

aktiv.



Havsundveien 10, 8830 VANDVE

**Bolig - Benyttet som fritidsbolig -
For fiskeglade et eldorado - Jakt av
gås og rype**



Eiendomsmegler MNEF, Fagansvarlig

Merete Solvang

Mobil 900 14 327

E-post merete.solvang@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Helgeland

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 700 000,-
Omkostn.: Kr 56 640,-
Total inkl. omk.: Kr 1 756 640,-
Selger: Sonja Hustad
Finn Tore Mentzoni

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1983
BRA-i/BRA Total: 73/73 m²
Tomtstr.: 1838 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr.: Gnr. 22, bnr. 84
Gnr. 22, bnr. 120

Oppdragsnr.: 1801230017

Bolig - Benyttet som fritidsbolig - For fiskeglade et eldorado - Jakt av gås og rype

Eiendommen har svært gode sol og utsiktsforhold, og ligger samtidig usjenert til. Store vindusoverflater i boligen gir følelsen av å få den flotte naturen inn i stuen. Sjarmerende hage med stor terrasse, bod for oppbevaring av utemøbler og pen beplantning.

Boligen er godt vedlikeholdt, og har en god standard med hovedsaklig lyse og tidløse rom. Romslig stue med vedovn har utgang til stor terrasse hvor fine stunder kan nytes. Kjøkkenet er plassert adskilt fra stue, her har du god skap - og benkeplass.

Boligen er tidligere benyttet som fritidsbolig!

VERDT Å MERKE SEG:

- Opparbeidet parkeringsareal i tillegg til garasje/innkjørsel
- Flytebrygge sammen med nabo
- Gratis ferger!!

Kontakt megler for visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	25
Energiattest	116
Nabolagsprofil	123
Budskjema	132

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 73 m²

BRA totalt: 73 m²

TBA: 81 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 73 m² Stue, Kjøkken, Soverom, Bad/vaskerom, Soverom 2, Soverom 3

TBA fordelt på etasje

1. etasje

81 m² Terrasse/Altan

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Kommentar: Nyere håndverkstjenester

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1838 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er flat og pent opparbeidet med plen, gruset parkering og plantekasser. Svært gode sol - og utsiktsforhold.

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.

Adkomst

Eiendommen har adkomst via offentlig vei, privat vei det siste stykket.
Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse, eneboliger og fritidsboliger.

Offentlig kommunikasjon

Ferge.

Bygningssakkyndig

Geir Arne Brattli

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eier opplyste at det ble byttet tak i 2022. Gammel papptekking ble da fjernet og skadet tro byttet, ny tekking av PVC duk.

Inspisert fra bakkenivå.

Aluminiumsrenner og nedløp.

Plastrenner og nedløp på garasje.

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

Vegger i garasje er oppført uten isolasjon.

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

Det er isolert med ca 15 cm i himlingen.

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

Ytterdør er ny og har malte overflater.

Balkongskyvedør på nord vest side er ny og har karmner i pvc og 2 lags glass.

Balkongskyvedør i stue har malte trekarmner og er fra 2008, 2 lags glass.

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

Trapper er oppført med impregnerte materialer som er beiset.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Lagt nye vegger tak og gulv.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Lekkasje på garasje taket, ikke reparert. Storm skade på gammel taktekkning på tak på hovedhus. gammelt takbelegg ble fjernet, deler av tak bord ble skiftet ut. Nytt takbelegg lagt på hele taket i 2022.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Oppgradering av diverse elektriske fornyelser

Arbeid utført av: Mathisen Drift AS

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

Svar: Ja

Beskrivelse: DLE-tilsyn 01.10.2019 Avvik utbedret og sendt melding til DLE, av Mathisen Drift AS

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)?

Svar: Ja

Beskrivelse : Eier har gjort det meste av oppgraderinger.

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

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

Svar: 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.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Takst på eiendommen i 2023

Innhold

Boligen inneholder stue, kjøkken, 3 soverom og bad.

Garasje.

Utebod.

Standard

Enebolig - Byggeår: 1983

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 å 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.

UTVENDIG

Eier opplyste at det ble byttet tak i 2022. Gammel papptekking ble da fjernet og skadet tro byttet, ny tekking av PVC duk. Inspisert fra bakkenivå. Aluminiumsrenner og nedløp. Plastrenner og nedløp på garasje. Yttervegger er oppført med isolert bindingsverk og kledd på utside med stående malt

bordkledning. Vegger i garasje er oppført uten isolasjon. Takkonstruksjon er oppført med prefabrikkerte selvbærende takstoler med undertak av bordtro og OSB plater. 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. Balkongskyvedør på nord vest side er ny og har karmer i pvc og 2 lags glass. Balkongskyvedør 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. Trapper er oppført med impregnerte materialer som er beiset.

INNVENDIG

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 lettklinker element pipe fra byggeåret. Tilsyn og feiing utført den 30.10.23 uten anmerkninger. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Innvendige dører med malte overflater og malte trekarmer.

VÅTROM

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

Kjøkkeninnredning med malte fronter og folierte skrog, laminat benkeplate, rustfritt benkebeslag. Det er montert komfyr og kjøøl/frysenskap. Det er kjøkkenventilator med avkast over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledningsanlegget er fra byggeåret og er utført med kobberrør, enkelte rørstrekk er utført med plastrør. Avløpsanlegg er utført med plastrør. Boligen har naturlig ventilasjon med vinduer som kan åpnes. Varmtvannsbereder 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

Det er byggegrunn av fjell. Det er ukjent om det er etablert drenering inntil grunnmuren rundt boligen, grunnmuren er fundamentert direkte på fjell, det er normalt ikke lagt noen drenering i slike tilfeller. Eiendommen ligger i flatt/små kupert terreng. 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 i følge eier. Vann og avløpsrør i plast, varmekabel på vannledning(Elvestadrør) vann fra offentlig anlegg og avløp til privat septiktank. Septiktank i betong, ikke inspisert, eier opplyser at denne ble tømt i 2023.

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

Forhold som har fått TG3 store eller alvorlige avvik:

Utvendig > Takteking - 2

Taket på garasjen er teknet med stålplater fra byggeåret 1985 da garasjen ble oppført, det er ikke noe undertak.

Inspisert fra stige og fra underside.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen.

Takplatene er rustet og det er lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Taktekingen må skiftes eller utbedres.

Taket må byttes og forsterkes.

Anbefaler å legge en annen type tekking da det er for lite fall på konstruksjonen for denne type tekking.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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

Vurdering av avvik:

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

- Det er ikke montert rekkverk.

- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

- 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.

Gulvbord har normal slitasje og det er enkelte sprekker i bordene.

Det er ikke montert beslag mellom vegg og dekke, medfører økt risiko for råteskader og økt behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Gulv på deler av terrassen må legges for å lukke avviket. Det er behov vedlikehold med overflatebehandling på deler av dekket. Anbefaler å følge nøye med og vedlikeholde ofte for å unngå skader på kledningen der det er liten avstand til takteking og ved terrasse. Når takteking på garasje skal byttes må avstanden til underkant av bordkledning økes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Utvendige trapper

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.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnad medtatt på punktet balkong/terrasse
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Forhold som har fått TG2 avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Nedløp og beslag

Aluminiumsrenner og nedløp. Plastrenner og nedløp på garasje.

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.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dagens tekking er helt glatt og utløser derfor krav om snøfangere, endring av taktekking slik at det blir et annet utsende på taket medfører at det er søknads pliktig og at dagens krav gjelder.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført med isolert bindingsverk og kledt på utside med stående malt bordkledning. Vegger i garasje er oppført uten isolasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

- Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.

Det er ikke montert musesperre på boligen. Det må påregnes behov for bytting av enkelte kledningsbord, gjelder garasje. Det er kort avstand fra underkant av kledning ned til tak på garasjen, medfører økt risiko for råteskader på kledningen og økt behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Musebånd/lusing må etableres.

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

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

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.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må isoleres i topp på gavel vegger for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Utvendig > Vinduer

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

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.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vinduene fra byggeåret må påregnes byttet på kort sikt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Overflater

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 skjøter i stue og kjøkken.

Konsekvens/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

Innvendig > Radon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- 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 Normalt utgjør ikke radongass noe problem i boliger med luftet kryperom, men det anbefales å få utført måling.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Pipe og ildsted

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Innvendig > Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

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.

Konsekvens/tiltak

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

Åpninger i stubbeloft må tettes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

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

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er ikke fuget mellom plate og sokkel list.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Fuge mellom plate og sokkel list

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

Det er fliser på gulv på underlag med varmekabler.

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.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket må fallforhold utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon

Badet har avtrekk via vifte i himling.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken

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

Det er montert komfyr og kjøl/fryseskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i overflater.
Det er noe fuktsvelling i benkeskap der bereder er plassert
Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avkast over tak

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kanal for kjøkkenventilator er ikke isolert, medfører risiko for kondensvann ned på himlingen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kanalen må isoleres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Vannledningsanlegget er fra byggeåret og er utført med kobberrør.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Vannrør må isoleres i kalde rom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Avløpsanlegg er utført med plastrør.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Lufting over tak er ikke isolert, medfører risiko for kondensvann ned på himling.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Røret må isoleres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

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.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Forhold som har fått TG2 avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Utvendig > Dører

Ytterdør er ny og har malte overflater. Balkongskyvedør på nord vest side er ny og har karm i pvc og 2 lags glass. Balkongskyvedør i stue har malte trekarm 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, ikke uvanlig feil på denne type dører fra leverandøren Nordan.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Døren fungerer med dette tiltaket, men det anbefales utbedret.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

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.

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: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig > Pipe og ildsted

Ny vedovn tilkoblet lettklinker element pipe fra byggeåret. Tilsyn og feiing utført den 30.10.23 uten anmerkninger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Det er brennbart materiale for nært sotluken, forskaling for pipe fundament og underside av bjelkelag.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Forskaling anbefales fjernet og at underside av bjelkelag beskyttes. Det gjøres oppmerksom på at dette ikke er anmerket som mangel under tilsyn.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/vaskerom

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.

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.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Rommet fungerer med avviket så lenge det benyttes dusjkabinett og at sluk holdes åpen. Uheldig løsning med tettesjikt over og under avrettings massen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

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

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 forenklete 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.

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. 2022 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

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

Eksisterer det samsvarserklæring? Nei

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 DLE hadde kontroll på anlegget den 1.10.2019 og feil er bekreftet utbedret av Mathisen Drift as.

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 elkontroll? Nei

Generell kommentar

Anlegget er opplyst kontrollert og utbedret i 2019.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tomteforhold > Drenering

Det er ukjent om det er etablert drenering inntil grunnmuren rundt boligen, grunnmuren er fundamentert direkte på fjell, det er normalt ikke lagt noen drenering i slike tilfeller

Tomteforhold > Terrengforhold

Eiendommen ligger i flatt/små kupert terreng..

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:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Eiendommen ligger i et område markert med mulighet for sammenhengende marin leire i henhold til kartportalen NVE, store deler av Dønna kommune har denne markeringen. Et eventuelt ras i området vil kunne få konsekvenser for eiendommen. Fallforholdene er ikke optimale rundt hele bygningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Boligen er fundamentert på fjell og vil trolig ikke bli berørt av et eventuelt ras, men vei

og infrastruktur kan bli berørt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

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.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

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 taktekkingen og montert stige-trinn.

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.

Parkering

Parkering på egen tomt.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

90895029

Radonmåling

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

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp med vedfyring og elektrisitet.

Energikarakter

E

Energifarge

Oransje

Info 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.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 700 000

Kommunale avgifter

Kr 8 604

Kommunale avgifter år

2024

Eiendomsskatt

Kr 890

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 243 509

Formuesverdi primær år

2021

Formuesverdi sekundær

Kr 876 633

Formuesverdi sekundær år

2021

Andre utgifter

Renovasjon, stipulert hytte renovasjon: Kr. 2012,- pr. år.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 22, bruksnummer 84 i Dønna kommune. Gårdsnummer 22, bruksnummer 120 i Dønna kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1827/22/84:

11.07.1980 - Dokumentnr: 4470 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1827 Gnr:22 Bnr:10

11.07.1980 - Dokumentnr: 4470 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:1827 Gnr:22 Bnr:10

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Med flere bestemmelser

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest på enebolig datert 21.09.1983.

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.

Det er ikke fremvist tegninger på garasjen, mulig den ikke er byggesøkt.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

21.09.1983.

Vei, vann og avløp

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

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Kystplan Helgeland - Dønna kommune, planid 2014003.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtagelse.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 700 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
42 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 700 000,00))

61 640,- (Omkostninger totalt)

1 761 640,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 56 640

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i

vedlagte materiell eller på help.no.

Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 3900,- oppgjørshonorar kr 2900,- og visninger kr 0,- (for en visning). Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 37500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Merete Solvang
Eiendomsmegler MNEF, Fagansvarlig
merete.solvang@aktiv.no
Tlf: 900 14 327

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

Salgsoppgavedato

22.04.2024







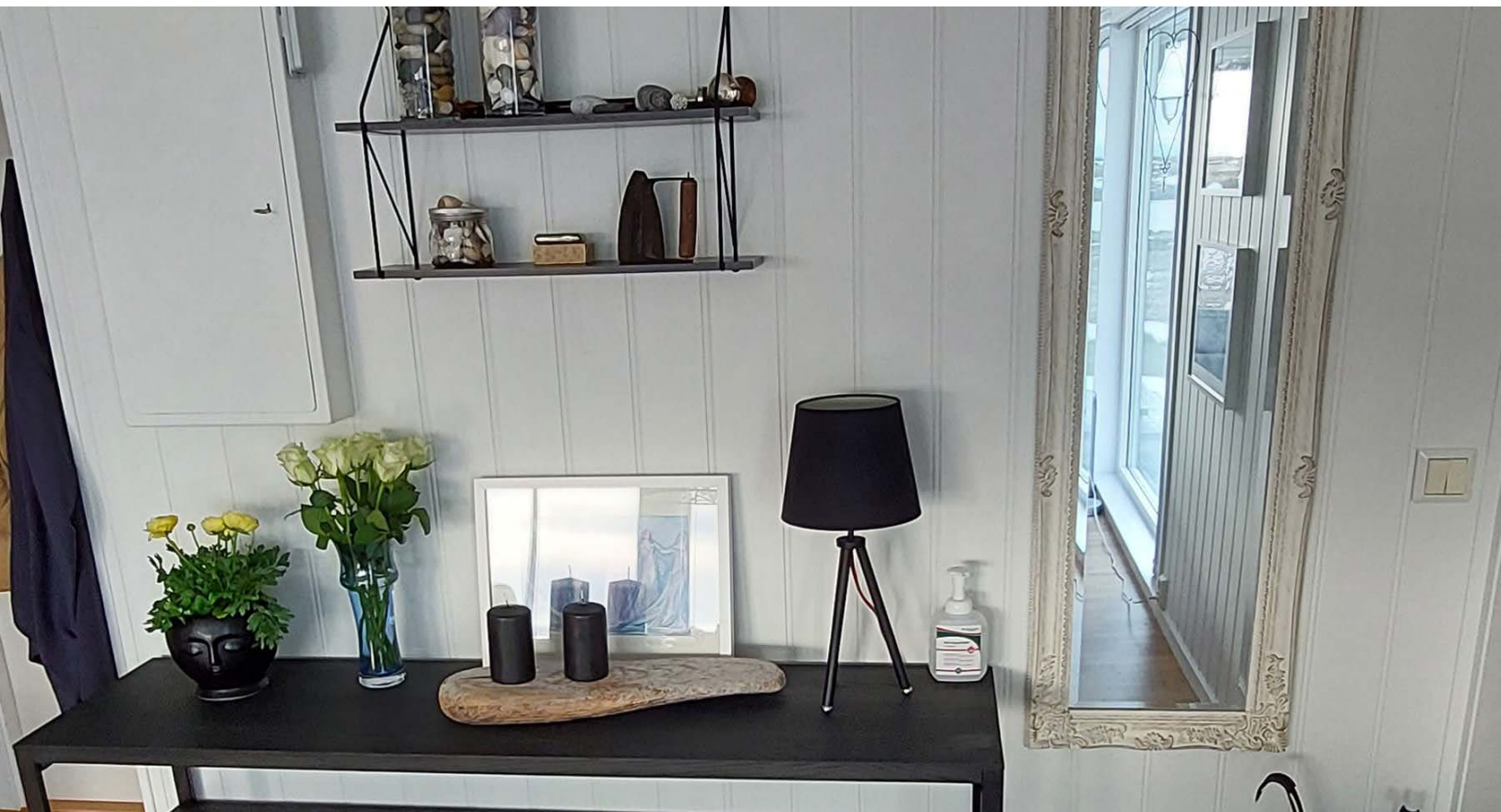




20230404_175011.jpg



20220620_100706.jpg



20230404_175244.jpg























































IMAG0007.jpg



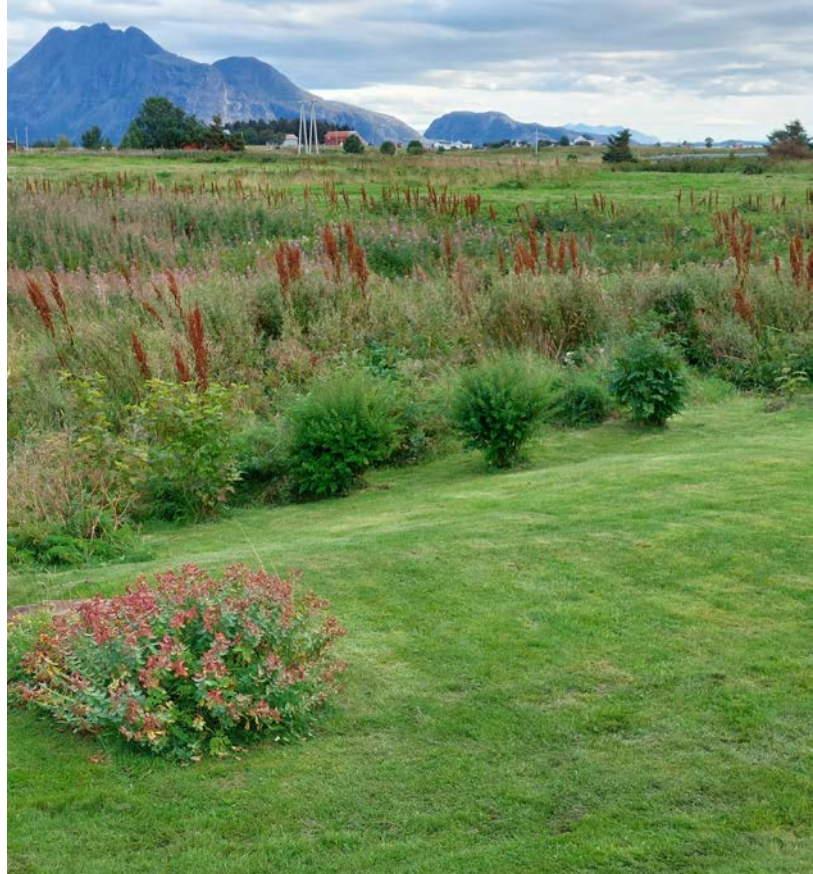
20220818_173253.jpg



20220720_184653.jpg



20220818_173732.jpg



20220818_173724.jpg



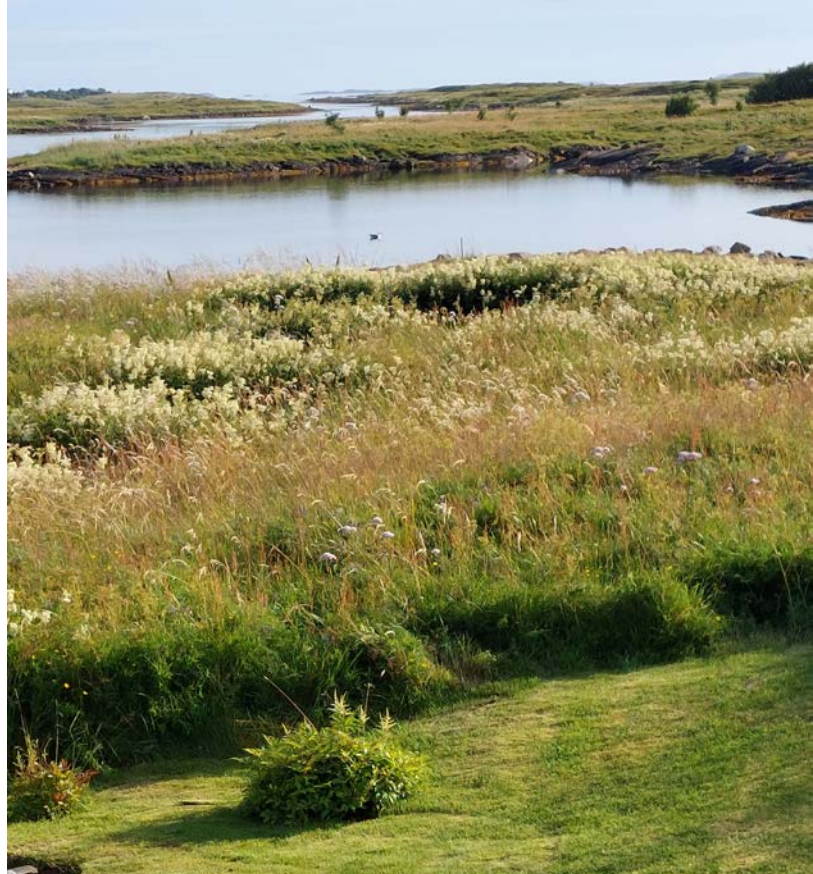
20220720_184543.jpg







20220719_191313.jpg



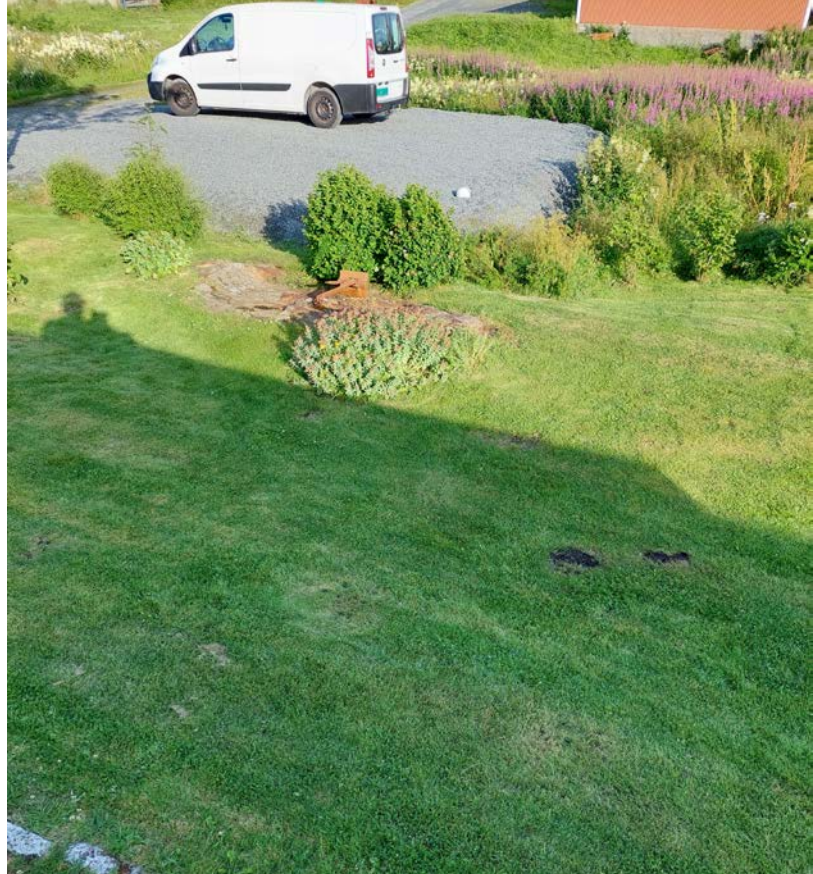
20220719_191525.jpg



20230727_192135.jpg



20220818_173625.jpg



20220719_191418.jpg



20230727_191938.jpg



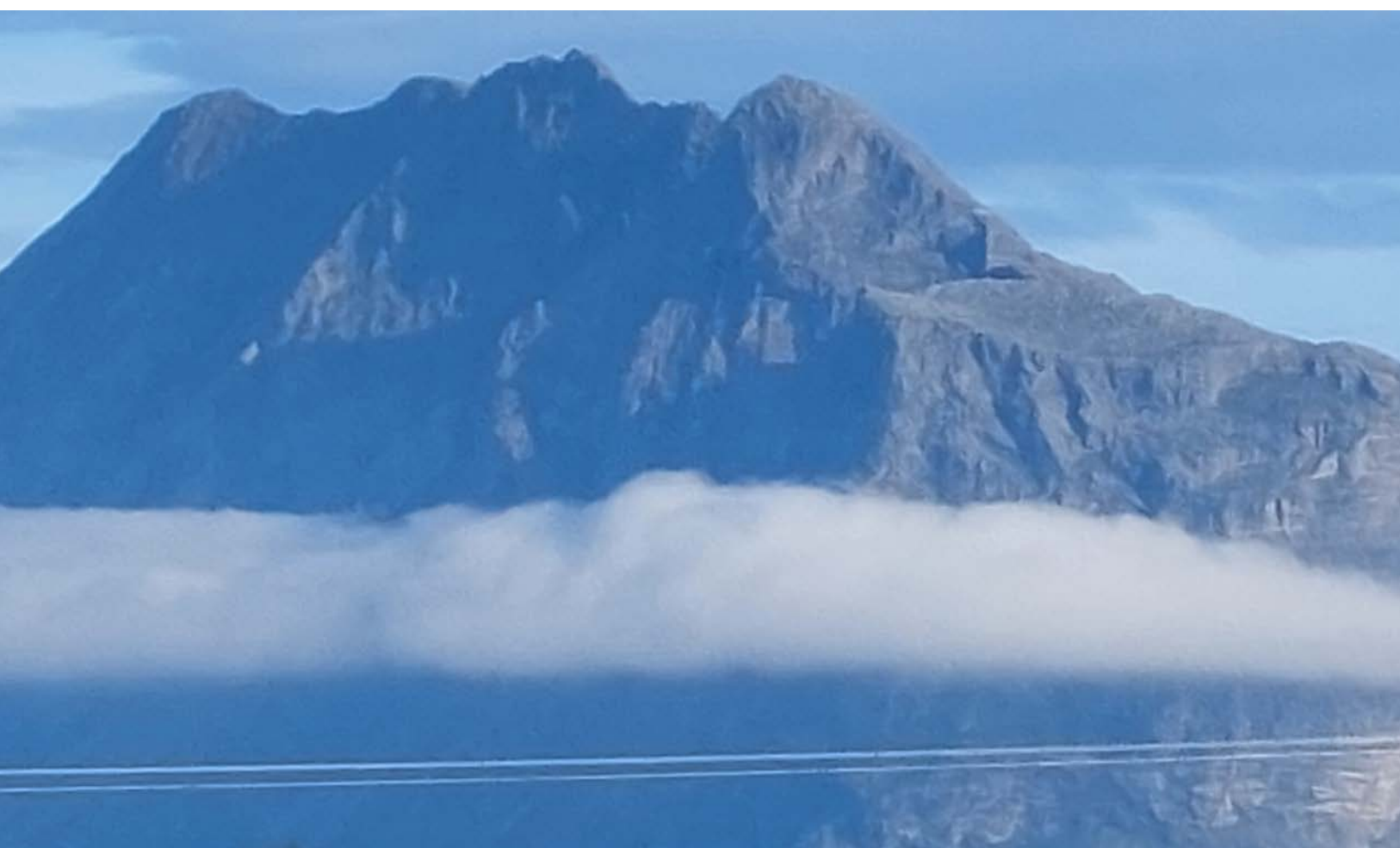
20220818_212029.jpg



IMAG0496.jpg



20220818_212404.jpg











Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Havsundveien 10, 8830 VANDVE
 DØNNA kommune
 # gnr. 22,22, bnr. 84,120, snr. 0,0

Markedsverdi

1 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 107 m² BRA-i: 73 m²



Befaringsdato: 08.04.2024

Rapportdato: 15.04.2024

Oppdragsnr.: 13324-1241

Referansenummer: C03230

Autorisert foretak: Brattli Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Geir Arne Brattli



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Brattli Takst og Byggvurdering as

Brattli Takst og Byggvurdering AS har forretningsadresse i Halden og utfører oppdrag i Halden og omegn, men det meste av oppdragene utføres på Helgeland med Sandnessjøen, Herøy, Dønna og Leirfjord som primær område.

Firmaet utfører i hovedsak takserings tjenester i forbindelse med salg av boliger og fritidsboliger med tilstandsrapporter.

Det tilbys også verditakster og forhånds takster for bruk i forbindelse med finansiering, samt reklamasjons rapporter, vedlikeholdsplaner for bygninger, uavhengig kontroll på våtrom, byggelåns oppfølging, taksering av tomter og bistand i byggesaker.

Innehaver har ca 40 års erfaring i bygge bransjen, dels som utførende tømrer og som faglig og daglig leder.

Levering av takserings tjenester siden 2015, fra 2020 har dette vært full stilling.

Innehar svennebrev fra 1991, mesterbrev 1997 og teknisk fagskole fullført i 2010.



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 fuktøk.

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
- løspore 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).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

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 å etablere flere lufterventiler.

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.

Enebolig - Byggeår: 1983

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Eier opplyste at det ble byttet tak i 2022. Gammel papptekking ble da fjernet og skadet tro byttet, ny tekking av PVC duk.

Inspisert fra bakkenivå.

Aluminiumsrenner og nedløp.

Plastrenner og nedløp på garasje.

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

Vegger i garasje er oppført uten isolasjon.

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

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.

Balkongskyvedør på nord vest side er ny og har karmer i pvc og 2 lags glass. Balkongskyvedør 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.

Trapper er oppført med impregnerte materialer som er beiset.

INNVEDIG

[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.

Tilsyn og feiing utført den 30.10.23 uten anmerkninger.

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 kjølfrysenskap.

Det er kjøkkenventilator med avkast over tak

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Vannledningsanlegget er fra byggeåret og er utført med kobberrør, 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 byggegrunn av fjell.

Det er ukjent om det er etablert drenering inntil grunnmuren rundt boligen, grunnmuren er fundamentert direkte på fjell, det er normalt ikke lagt noen drenering i slike tilfeller.

Eiendommen ligger i flatt/små kupert terreng.

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 i følge eier.

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

Septiktank i betong, ikke inspisert, eier opplyser at denne ble tømt i 2023.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	107 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	73 m ²
Totalpris	1 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 150 000

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.

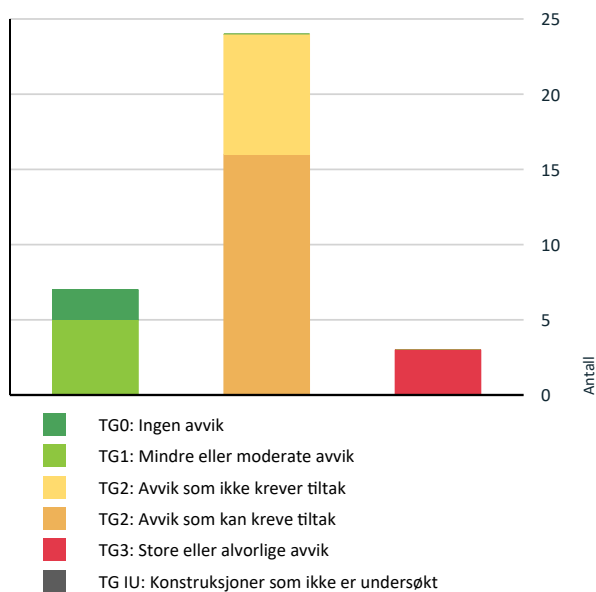
Utvendig bod

- Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ikke tegninger på bygningen.

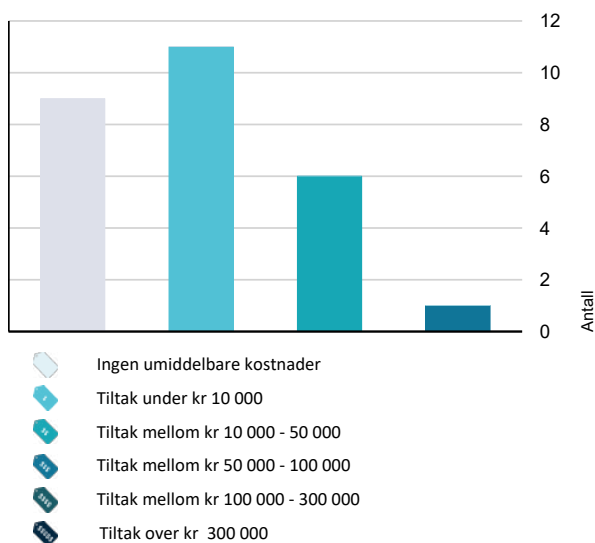
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke utført tilstandsvurdering av tilleggs bygg, kun boligen med tilhørende garasje.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Takteking - 2** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Kryp kjeller** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

TC 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLOG

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 stige-trinn.
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

TO 1 Takteking

Eier opplyste at det ble byttet tak i 2022. Gammel papptekking ble da fjernet og skadet tro byttet, ny tekking av PVC duk. Inspisert fra bakkenivå.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

TO 3 Takteking - 2

Taket på garasjen er tekking med stålplater fra byggeåret 1985 da garasjen ble oppført, det er ikke noe undertak. Inspisert fra stige og fra underside.

Årstall: 1985

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen.

Tilstandsrapport

Takplatene er rustet og det er lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Taktekkingen må skiftes eller utbedres.

Taket må byttes og forsterkes.

Anbefaler å legge en annen type tekking da det er for lite fall på konstruksjonen for denne type tekking.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Rust på plater



Litt heng i takkonstruksjonen.

Nedløp og beslag

Aluminiumsrenner og nedløp.
Plastrener og nedløp på garasje.

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 tektekingen og liten takvinkel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dagens tekking er helt glatt og utløser derfor krav om snøfangere, endring av taktekking slik at det blir et annet utsende på taket medfører at det er søknadspliktig og at dagens krav gjelder.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført med isolert bindingsverk og kledd på utside med stående malt bordkledning.
Vegger i garasje er oppført uten isolasjon.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke montert musesperre på boligen.

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

Det er kort avstand fra underkant av kledning ned til tak på garasjen, medfører økt risiko for råteskader på kledningen og økt behov for vedlikehold.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Musebånd/lusing må etableres.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Manglende musedør.



Kort avstand fra underkant av kledding til taktekkning og råte på dekkbord.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

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

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.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må isoleres i topp på gavel vegger for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Mangler isolasjon



Mangler isolasjon

TG 2 Vinduer

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

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.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vinduene fra byggeåret må påregnes byttet på kort sikt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



📍 TG 2 Dører

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, ikke uvanlig feil på denne type dører fra leverandøren Nordan.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Døren fungerer med dette tiltaket, men det anbefales utbedret.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



📍 TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- 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.

Gulvbord har normal slitasje og det er enkelte sprekker i bordene.

Det er ikke montert beslag mellom vegg og dekke, medfører økt risiko for råteskader og økt behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

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

Gulv på deler av terrassen må legges for å lukke avviket.

Det er behov vedlikehold med overflatebehandling på deler av dekket.

Anbefaler å følge nøye med og vedlikeholde ofte for å unngå skader på kledningen der det er liten avstand til takteking og ved terrasse.

Når takteking på garasje skal byttes må avstanden til underkant av bordkledning økes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Rekkverk er under 90 cm



Mangler rekkverk og dekke.



Mangler rekkverk



Mangler beslag mellom gulv og vegg.

Utvendige trapper

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.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnad medtatt på punktet balkong/terrasse

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bilde fra 2023



INNSENDIG

Overflater

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:

Tilstandsrapport

Det er noe fuktsvelling på laminat skjøter i stue og kjøkken.

Konsekvens/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

TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

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.

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: Ingen umiddelbar kostnad

TO 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TO 2 Pipe og ildsted

Ny vedovn tilkoblet lettklinker element pipe fra byggeåret.
Tilsyn og feiing utført den 30.10.23 uten anmerkninger.

Vurdering av avvik:

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

Det er brennbart materiale for nært sotluken, forskaling for pipe fundament og underside av bjelkelag.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Forskaling anbefales fjernet og at underside av bjelkelag beskyttes.

Det gjøres oppmerksom på at dette ikke er anmerket som mangel under tilsyn.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



📍 TG 2 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.

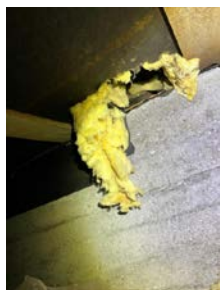
Det er noe fuktig på grunnen og fuktig luft i kryperommet.
Åpninger i stubbeloft.

Konsekvens/tiltak

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

Åpninger i stubbeloft må tettes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Åpninger i stubbeloftplater.



Vann på fjellgrunnen

📍 TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører med malte overflater og malte trekarmer.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

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

ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 2 Overflater vegger og himling

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.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Fuge mellom plate og sokkel list

Kostnadsestimat: Under 10 000



ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 2 Overflater Gulv

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.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket må fallforhold utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

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.

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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

Rommet fungerer med avviket så lenge det benyttes dusjkabinett og at sluk holdes åpen.
Uheldig løsning med tetteskikt over og under avrettings massen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

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

ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 2 Ventilasjon

Badet har avtrekk via vifte i himling.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilstandsrapport



2023



2024

KJØKKEN

Tilstandsrapport

ETASJE > KJØKKEN

📌 TG 2 Overflater og innredning

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

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



ETASJE > KJØKKEN

📌 TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avkast over tak

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

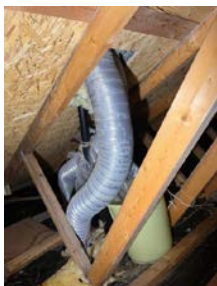
Kanal for kjøkkenventilator er ikke isolert, medfører risiko for kondensvann ned på himlingen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kanalen må isoleres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

📌 TG 2 Vannledninger

Vannledningsanlegget er fra byggeåret og er utført med kobberør.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Vannrør må isoleres i kalde rom.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Må isoleres



Må isoleres



Må isoleres

TO 2 Avløpsrør

Avløpsanlegg er utført med plastrør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Lufting over tak er ikke isolert, medfører risiko for kondensvann ned på himling.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Røret må isoleres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TO 2 Ventilasjon

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.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TO 2 Varmtvannstank

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 kompensere løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TO 2 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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

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.

2022 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

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

Ja **Det er ikke fremvist samsvarserklæringer.**

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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 **DLE hadde kontroll på anlegget den 1.10.2019 og feil er bekreftet utbedret av Mathisen Drift as.**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Tilstandsrapport

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?

Nei

Generell kommentar

Anlegget er opplyst kontrollert og utbedret i 2019.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TO 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er installert røykvarslere og slukke utstyr

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TO 2 Drenering

Det er ukjent om det er etablert drenering inntil grunnmuren rundt boligen, grunnmuren er fundamentert direkte på fjell, det er normalt ikke lagt noen drenering i slike tilfeller.

Tilstandsrapport

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.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TO 1 Grunnmur og fundamenter

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

TO 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i flatt/små kupert terreng..

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:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Eiendommen ligger i et område markert med mulighet for sammenhengende marin leire i henhold til kartportalen NVE, store deler av Dønna kommune har denne markeringen.

Et eventuelt ras i området vil kunne få konsekvenser for eiendommen.

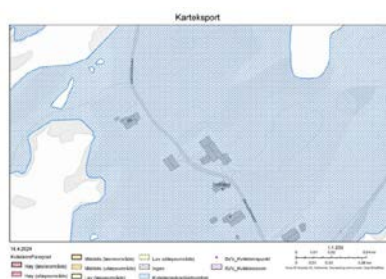
Fallforholdene er ikke optimale rundt hele bygningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Boligen er fundamentert på fjell og vil trolig ikke bli berørt av et eventuelt ras, men vei og infrastruktur kan bli berørt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TO 1 Septiktank

Septiktank i betong, ikke inspisert, eier opplyser at denne ble tømt i 2023.

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.

Utvendig bod

**Anvendelse****Byggeår**

Enkel standard

Vedlikehold

Normalt godt vedlikeholdt

Kommentar

Ukjent byggeår

Beskrivelse

Bygningen er fundamentert med bjelkelag på punktfundamenter. Vegger er oppført med bindingsverk og kledd utvendig med malt bordkledning. Taket er tekket med profilerte plastplater. Vindu mot vest er sprukket.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

73 m²/73 m²

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

Andre bygg: Garasje, Utvendig bod
Bruksareal andre bygg: 34 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, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 150 000

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 Nordstaulveien 157 ,8850 HERØY 120 m ² 1912 2 sov	16-06-2020	1 990 000	1 800 000	0	1 800 000	15 000
4 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
5 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
6 Skeissjøen 88 ,8820 DØNNA 79 m ² 1951 2 sov	11-04-2023	1 100 000	950 000	0	950 000	12 025

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 skjønsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Eiendoms skatt	Kr.	890
Kommunale avgifter	Kr.	8 604
Renovasjon, stipulert hytte renovasjon	Kr.	2 012
Forsikring, stipulert til 60 kr pr m2 BRA pr år	Kr.	5 940
Vedlikeholdskostnader, stipulert til 120 kr pr m2 BRA pr år	Kr.	11 880
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	29 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 150 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 600 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	390 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 130 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	260 000

Utvendig bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	70 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Utvendig bod	Kr.	50 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 910 000

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 markedsstilpasning 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.	3 150 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boders som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan. Areal måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

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



Hva er måleverdig areal?

Areal 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.

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.

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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	73			73	81		73
SUM	73				81		73
SUM BRA	73						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue , Kjøkken , Soverom , Bad/vaskerom , Soverom 2, Soverom 3		

Kommentar

Areal oppgitt som TBA er terrasse/altan.

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 byggt teknisk 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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		26		26			26
SUM		26					26
SUM BRA	26						

Romfordeling

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

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 byggt teknisk 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:

Utvendig bod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		8		8			8
SUM		8					8
SUM BRA	8						

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det finnes ikke tegninger på bygningen.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	73	0
Garasje	0	26
Utvendig bod	0	8

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2024	Geir Arne Brattli	Takstingeniør
	Finn Tore Mentzoni	Kunde
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

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 14.4.24

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	
222 600	2023	
Formuesverdi	År	Kommentar
1 046 832	2024	Beregnet i skatteetatens boligkalkulator som sekundærbolig.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
300 000	2007	Eiendommen ble kjøpt i 2007, tinglysning ble utført i 2008

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	90895029			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.04.2024		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 22/84	20.03.2023		Gjennomgått	1	Nei
NVE kart	14.04.2024		Gjennomgått	1	Ja
Grunnbokutskrift 22/120	14.04.2024		Gjennomgått	1	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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. Straks tiltak 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 dampspæren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CO3230>

KLAGEOORDNING FOR FORBRUKERE

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

FERDIGATTEST

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

Trykt på selvkopierende papir

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

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. 9. 1980

Ev. merknader:

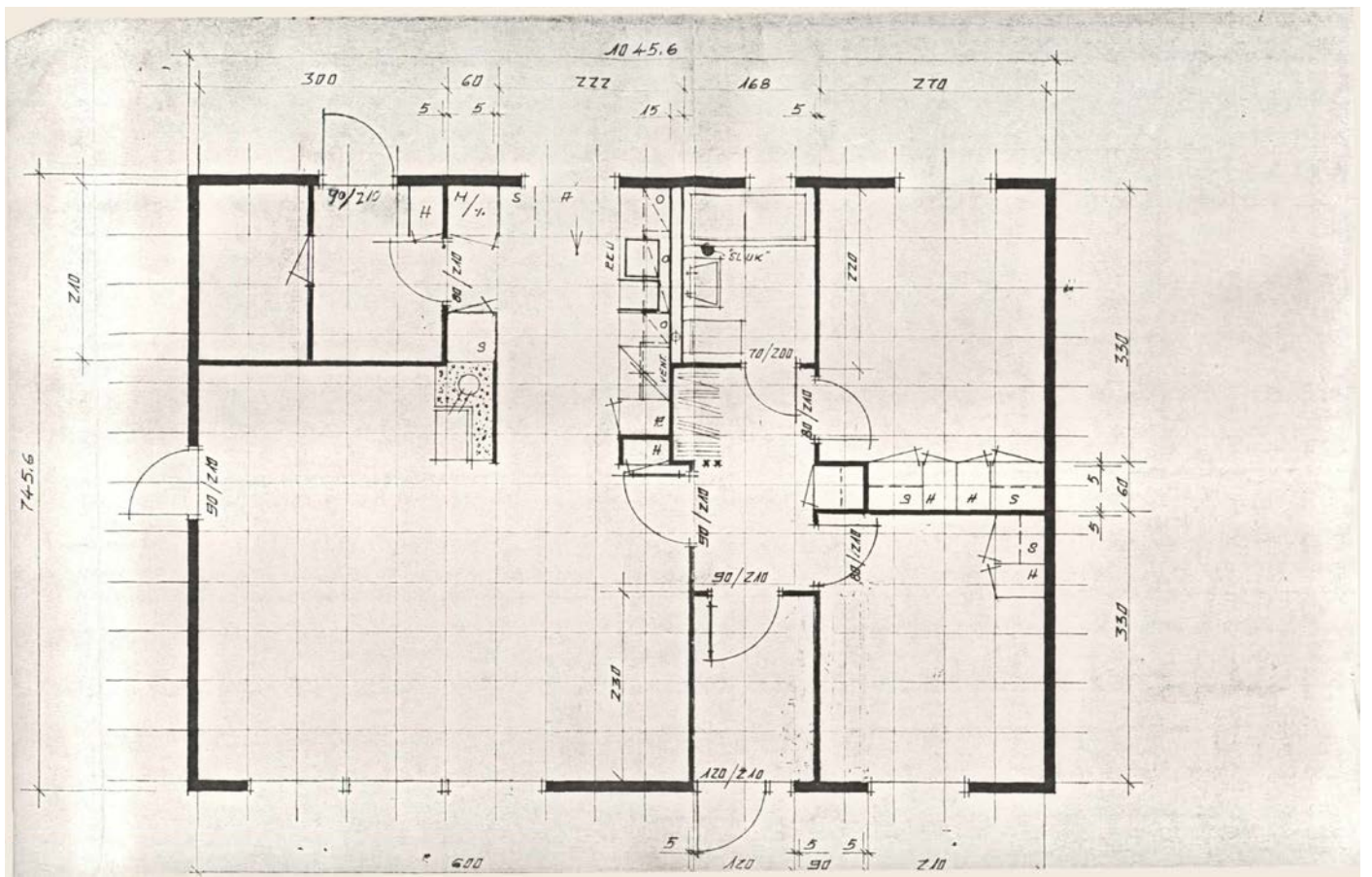
Utvendige trapper mangler

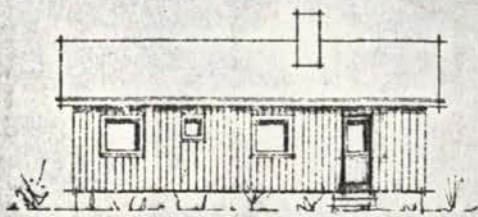
Sted og dato Solfjellsjøen	Dato 21/9-83	Stempel Edm. Asheim Dønna Bygningråd
-------------------------------	-----------------	--

Sendes til

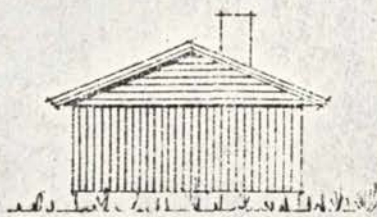
Byggherre Anmelder Ansvarshavende Byggetilsynmyndighet

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

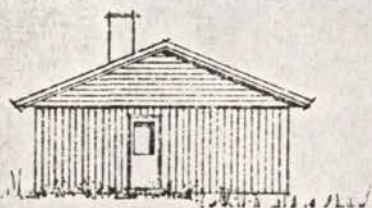




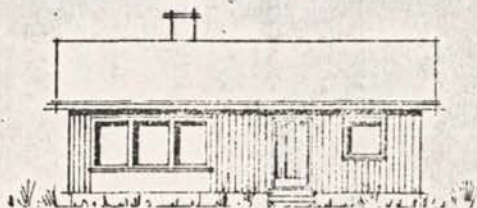
NORD.



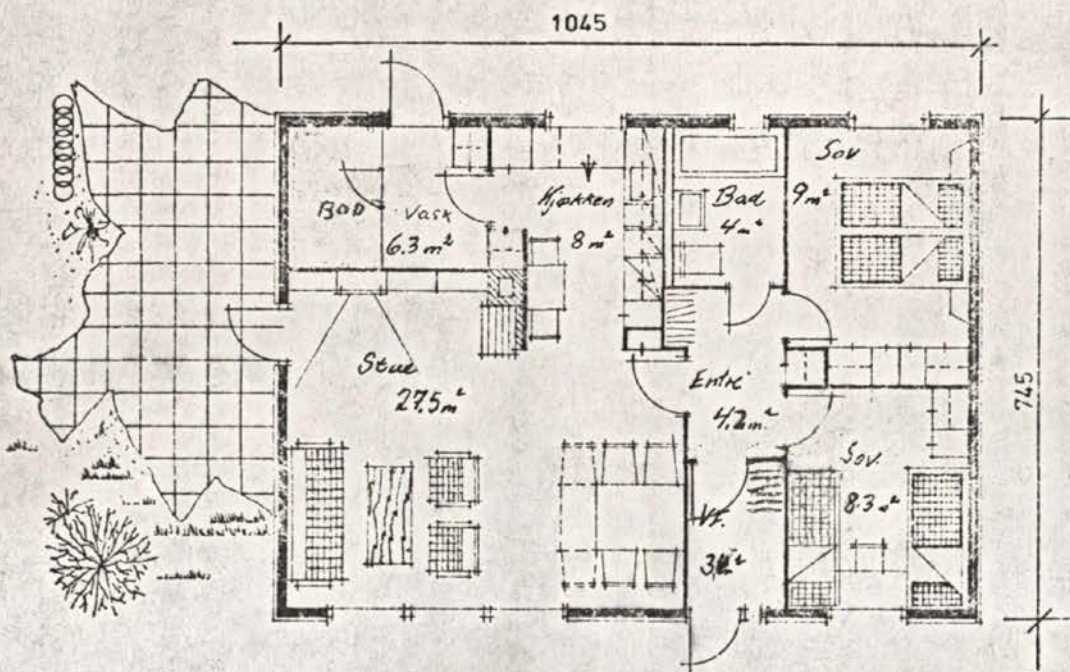
ÖST.



VEST.



SÖR.



Byggherre: Johan Johansen.
Byggeplass: Varve.

**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 matrikkelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

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

Arealrapport

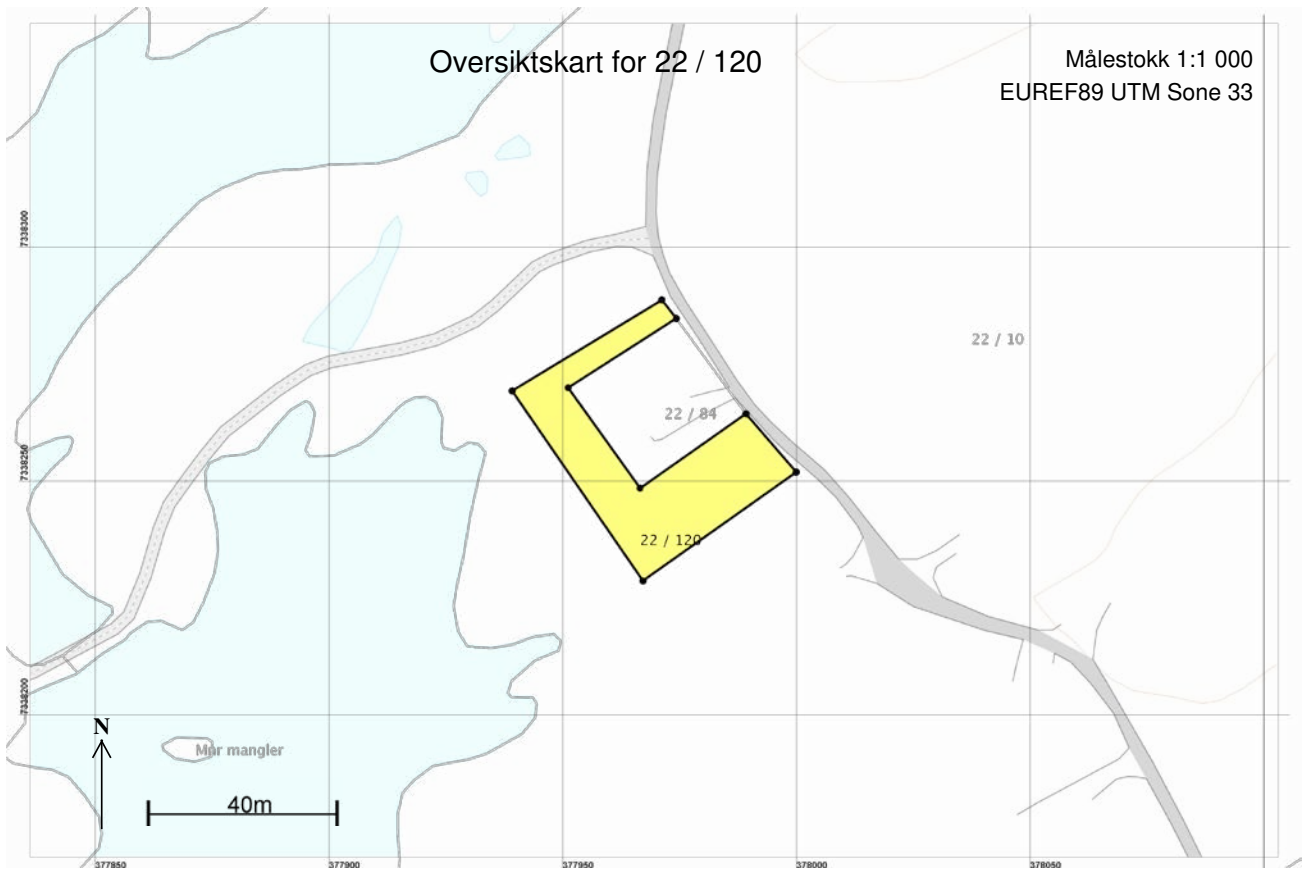
Tekst	Areal (m2)	Kommentar
Beregna areal for 22 / 120	1 128,7	

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

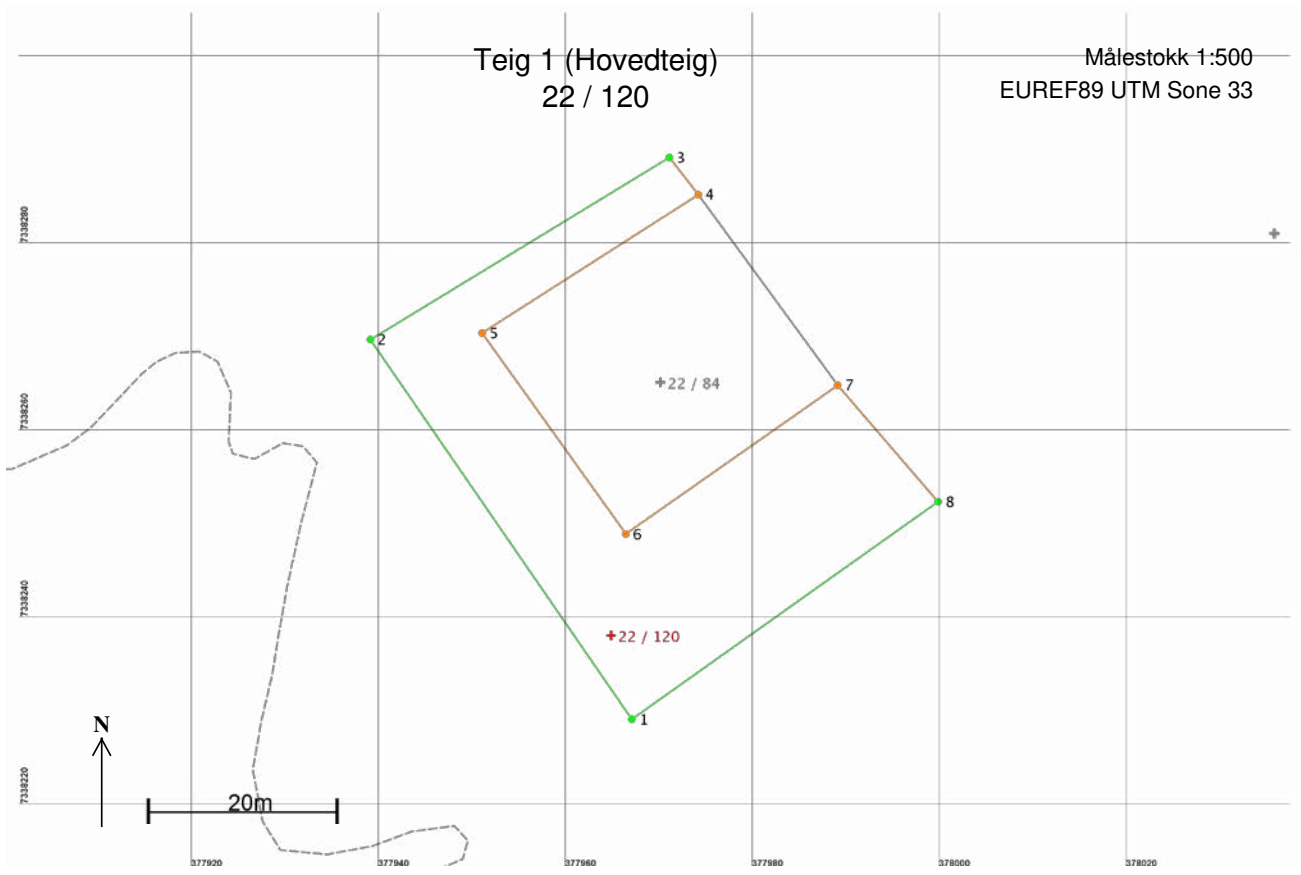
Forretningstype	Arsak til feilretting	Tinglysingsstatus	Tinglysingsstatusdato	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Signatur
Oppmålingsforretning		Tinglyst	04.11.2014	28.10.2014	28.10.2014	1827sot
			Rolle		Matrikkelenhet	Arealendring
			Avgiver		22/10	-1 128,6
			Mottaker		22/120	1 128,7



10.11.2014 10.13

Matrikelbrev for 1827 - 22 / 120

Side 3 av 5



10.11.2014 10.13

Matrikkelbrev for 1827 - 22 / 120

Side 4 av 5

Areal og koordinater

Areal: 1 128,7

Arealmerknad:

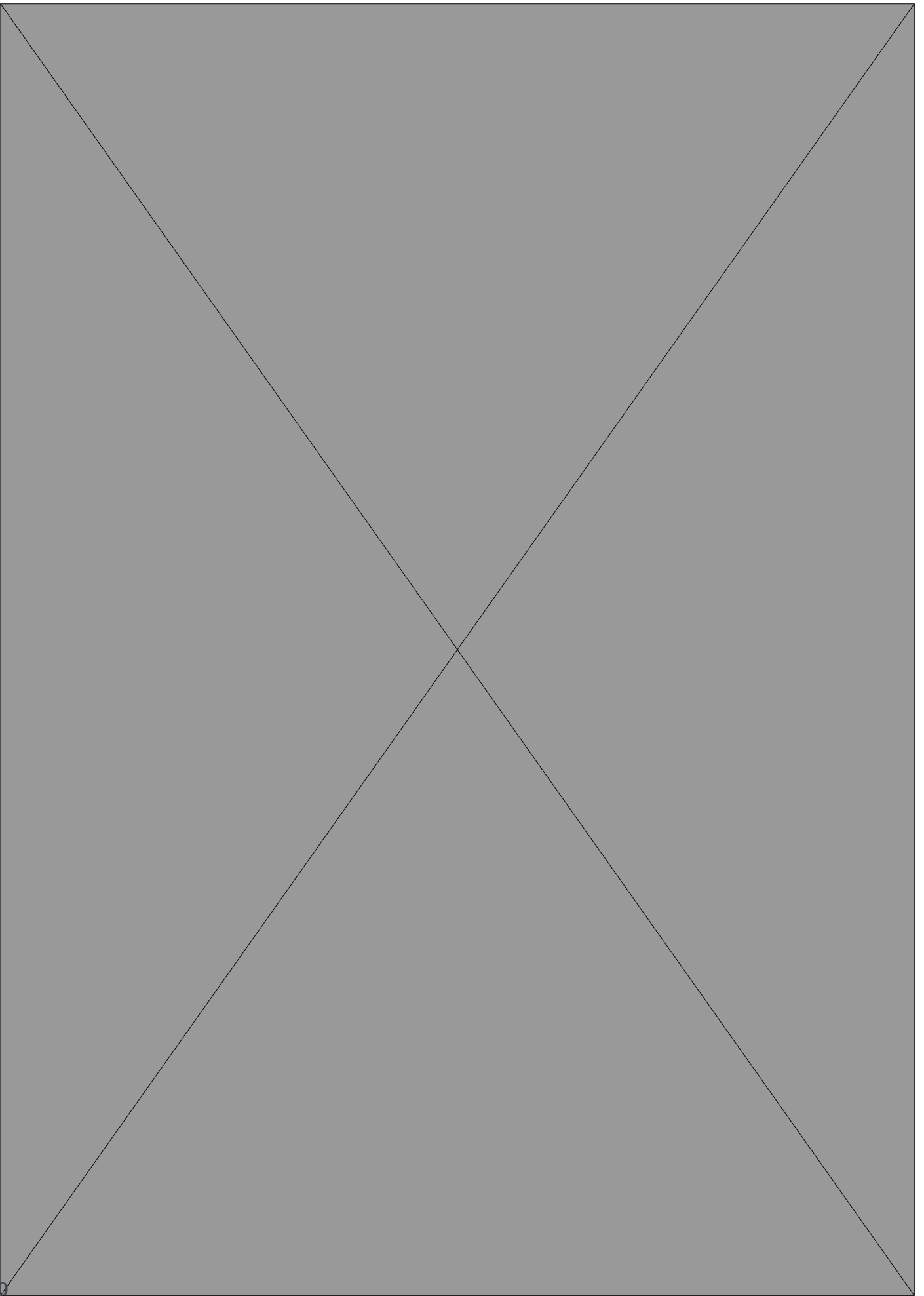
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33

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



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 boligen?	
År	2008
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	16
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	90895029

Document reference: 1801230017

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Lagt nye vegger tak og gulv, samt montert nytt opplegg for vaskemaskin, dusj / toalett håndvask.

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	Nei
------	-----

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, 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	Lekkasje på garasje taket, ikke reparert. Storm skade på gammel takteking på tak på hovedhus. gammelt takbelegg ble fjernet, deler av tak bord ble skiftet ut. Nytt takbelegg lagt på hele taket i 2022.
-------------	--

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Oppgradering av diverse elektriske fornyelser
Arbeid utført av	Mathisen Drift AS

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	DLE-tilsyn 01.10.2019 Avvik utbedret og sendt melding til DLE, av Mathisen Drift AS
-------------	---

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	Eier har gjort det meste av oppgraderinger
-------------	--

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 AS 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 2022.
-------------	-----------------------------

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

Nei Ja

Document reference: 1801230017

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1801230017

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Finn Tore Mentzoni	2975581f95ae11903d2aa1ad 9b75b982820c4933	15.04.2024 07:34:08 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

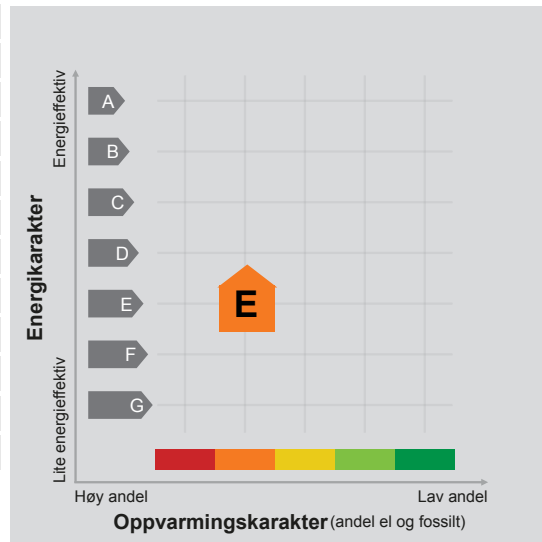
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sonja Hustad	9809b625c1be2262c8ffb9a 27996b8185d064948	15.04.2024 07:40:15 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

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>

ENERGIATTEST

Adresse	Havsundveien 10
Postnummer	8830
Sted	VANDVE
Andelsnummer	—
Gårdsnummer	22
Bruksnummer	84
Seksjonsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	21415480
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	fd700ad2-cabb-4281-9dc8-0a3f85d16be7
Dato	12.04.2023



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

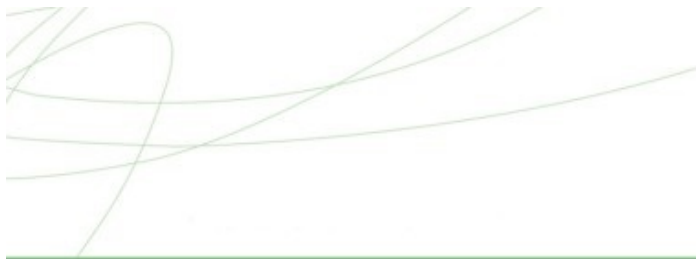
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Tidsstyring av panelovner**

- **Etterisolering av kaldt loft**
- **Tiltak utendørs**

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1983
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	73
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Havsundveien 10
Postnr/Sted: 8830 VANDVE
Bolignr: H0101
Dato: 12.04.2023 18:03:38
Energimerkenr: fd700ad2-cabb-4281-9dc8-0a3f85d16be7

Gårdsnr: 22
Bruksnr: 84
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 21415480

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 7: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisolereres med isolasjonsmatt eller løsbåst isolasjon. Etterisolering krever dampspærre på varm side av isolasjonen. Tetting av lofts Luke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over lofts Luke.

Tiltak 8: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 9: Montering tetningslister

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

Tiltak 10: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 11: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Brukertiltak

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 16: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 17: Slå el. apparater helt av

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

Tiltak 18: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 19: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 20: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 21: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 22: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Havsundveien 10

Offentlig transport

🚏 Solfjellsjøen kai 59 min 🚶
Linje 184 18.1 km

✈️ Sandnessjøen lufthavn Stokka 2 t 2 min 🚶

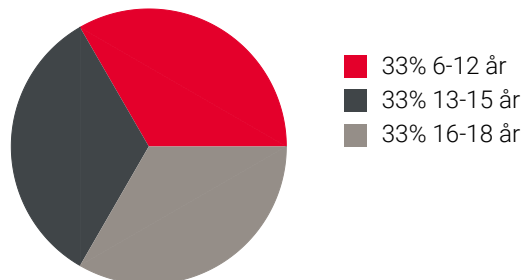
Skoler

Dønna barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 1 t 🚶
103 elever, 8 klasser 18.7 km

Sandnessjøen videregående skole 1 t 55 min 🚶
400 elever, 20 klasser 39.1 km

Kristen videregående skole - Nordland 3 t 5 min 🚶
160 elever, 7 klasser 79.2 km

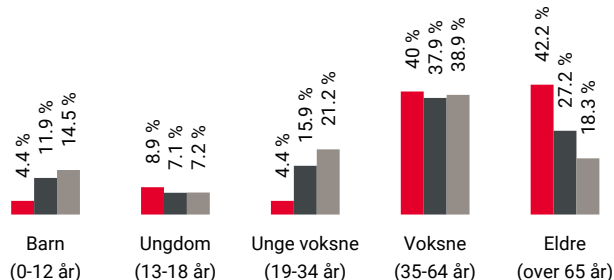
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	46%	33%
Ikke gift	33%	54%
Separert	21%	9%
Enke/Enkemann	0%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
📍 Grunnkrets: Vandve	39	76
🏠 Kommune: Dønna	1 369	1 018
🇳🇴 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Dønna barnehage Avd Solfjellsjøen (1-... 1 t 1 min 🚶
30 barn 18.9 km

Dagligvare

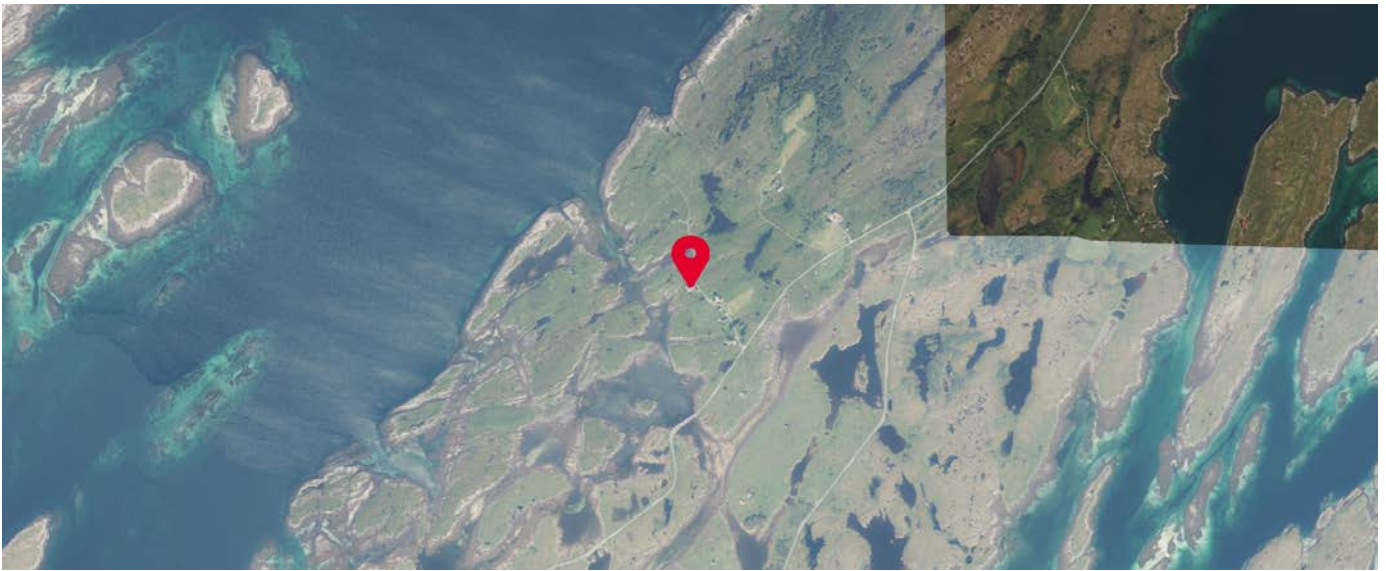
Snarkjøp Vandve 5 min 🚶

Spar Dønna 1 t 🚶

Sport

⚽ Vandve gressbane 3 min 🚶
Fotball 2.9 km

⚽ Dønna barne 1 t 1 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill 18.9 km



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Helgeland kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



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

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVENTILATORER 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. Veggglamper, 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/avgrenskingskabel 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Havsundveien 10
8830 VANDVEMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Merete Solvang

Oppdragsnummer: 1801230017

Telefon: 900 14 327
E-post: merete.solvang@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:

22.04.2024

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre