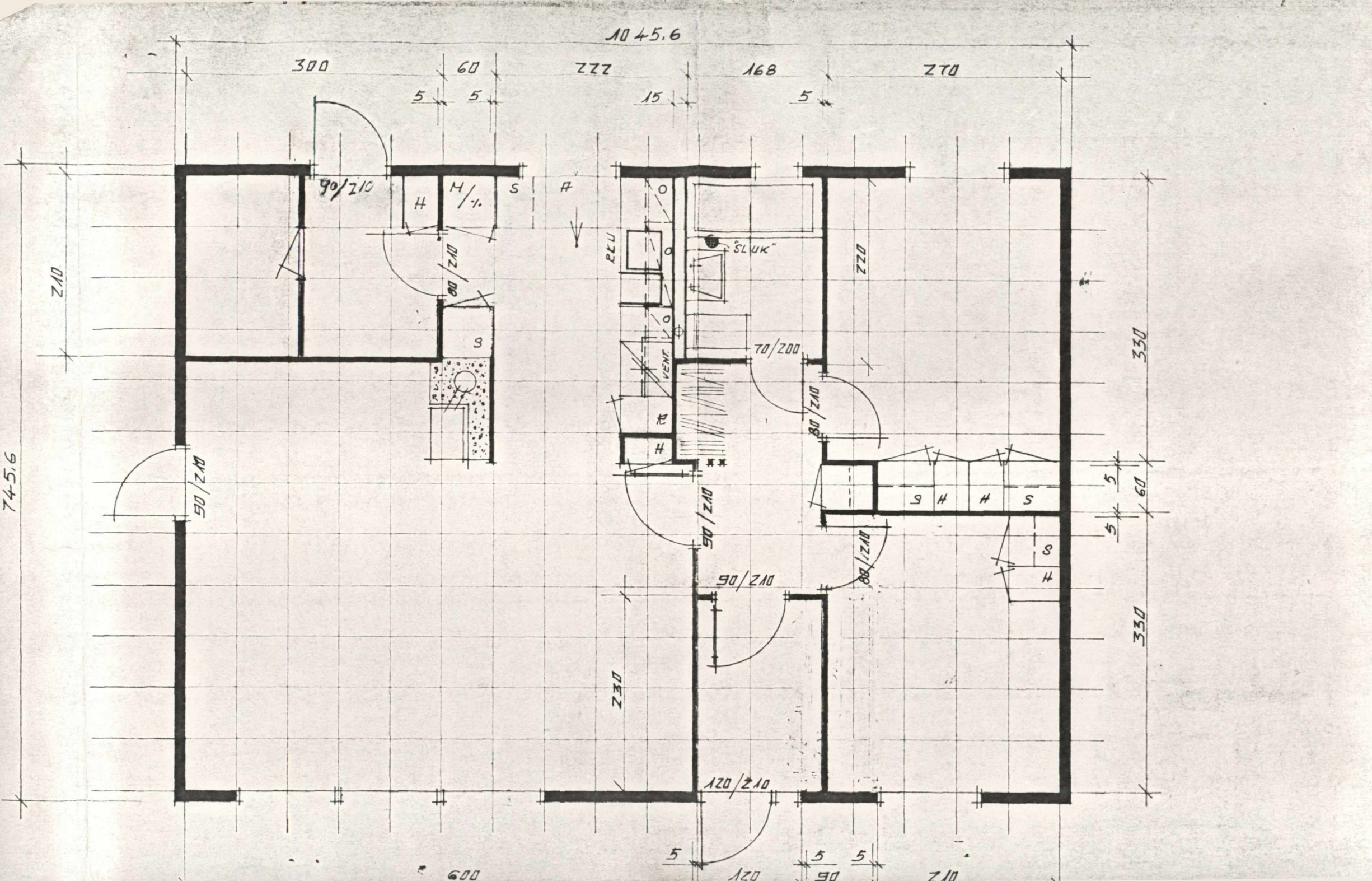
210

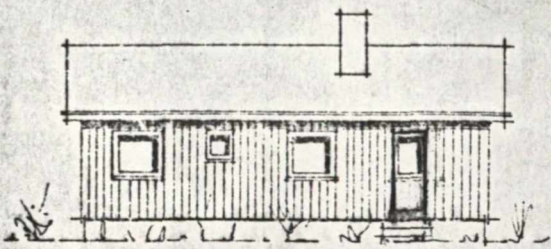
600

210

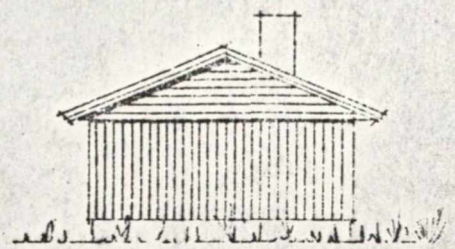
210

745.6

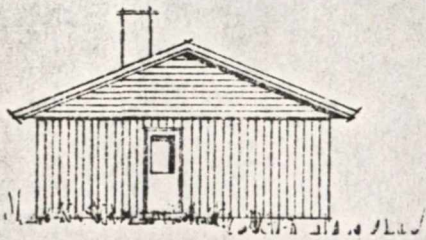




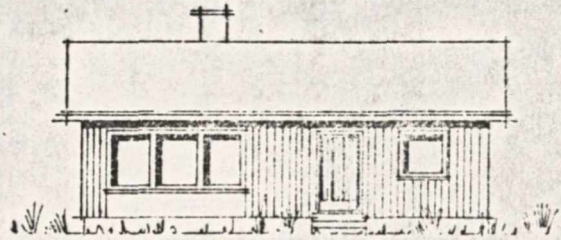
NORD.



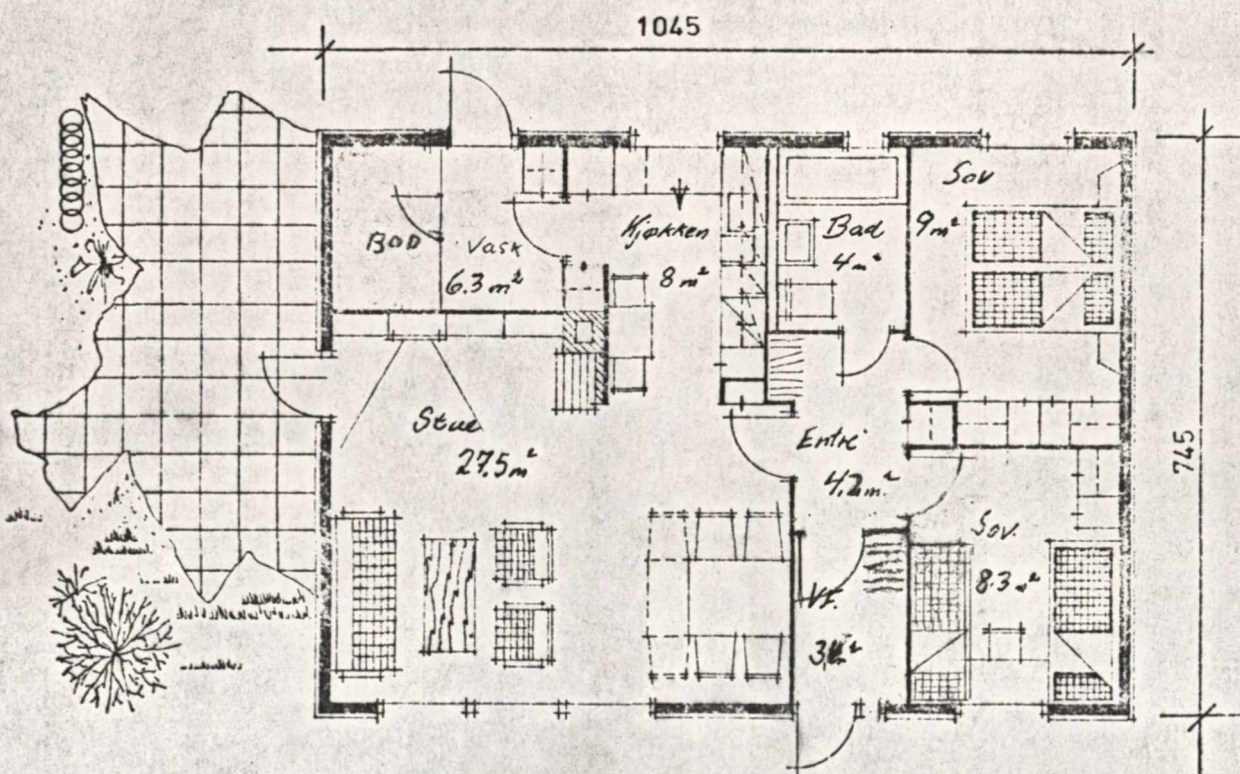
ÖST.



VEST.



SÖR.



Byggherre: Johan Johansen.
Byggeplass: Vanve.

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1827 - DØNNA
Gårdsnummer: 22
Bruksnummer: 120

Utskriftsdato/klokkeslett: 10.11.2014 kl. 10:13
Produsert av: Tryggve Solfjell
Attestert av: Dønna kommune

Orientering om matrikelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn:
Etableringsdato: 30.10.2014
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal (m2)	Kommentar
Beregna areal for 22 / 120	1 128,7	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

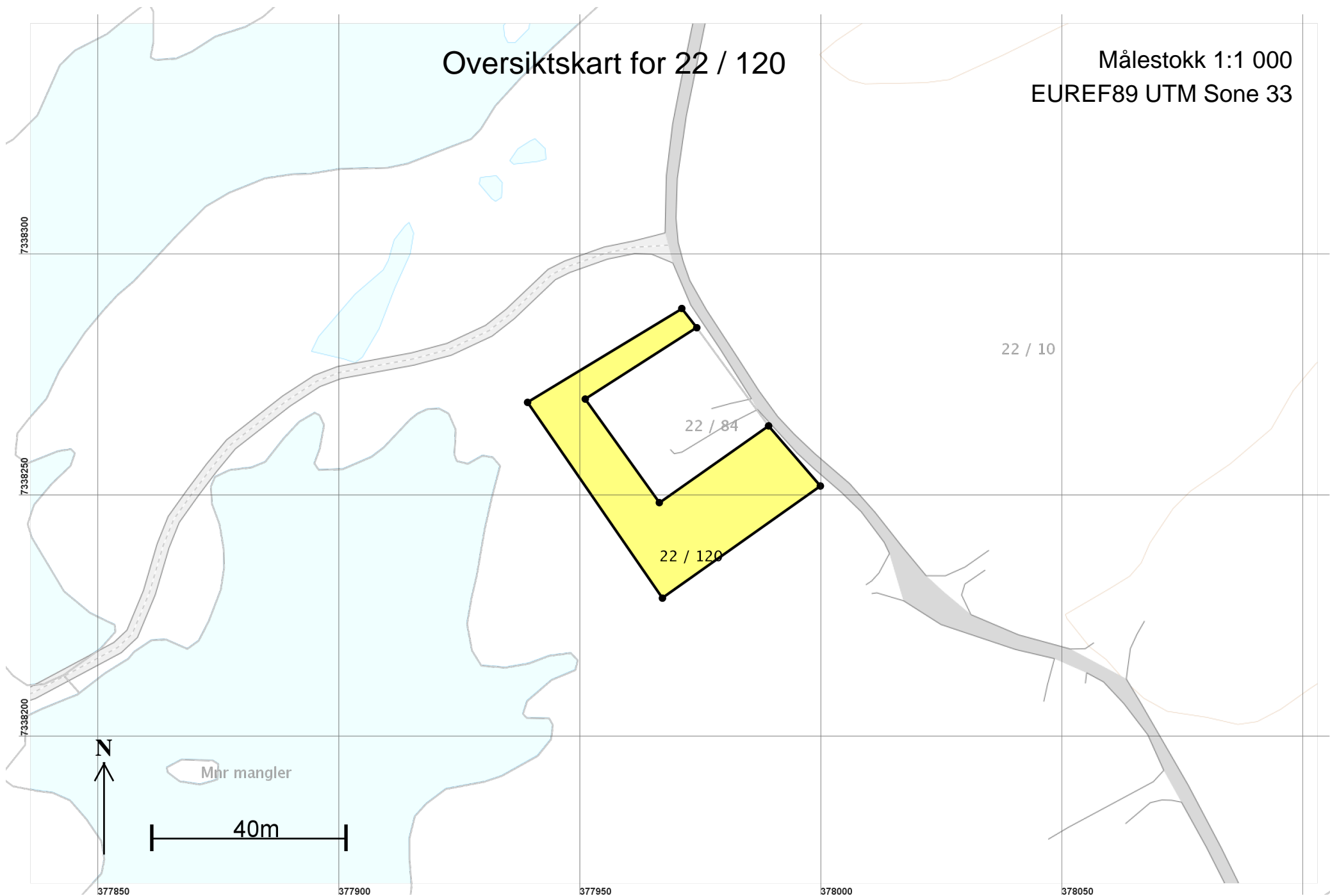
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		200258	JOHANSEN SISSEL		8830 VANDVE	1 / 2
Hjemmelshaver		111255	JOHANSEN SVEIN HARRY		8830 VANDVE	1 / 2

Forretninger

Forretningstype	Årsak til feilretting	Tinglysingsstatus	Tinglysingsstatusdato	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Signatur
Oppmålingsforretning		Tinglyst	04.11.2014	28.10.2014	28.10.2014	1827sot
			Rolle		Matrikkelenhet	Arealendring
			Avgiver		22/10	-1 128,6
			Mottaker		22/120	1 128,7

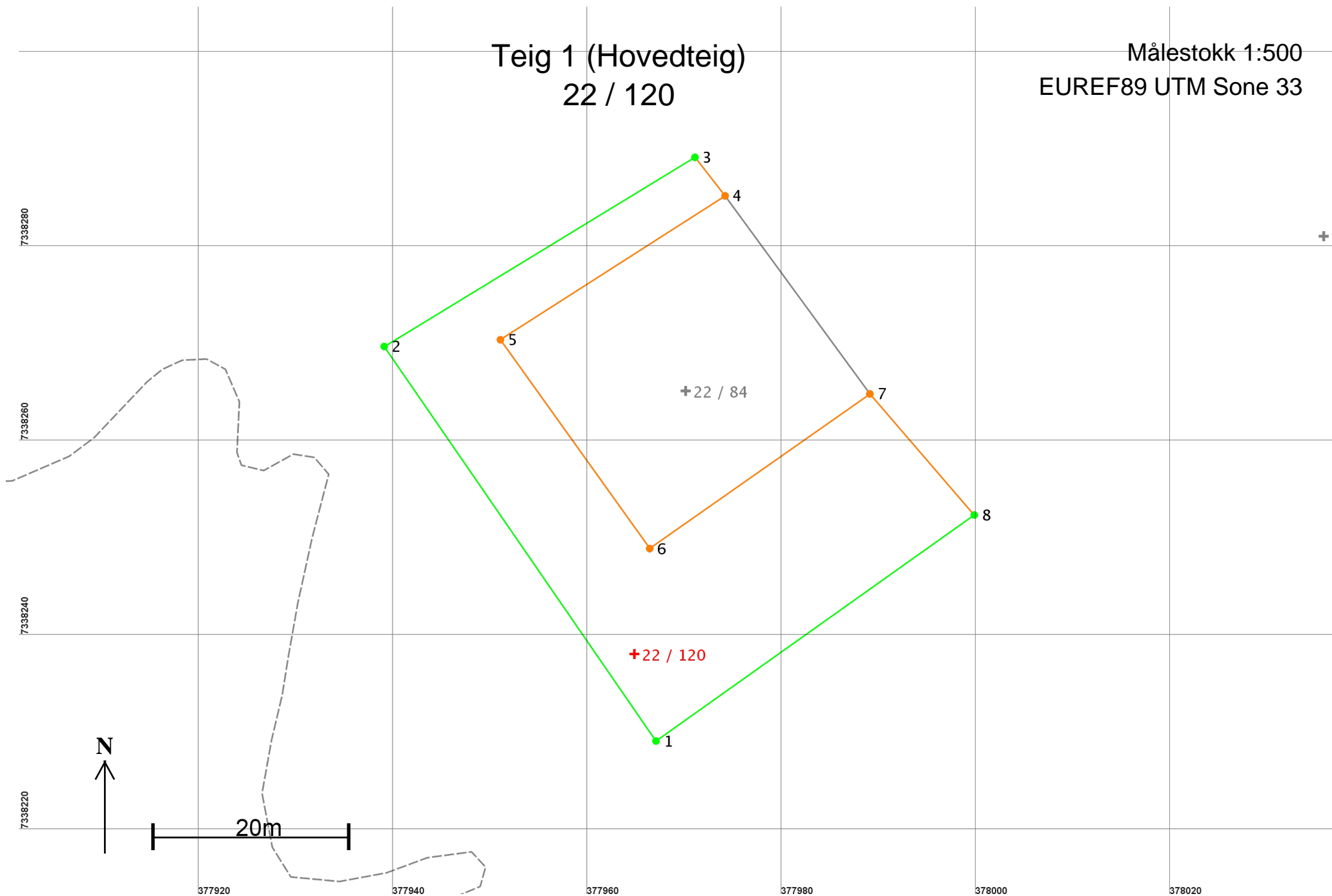
Oversiktskart for 22 / 120

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33



Teig 1 (Hovedteig)
22 / 120

Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 33



Areal og koordinater

Areal: 1 128,7

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33

Nord: 7338238

Øst: 377965

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde	Grensepunkttype / Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7338229,49	377967,06	49,27	Fjell Offentlig godkjent grensemerke Ikke hjelpelinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
2	7338270,06	377939,11	37,41	Fjell Offentlig godkjent grensemerke Ikke hjelpelinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
3	7338289,51	377971,07	5,04	Jord Offentlig godkjent grensemerke Ikke hjelpelinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
4	7338285,54	377974,17	27,44	Ikke spesifisert Ukjent Ikke hjelpelinje	19 Terrengmålt: Annet	800	
5	7338270,75	377951,06	26,39	Ikke spesifisert Ukjent Ikke hjelpelinje	19 Terrengmålt: Annet	800	
6	7338249,28	377966,41	27,67	Ikke spesifisert Ukjent Ikke hjelpelinje	19 Terrengmålt: Annet	800	
7	7338265,18	377989,06	16,44	Ikke spesifisert Ukjent Ikke hjelpelinje	19 Terrengmålt: Annet	800	
8	7338252,73	377999,79	40,14	Jord Offentlig godkjent grensemerke Ikke hjelpelinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	

Kommune: 1827 DØNNA

Gnr: 22 Bnr: 84

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2008/392151-1/200
16.05.2008

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK 300 000

HUSTAD SONJA

F.NR: 280561

MENTZONI FINN TORE

F.NR: 080557

IDEELL: 1/2

IDEELL: 1/2

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Ingen heftelser registrert

GRUNNDATA

1980/4470-1/71
11.07.1980

REGISTRERING AV GRUNN

DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:1827 GNR:22

BNR:10

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysningsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.