



aktiv.

Stavsengveien 132, 8820 DØNNA

**Romslig fritidseiendom med
nydelig utsikt i Stavseng hyttefelt.**



Eiendomsmeglerfullmektig

Stina Hermansen

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 350 000,-
Omkostn.: Kr 60 140,-
Total ink omk.: Kr 2 410 140,-
Selger: Wenche Haga
Jon Eirik Eriksen

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2008
BRA-i/BRA Total 82/99.5 kvm
Tomtstr.: 927 kvm
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 5, bnr. 25
Gnr. 5, bnr. 48
Oppdragsnr.: 1808260026

- Fritidsbolig i Stavseng
hyttefelt.
- Romslig fritidsbolig med
nydelig utsikt.

Velkommen til Stavsengveien 132!

Fritidsboligen inneholder entré, innvendig bod med toalett, bad/
vaskerom, tre soverom og en åpen stue- og kjøkkenløsning med
spisestue. Stuen har skråtak med god takhøyde, som gir en luftig og
romslig atmosfære. I tillegg er det hems med loftsrom (ca. 16 m²) og
utvendig bod på ca. 17,5 m² med gode lagringsmuligheter.

Eiendommen ligger flott til i Stavseng hyttefelt med nydelig utsikt
over sjø og fjell. Tomten er solrik og romslig. Dagligvarebutikk finnes
ca. 2 km unna, og nærområdet byr på flere hyggelige opplevelser,
som Sjokoladebrygga, Bøteriet restaurant, Bakertøtten kafé og
Dønnesfjellet med vidstrakt utsikt.

Velkommen til visning!

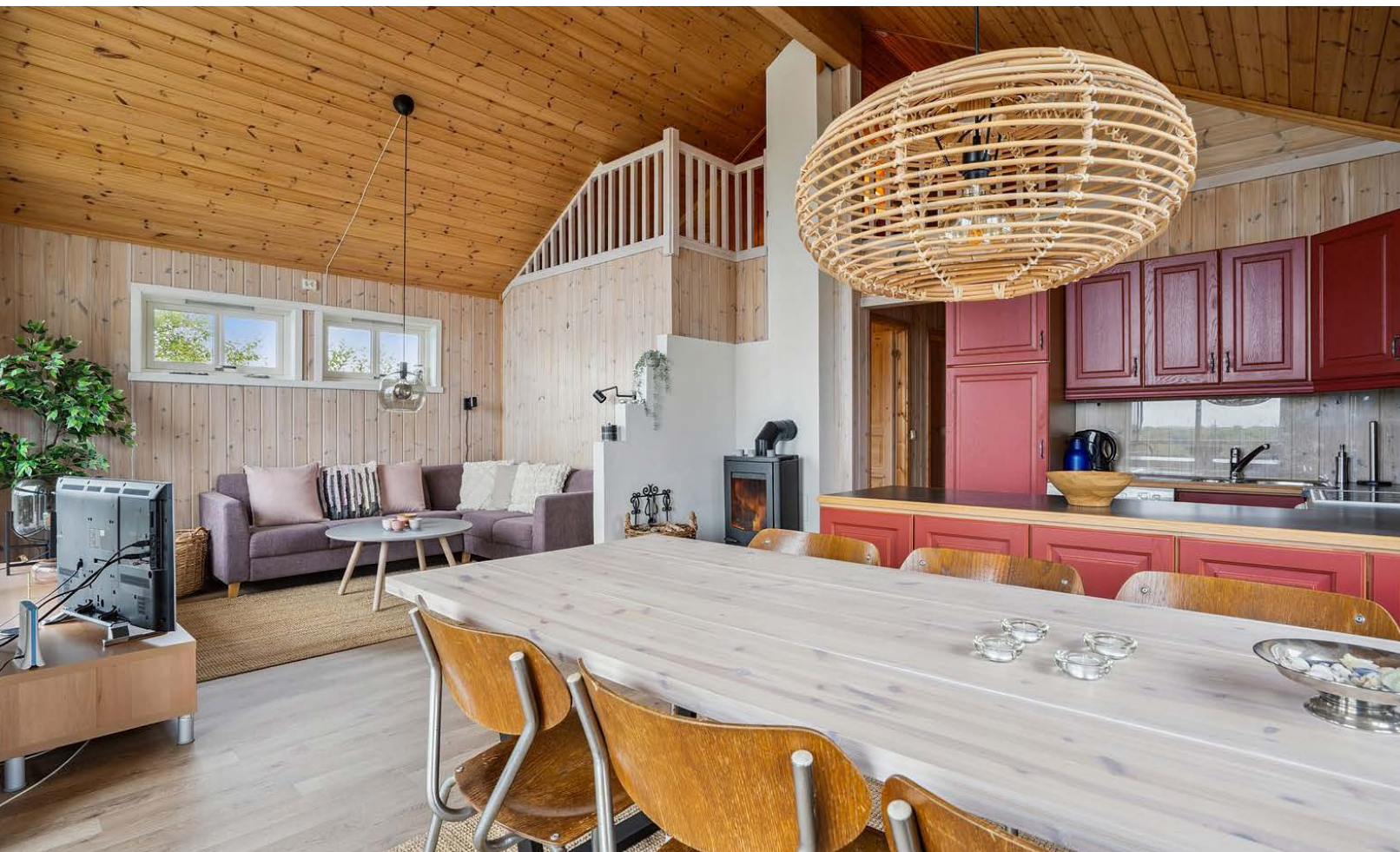
Foto: EFKT v/Lene Blomsøy.



Innhold

Velkommen2
Plantegning10
Om eiendommen16
Tilstandsrapport31
Egenerklæring63
Forbrukerinformasjon98
Budskjema99





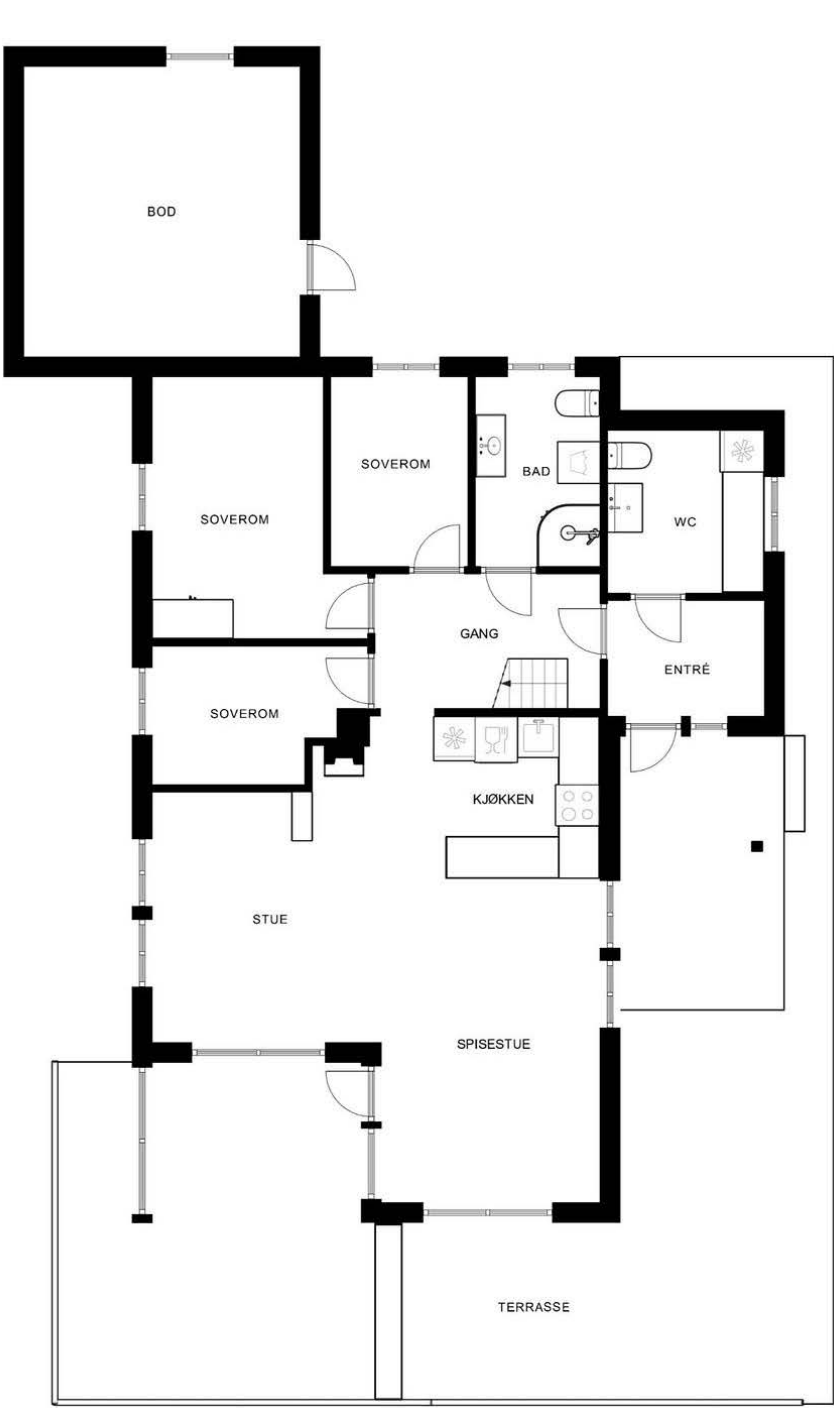


Badet er innredet med servant, dusjkabinett, toalett og vaskemaskin.



Plantegning

1. etasje

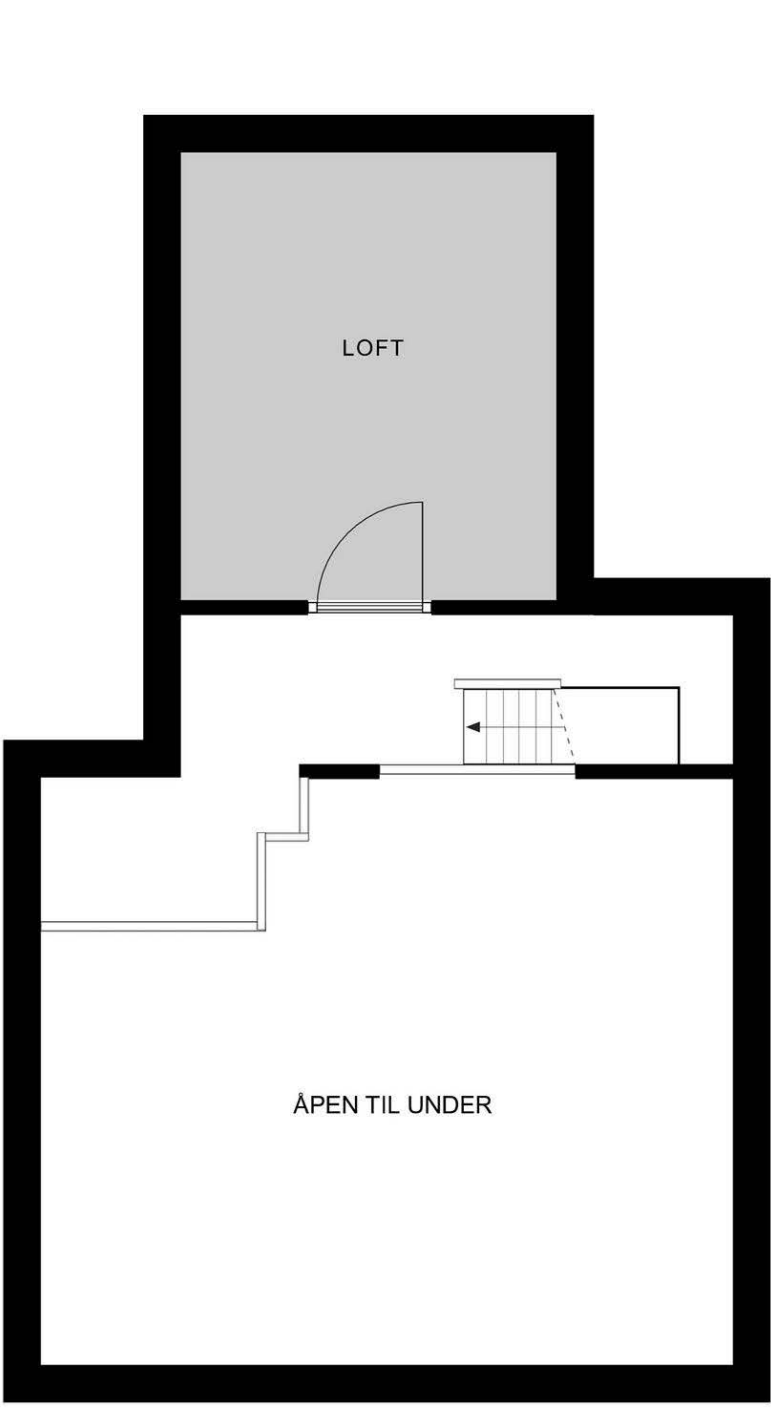


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



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

Hems



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



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





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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 82 kvm

BRA - e: 17.5 kvm

BRA totalt: 99.5 kvm

TBA: 72 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 82 kvm Entré, innvendig bod med toalett, bad/ vaskerom, 3 soverom, spisestue og stue/kjøkken.

BRA-e: 17.5 kvm Bod med utvendig adkomst

TBA fordelt på etasje

1. etasje

72 kvm Terrasse.

Ikke målbare arealer

16 kvm. ALH i boligen - hems med loftsrom og areal ved trappeløp.

Boligens GUA er 116 m².

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

927 kvm

Tomtebeskrivelse

To eiertomter på hhv. ca. 580 kvm. og ca. 347 kvm.

Tomten er opparbeidet med innkjørsel og biloppstillingsareal. For øvrig som naturtomt.

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

Beliggenhet

Eiendommen ligger nydelig til i Stavseng hyttefelt. Det er flotte utsiktsforhold som gir godt overblikk over både sjø og fjell. Solrik og romslig tomt. Det er ca. 2 km. til dagligvarebutikk med godt utvalg og i nærområdet finner man Sjokoladebrygga, Hansen krambu og krydderier, Bøteriet restaurant, Bakertøtten kafé, Dønnesfjellet med vidstrakt utsikt og restaurant, samt Dønnes gård med matservering og en rikholdig historie.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende småhusbebyggelse/fritidseiendommer.

Bygningssakkyndig

Motakst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført i 2008.

Byggegrunn av ukjente masser. Naturlig drenering rundt boligen. Bygget er oppført på søyler av betongstein. Bygningen har en åpen konstruksjon under trebjelkelag og stubbloftsgulv. Type takteking: Steinbelagte stålplater. Årstall: Byggeår. Type undertak: Ukjent. Årstall: Byggeår. Taktekket er kun besiktet i fra bakkenivå, grunnet manglende forsvarlig adkomst. Renner og nedløp av lakkert metall fra byggeåret. Fastmontert takstige til pipen. Pipen er tekket med heldekkende beslag med bue. Yttervegger av bindingsverk av tre. Ytterveggene er utvendig kledd med liggende kledning. Det bemerkes at takstingeniøren ikke har gjort fysiske inngrep i konstruksjonen og at isolasjonstykkelse, kvalitet eller tilstand derfor ikke kan dokumenteres. Det bemerkes at hele takkonstruksjonen er gjenbygget uten mulighet for inspeksjon. Hovedinngangsdør: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra byggeåret. Dør til bod: Malt dør av tre. Terrassedør: Isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra byggeåret. Terrasse og platting på til sammen ca. 71,6 m2. Malt rekkverk med liggende spiler. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på støpte peler. Trapp fra terrassen ned til terrenget.

Tilstandsrapport er vedlagt i salgsoppgaven.

Verditakst

Kr 2 300 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Kommentarer fra selgers egenerklæringsskjema:

Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller

andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende? Påsken 2021 etter vinterstormene så viste det seg at det var inntrengning av vann til de store vinduene nedereste del i alteret. Gjaldt kun et hjørne på ventre side - det ene vinduet. Kom gjennom skjøter i forbindelse med lister. Dette har blitt tettet med Tek 7 - tetningsmasse. Det har vært tørt og fint etter det. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? 2021: Ble gjort i tørt vær. Vinduets del var tørt og fint. lister ble tatt av og Tek 7 tetnings masse ble påført og fikk tørket godt pga godt og varmt vær. Utført av ufaglært.

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

Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen? Har vært vært noe drypp til toalett fra vannrør koblet til toalettet. Men er skrudd igjen og har ikke vært noe gjentakende drypp der.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? 2024: Brukt skiftnøkkel og tightet igjen skru til kobling. Utført av ufaglært.

Egenerklæringsskjema er vedlagt i salgsoppgaven.

Innhold

Det er mottatt en bekreftelse fra hjemmelshaverne til et naust i hyttfeltet at det vil trolig bli mulig å få kjøpe naustet. Det følger ikke med i denne handelen og ved interesse kan selger på dette oppdraget kontaktes etter at denne boligen er solgt.

Hytta fremstår som praktisk og funksjonell, med en god planløsning. Den inneholder entré, innvendig bod med toalett, bad/vaskerom, samt tre soverom som gir god plass til familie og gjester. Den åpne stue- og kjøkkenløsningen med tilhørende spisestue utgjør hyttas naturlige samlingspunkt. Her bidrar skråtak og god takhøyde til en luftig og romslig atmosfære, samtidig som store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og fremhever den flotte utsikten.

Fra gangen er det enkel adkomst til hems med loftsrom og areal ved trappeløp på ca. 16 m², som gir ekstra soveplasser eller fleksibel bruk etter behov. I tillegg har eiendommen en utvendig bod på ca. 17,5 m², som gir gode lagringsmuligheter for utstyr og sesongbaserte eiendeler.

Kjøkkenet er praktisk innredet med gode arbeidsflater og en funksjonell løsning, utstyrt med både integrerte og frittstående hvitevarer. Badet er innredet med servant, dusjkabinett, toalett og opplegg for vaskemaskin.

Standard

Innvendige overflater:

Gulvene har laminat og furugulv i loftetasjen. Veggene har trepanel. Himlingene har trepanel. Lakket trapp av tre. Rekkverk med stående spiler som har en høyde på ca. 91cm. Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Våtrom:

Bad/vaskerom: Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Veggene har våtromsplater. Himlingen har trepanel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er

plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Våtrommet har innredning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, vegghengt speilskap med lys, toalett, dusjkabinett vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking ble utført mot våtsone fra tiliggende toalettrom. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier, og måleresultatet ble ikke synlig på fuktmåleren.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med malte trefronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri, skyllekum og avrenningsbrett. Belysning under overskap. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer som komfyr med koketopp oppvaskmaskin. Integrert kjøl/fryseskap. Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Innvendig bod med toalett:

Gulvet har belegg. Veggene har trepanel. Himlingen har trepanel. Rommet er innredet med benkeplate og servant, vegghengt blandebatteri og toalett. Alle vinduer foruten småvinduer har lameller eller rullegardin.

Tekniske installasjoner:

Vannledninger av plast. Stoppekran i rørskapet. Det er montert varmekabel i vannrøret. Det er avløpsrør av plast. Naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger og ventiler i vindu og periodisk avtrekk fra kjøkken og bad. Varmtvannstank på ca. 200 liter av merket Oso plassert innvendig bod. El-skap med automatsikringer og måler plassert i

innvendig bod. Boligen har røykvarslere og brannslukningsutstyr iht. forskriftskrav.

Det gjøres oppmerksom på at det er gjennomført en takbehandling mot mose- og algevekst 30.09.2025. Utført av Vågsveien industri- og tjenestetorg.

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, TG 3 og TG IU.

Forhold som har fått TG2:

Utvendig:

- Taktekking: Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.
- Veggkonstruksjon: Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng. Det er værslitt/ oppsprukket trevirke/trepaneler. Malingen er slitt og stedvis avflasset.
- Vinduer: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Avflasset maling på karm og omramming. Det er ikke oppbretter på beslag under vindu mot vindusmyg, slik at vann kan renne inn bak kledningen. Utvendig omramming er montert for nært vannbrettet, dette fører til lettere vannoppsug. Flere vindu er utvendig værslitt. Omrammingen bør monteres minimum 6 mm fra vannbrettet for å unngå vannoppsug. Sålbenk- og vannbrettbeslag monteres ofte som det eneste tettesjiktet mot underlaget. Det medfører at beslagene bør ha oppbrett i begge ender mot vindusmyg, og i bakkant mot vinduets bunnkarm. Det bør påregnes at enkelte vinduer må få utført vedlikehold og justeres.

- Dører: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Inngangsdøren og terrassedøren har fuktsvell i dørbladet. Lekkasje på inngangsdøren som har ført til misfarging av terskel, samt oppsvulming av foringer. Døren til boden vil ikke holdes lukket medmindre man løfter døren "på plass". Avflasset maling på terrassedøren. Utskifting av inngangsdøren og terrassedøren må påregnes. Døren til boden bør vedlikeholdes og males.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Innvendig:

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt avvik i stue/kjøkken: Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 12 mm. Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 24 mm.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning. Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende

forskrift.
- Elektrisk anlegg: VVB tilkoblet med stikkontakt. Mangler samsvarserklæringer. Det foreligger ikke samsvarserklæringer for arbeider utført på det elektriske anlegget. Arbeidene er ikke gjort i selgers eiertid. Det anbefales derfor at det innhentes en el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet, eventuelt innhente samsvarserklæringer fra innstallasjon.

Spesialrom:
- 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Våtrom:
- 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling: Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Våtromsplatene er montert nesten helt ned i gulvet og det er ikke fuget mellom bunnlisten og flisene. Det er heller ikke montert sokkelfliser.
- 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/ synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er fall mot sluk, men ikke iht. forskriftskrav
- 1. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ ventil ved dør.

Forhold som har fått TG3:
Utvendig:
- Utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk.

Våtrom:
- 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og

tettesjikt: Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Feil utførelse av rørgjennomføringen i gulvet. Kravet til 25mm høyde over tenkt vannspeil er ikke ivaretatt.

Forhold som har fått TG IU:
Utvendig:
- Takkonstruksjon/Loft: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Innbo og løsøre
Hytten selges møblert og med det som er i boligen på visningsdagen.

Hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger. Det gis ingen garanti utover dette.

Parkering
Biloppstillingsplass på egen eiendom.

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

Diverse
Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:
- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen

Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi Oppvarming

Boligen blir varmet opp med vedfyring og elektrisitet.

Fritidsboligen har ett innvendig pipeløp. Type: Elementpipe. Alder: Byggeår. Pipeløpet har ett fastmontert ildsted. Type: Lukket vedovn. Alder: Byggeår. Sotluke bak vedovnen. Ildstedet var ikke i bruk ved befarng.

Det er ikke innhentet særskilt opplysninger om ev. pålegg fra e-verk eller brann/feievesen. El-anlegg overleveres iht. besiktigelse, og vil være kjøpers ansvar og risiko. Det anbefales el-kontroll ved alle eiendomsoverdragelser. Har ikke mottatt informasjon om siste feiing og tilsyn, ta kontakt med feiertjenesten for ytterligere informasjon.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke tegnet avtale om Norgespris for strøm.

Energimerke
D

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger
Kr 2 350 000

Omkostninger kjøper
2 350 000 (Prisantydning)

Omkostninger
58 750 (Dokumentavgift)
300 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

60 140 (Omkostninger totalt)
77 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
79 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 410 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 427 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 429 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter
Kr 12 836 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter
De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Kommunale avgifter beløper seg til kr. 12 836,- fordelt på fire termin pr. år. Renovasjonsavgift beløper seg til kr. 2 111,- fordelt på en temin pr. år.

Formuesverdi sekundærbolig
Kr 563 679 for år 2024

Informasjon om formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten/ Altinn.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregingsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 5, bruksnummer 25 i Dønna kommune.Gårdsnummer 5, bruksnummer 48 i Dønna kommune.

Offentligrettslig pålegg
Fra hovedbølet, som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter i form av erklæringer/ avtaler som ikke fremgår.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendom gnr. 5, bnr. 25 er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
Rettighet:
Dagboknr. 174138, tgl.: 05.02.2007.
Bestemmelse om veg, hjemmel til eiendomsrett
Rettighet hefter i: Knr:1827 Gnr:5 Bnr:1
Rettighet hefter i: Knr:1827 Gnr:5 Bnr:28
Rettighet hefter i: Knr:1827 Gnr:5 Bnr:29
Rettighet hefter i: Knr:1827 Gnr:5 Bnr:38
Rettighet hefter i: Knr:1827 Gnr:5 Bnr:39
Rettighet hefter i: Knr:1827 Gnr:5 Bnr:40
Rettighet hefter i: Knr:1827 Gnr:5 Bnr:41
Rettighet hefter i: Knr:1827 Gnr:5 Bnr:42
Rettighet hefter i: Knr:1827 Gnr:5 Bnr:43
Rettighet hefter i: Knr:1827 Gnr:5 Bnr:46
Rettighet hefter i: Knr:1827 Gnr:5 Bnr:47
Rettighet hefter i: Knr:1827 Gnr:5 Bnr:48
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om veg
Gjelder denne registerenheten med flere

Eiendom gnr. 5, bnr. 48 har en rekke tinglyste

servitutter, hvorav flere stammer fra tidligere hovedbruk og historiske eiendomsforhold. Det er også enkelte servitutter som er tinglyst etter oppføring av bygningsmassen. Etter selgers og meglers vurdering gjelder disse i hovedsak overordnede forhold som vei, tekniske anlegg og infrastruktur, og de har ikke hatt praktisk betydning for bruken av den aktuelle eiendommen. Servituttene videreføres formelt i grunnbøkene og blir ikke slettet. Grunnbøkene følger vedlagt, og kjøper oppfordres til å gjøre seg kjent med grunnboksutskriftene.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Som utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Manglende ferdigattest betyr at tiltaket ikke er formelt ferdigstilt i henhold til tillatelsen. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak lovlig kan tas i bruk. Da tiltaket er omsøkt etter 01.01.1998, vil det være mulig å søke om ferdigattest i etterkant. Kjøper anbefales å søke ferdigattest for å sikre lovlig bruk av fritidsboligen.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det foreligger ferdigattest på oppføring av vedbod/ uthus datert 29.08.2011. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen på fritidsboligen og tilbygg, datert hhv. 06.06.06 og

12.02.08. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter:

- 1. Bod er i dag wc.
- 2. Utvidet terrasse.

Avviket nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet privat avløp via septiktank. Stavseng hytteforening tar seg av de årlige kostnadene med tømmegebyr på slamavskiller, vedlikehold av anlegget og vedlikehold av vei. Utgiftene til dette blir dekket av en kontigent på kr. 4 000,- pr. år pr. hytteeier. Hytteforeningen har også en frivillig ordning med differensiert innbetaling til brøytekonto for de som bruker hytta på vinteren. I tillegg administrerer foreningen kostnadene med felles strøm til naust for de av hytteeierne som har innlagt dette. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og kommunen krever inn gebyr, men selve anlegget er privat og er anlagt av Stavseng hytteforening.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til friluftsområde. Reguleringsplan STAVSENG HYTTEFELT, vedtatt 01.01.1996. PlanID: 1003.

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

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse. Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og 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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen.

Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

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.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring

for boligeiere.

Meglers vederlag

Meglerprovisjon fastpris kr. 50 000,-. I tillegg betales markedsføringspakke kr 10 500,- tilretteleggingshonorar kr 10 000,-, oppgjørshonorar kr 5 900,- og grunnboksopplysninger kr 520,-. Visningshonorar utover annonsert visning kr 2 000,-. Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, grunnboksopplysninger, evt. visningshonorar samt rimelig vederlag for utført salgsarbeid. Alle priser er inkludert 25 % mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

REDE Eiendomsmegling Sandnessjøen,
organisasjonsnummer 921059833
Torolv Kveldulvsøns gate 25,

Salgsoppgavedato

25.03.2026



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.

Motakst AS

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

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

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

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

Rapportansvarlig



Lars Emil Brattland

Uavhengig Takstingeniør

lars@motakst.no

414 85 679

Medansvarlig



Marius Høgås

Uavhengig Takstingeniør

marius@motakst.no

472 67 180



Stavsengveien 132, 8820 DØNNA
Gnr 5 - Bnr 25
1827 DØNNA

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 20914-4078

Befaringsdato: 30.07.2025

Side: 3 av 32

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	100 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	100 m²
Totalpris	2 300 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 650 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

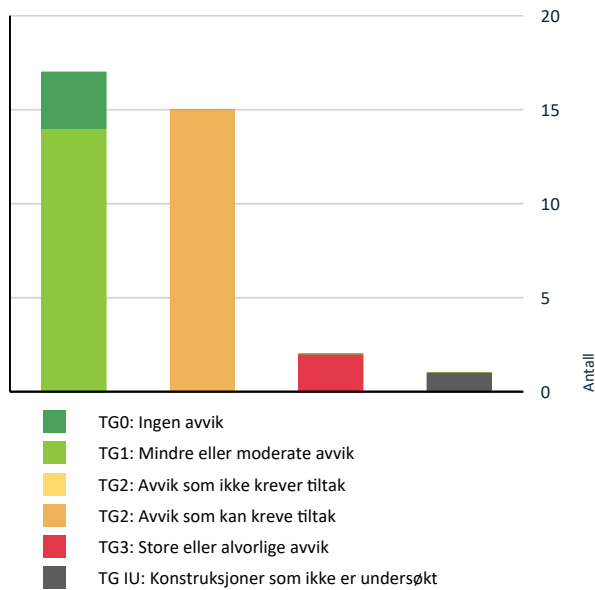
Fritidsbolig

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



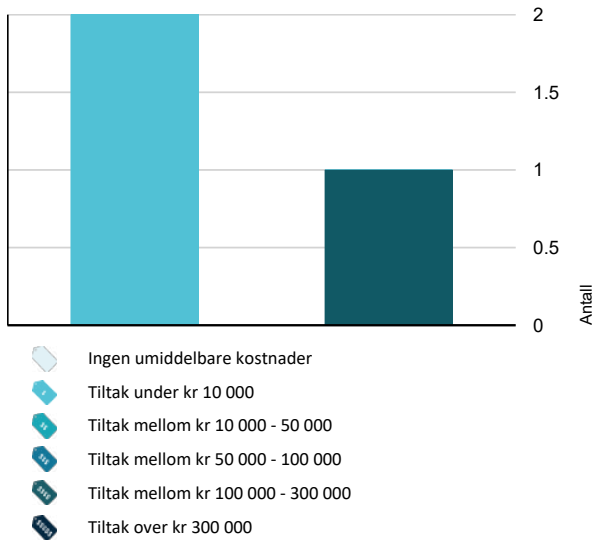
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
!	Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Utvendig > Taktekking	Gå til side
!	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side



Sammendrag av boligens tilstand

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2008

Standard
Fritidsboligen har normal standard.

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

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Type taktekking: Steinbelagte stålplater
Årstall: Byggeår.

Type undertak: Ukjent.
Årstall: Byggeår.

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

Vurdering av avvik:

- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mose/reinlav kan normalt sett fjernes med en kraftvask eller lignende.

Tilstandsrapport



Nedløp og beslag

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

Veggekonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk av tre. Ytterveggene er utvendig kledd med liggende kledning. Det bemerkes at takstingeniøren ikke har gjort fysiske inngrep i konstruksjonen og at isolasjonstykkelse, kvalitet eller tilstand derfor ikke kan dokumenteres.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Malingen er slitt og stedvis avflasket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Det må påregnes vedlikehold som skarping og maling.

Tilstandsrapport



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det bemerkes at hele takkonstruksjonen er gjenbygget uten mulighet for inspeksjon. Det er derfor begrenset mulighet for å kontrollere takkonstruksjonen foruten om besiktelse fra underliggende rom/etasje.

Det ble ikke observert noen avvik ved besiktigelse av knekottene.

Vurdering av avvik:

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



Vinduer

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Avflasset maling på karm og omramming.

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

Utvendig omramming er montert for nært vannbrettet, dette fører til lettere vannoppsug. Flere vindu er utvendig værslitt.

Omrammingen bør monteres minimum 6 mm fra vannbrettet for å unngå vannoppsug.

Sålbenk- og vannbrettbeslag monteres ofte som det eneste tettesjiktet mot underlaget. Det medfører at beslagene bør ha oppbrett i begge ender mot vindussmyg, og i bakkant mot vinduets bunnkarm.

Det bør påregnes at enkelte vinduer må få utført vedlikehold og justeres.

Tilstandsrapport



Dører

Hovedinngangsdør: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra byggeåret.

Dør til bod: Malt dør av tre.

Terrassedør: Isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Inngangsdøren og terrassedøren har fuktsvell i dørbladet.

Lekkasje på inngangsdøren som har ført til misfarging av terskel, samt oppsvulming av foringer.

Døren til boden vil ikke holdes lukket medmindre man løfter døren "på plass".

Avflasset maling på terrassedøren.

Utskifting av inngangsdøren og terrassedøren må påregnes.

Døren til boden bør vedlikeholdes og males.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse og platting på til sammen ca. 71,6 m2. Malt rekkverk med liggende spiler. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på støpte peler.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.



TG 3 Utvendige trapper

Trapp fra terrassen ned til terrenget.

Vurdering av avvik:

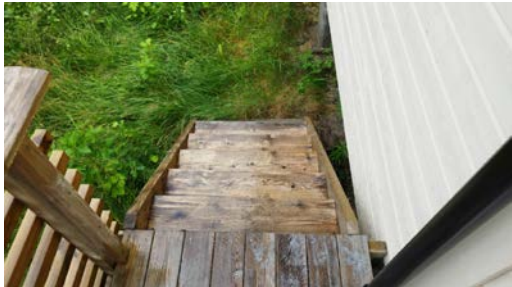
- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Gulvene har laminat og furugulv i loftetasjen.
Veggene har trepanel.
Himlingene har trepanel.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Målt avvik i stue/kjøkken:

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 12 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 24 mm.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Radon

Bygget er oppført på peler, og har lufting mellom stubbloftet og bakken. Radonmåling bør vurderes selv om fritidsboligen har lufting under boligrommene.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Fritidsboligen har ett innvendig pipeløp.

Type: Elementpipe.

Alder: Byggeår.

Pipeløpet har ett fastmontert ildsted.

Type: Lukket vedovn.

Alder: Byggeår.

Sotluke bak vedovnen.

Ildstedet var ikke i bruk ved befaring.

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

Tilstandsrapport



Sotluke.

TG 1 Kryp Kjeller

Bygningen har en åpen konstruksjon under trebjelkelag og stubbloftsgulv.

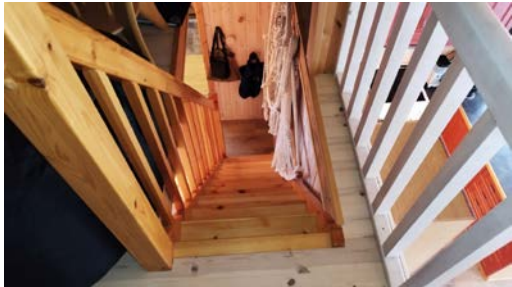
Deler av krypkjelleren har begrenset adkomst grunnet lav høyde.



TG 1 Innvendige trapper

Lakket trapp av tre.
Rekkverk med stående spiler som har en høyde på ca. 91cm.
Trapper til ikke måleverdig areal er ikke underlagt de samme kravene som trapper mellom fullverdige etasjer, Tilstandsgrad 1 er derfor satt.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromsplater.
Himlingen har trepanel.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Våtromsplatene er montert nesten helt ned i gulvet og det er ikke fuget mellom bunnlisten og flisene. Det er heller ikke montert sokkelfliser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må platene byttes ut. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak på en bolig som dette. Dersom badet en gang skal renoveres, påse at våtromsplater blir montert etter leverandørs leggeanvisning.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er fall mot sluk, men ikke iht. forskriftskrav.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Feil utførelse av rørgjennomføringen i gulvet. Kravet til 25mm høyde over tenkt vannspeil er ikke ivaretatt.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.

Tilstandsrapport

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Ved eventuell renovering av våtrommet, påse at sluk, membran og tettesjikt blir utført iht leverandørs anvisninger og teknisk forskrift.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Våtrommet har innredning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, vegghengt speilskap med lys, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

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.



Test av avtrekket.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble utført mot våtsone fra tilleggende toalettrom.
Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier, og måleresultatet ble ikke synlig på fuktmåleren. Dette vil si at trevirket inneholder mindre enn 8% fuktighet.
Generelt bør ikke fuktigheten i trevirket ligge høyere enn 15%.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med malte trefronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri, skyllekum og avrenningsbrett. Belysning under overskap.
Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer som komfyr med koketopp oppvaskmaskin. Integrrert kjøl/frysenskap.
Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Test av avtrekket.

Tilstandsrapport

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Gulvet har beleg.
Veggene har trepanel.
Himlingen har trepanel.
Toalettrommet er innredet med benkeplate og servant, vegghengt blandebatteri og toalett

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannledninger av plast.
Stoppekran i rørskapet.
Det er montert varmekabel i vannrøret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger og ventiler i vindu og periodisk avtrekk fra kjøkken og bad.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca. 200 liter av merket Oso plassert på toalettrommet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Tilstandsrapport



TG 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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

El-skap med automatsikringer og måler plassert på toalettrommet.

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.
El-installasjonen er i fra byggeår.

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

Ukjent Det har ikke vært utført arbeid på el-anlegget i nåværende eiers eiertid.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Samsvarserklæringer er ikke fremvist.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei Takstingeniøren har ikke mottatt kontrollrapport fra siste tilsyn av anlegget utført av DLE.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei Det er ikke gitt indikasjoner på at sikringer løses ut.

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?

Tilstandsrapport

Nei

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

Ja

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

Ja -VVB tilkoblet med stikkontakt.

-Mangler samsvarserklæringer.

Det foreligger ikke samsvarserklæringer for arbeider utført på det elektriske anlegget. Arbeidene er ikke gjort i selgers eiertid. Det anbefales derfor at det innhentes en el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet, eventuelt innhente samsvarserklæringer fra installasjon.

Kostnadsestimatet settes for utførelse av el-kontroll, ved eventuelle utbedringer/utskiftninger kan kostnadene bli høyere.

Generell kommentar

NB:

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarslere og brannslukningsutstyr iht. forskriftskrav.

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 røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av ukjente masser.

Det bemerkes at grunnforholdene ikke er vurdert på tilstandsnivå da det ikke er mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser uten vesentlige

Tilstandsrapport

inngrep.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Naturlig drenering rundt boligen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygget er oppført på søyler av betongstein.

TG 0 Terrengforhold

Eiendommen ligger i ett terrassert skrående terreng.

Generell info:

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

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vannrør av plast. Offentlig tilknytning.

Avløpsrør av plast. Privat avløp.

Vann- og avløpsrør er fra byggeåret.

TG 1 Septiktank

Felles septiktank nede ved naustene. Det er ikke gjennomført inspeksjon eller vurdering av septiktanken i forbindelse med denne rapporten. Årsaken kan være manglende tilgjengelig dokumentasjon eller fysisk begrenset tilgang til tanken.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

100 m²/82 m²

Fritidsbolig: Entré, Toalettrom, Bad/vaskerom, 4 Soverom, Spisestue, Stue/kjøkken, Gang

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 300 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 650 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 300 000

Konklusjon markedsverdi

2 300 000

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

Generell Informasjon:
Det er markedsverdien som også ofte kalles for "takst". Taksten er det som normalt sett er utgangspunktet for prisantydningen som settes i forbindelse med salg mot det åpne boligmarkedet.
Det er også mulig for selger å sette prisantydningen ulik takstingeniørens estimerte markedsverdi. Prisantydningen skal derimot ikke settes lavere enn det selger er villig til å selge eiendommen for, da dette vil fremstå som en «lokkepris»

Kilder:
Motakst AS <https://www.motakst.no/>
Norsk Takst <http://www.norsktakst.no/>
Forskrift til avhendingslova <https://lovdata.no/dokument/LTI/forskrift/2021-06-08-1850>
Avhendingslova <http://www.lovdata.no/all/hl-19920703-093.html>
Mesterbrevloven <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1986-06-20-35>
Eiendomsmeglingsloven <http://lovdata.no/all/nl-20070629-073.html>
Eiendom Norge AS <http://www.eiendommnorge.no/>
Forbrukerrådet <https://www.forbrukerradet.no/forside/bolig/kjop-og-salg-av-bolig/>

Sammenlignbare salg							
EIENDOM		SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Volnesveien 321 ,8820 DØNNA 49 m² 2015 3 sov	03-08-2025	2 300 000	1 900 000		1 900 000	38 776
2	Kløboveien 11 ,8820 DØNNA 71 m² 2006 2 sov	07-07-2022	2 600 000	2 650 000		2 650 000	37 324
3	Skartunveien 81 ,8820 DØNNA 60 m² 2002 3 sov	21-04-2025	1 850 000	1 900 000		1 900 000	31 667
4	Stavsengveien 134 ,8820 DØNNA 73 m² 2012 2 sov	01-07-2025	2 600 000	2 300 000		2 300 000	31 507

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

Beregninger

Årlige kostnader		
Kommunale avgifter:	Kr.	12 836
Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	12 000
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	16 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	41 000

Teknisk verdi bygninger		
Fritidsbolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 580 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	3 250 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 250 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	400 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	400 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 650 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

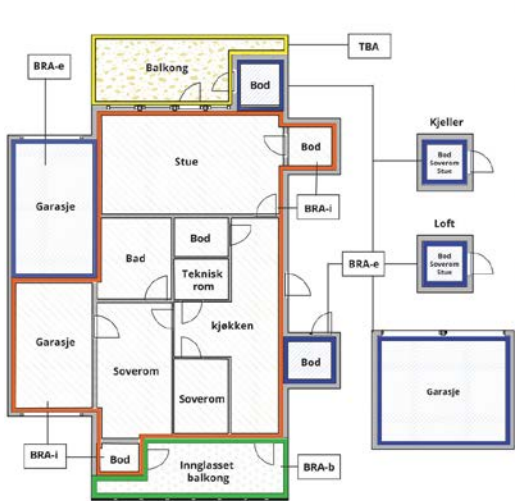
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	82	18		100	72		100
Loftetasje						16	16
SUM	82	18			72	16	116
SUM BRA	100						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, toalettrom, bad/vaskerom, soverom 1, soverom 2, soverom 3, spisestue, stue/kjøkken		
Loftetasje	Gang, soverom		

Kommentar

Bod med utvendig adkomst på ca. 17,5m2 (BRA-3)

Lovlighet

Byggetegninger

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

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)
Fritidsbolig	82	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato

30.7.2025

Til stede

Lars Emil Brattland

Wenche Haga

Rolle

Takstingeniør

Kunde

Matrikkeldata

Kommune

1827 DØNNA

gnr.

5

bnr.

25

fnr.

snr.

0

Areal

580.1 m²

Kilde

BEREGNET AREAL (Ambita)

Eieforhold

Eiet

Adresse

Stavsengveien 132

Hjemmelshaver

Eriksen Jon Eirik, Haga Wenche

Kommune

1827 DØNNA

gnr.

5

bnr.

48

fnr.

snr.

0

Areal

347 m²

Kilde

Eiendomsverdi.no

Eieforhold

Eiet

Adresse

Hjemmelshaver

Eriksen Jon Eirik, Haga Wenche

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Eiendommen ligger flott til på Stavseng i Dønna kommune. Umiddelbar nærhet til hav og sjø med en flott skjærgård. Dønna ligg sentralt på Helgelandskysten og har ett mangfold av forretninger og nisjebutikker. Det er ca. 16 km til kommunesenteret Solfjellsjøen. Herøy, Dønna og nærliggende øyer byr på flotte naturopplevelser til lands og til vanns i en flott skjærgård på helgelandskysten. Sandnessjøen har om lag 6100 innbyggere med ett rikt næringsliv av maritim virksomhet og ligger omlag 30 min med ferge fra Bjørn.
Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via privat stikkvei fra offentlig vei.
Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannverk, med privat stikkledning mellom boligen og det offentlige nettet.
Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet privat avløp via septiktank.
Regulering
Området er regulert til Friluftsområde iht. reguleringsplan for "STAVSENG HYTTEFELT", plan-ID 1003. Ikrafttredelse 01.01.1996.
Om tomten
Arealene ved fritidsboligen er i hovedsak opparbeidet med platting og gruslagte arealer. Eiendommen består av to teiger. 1827-5/48/0/0 på 347m2 1827-5/25/0/0 på 580 m2
Samlet areal på ca. 927m2
Kommuneplan
Kystplan Helgeland - Dønna Kommune. Plan-ID 2014003. Ikrafttredelsesdato 03.09.2019 Takstingeniøren er ikke gjort kjent med planforslag eller igangsatte planlegginger som kan berøre eiendommen. Rekvirent/eier/selger plikter å opplyse om det er kjente eller fremtidige planlagte planforslag som kan berøre eiendommen.
Servitutter
2007/174138-2/200 BESTEMMELSE OM VEG 05.02.2007 RETTIGHETSHAVER: KNR:1827 GNR:5 BNR:25 Bestemmelse om vannrett Bestemmelse om veg Gjelder denne registerenheten med flere.
Heftelser
Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente heftelser på eiendommen. Rekvirent/eier/selger plikter å lese rapporten og opplyse om eventuelle kjente heftelser eller andre opplysninger som kan være relevante for eiendommen.
Bebyggelsen
Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende småhusbebyggelse/fritidseiendommer.
Oppvarming
Boligen blir varmet opp med vedfyring og elektrisitet.
Parkering
Parkering på egen tomt.
Byggemåte
Bygget er fundamentert på søyler, bjelkelag av tre med stubbeloftskonstruksjon. Yttervegger av bindingsverk av tre, utvendig tekket med liggende kledning. Saltak takkonstruksjon, utvendig tekket med profilerte stålplater. Vinduer og dører av tre med 2-lags isolerglass.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
1 800 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Selgers egenerklæring er ikke kontrollert av takstingeniøren.	Ikke gjennomgått		Nei
Dokumentasjon av utførte arbeider på våtrom		Dokumentasjon finnes ikke.	Ikke gjennomgått		Nei
Grunnkart	30.07.2025	Kart over eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Rekvirent/eier	30.07.2025	Opplysninger gitt ved befaring.	Gjennomgått		Nei
Bilder	30.07.2025	Bilder av eiendommen for egen kvalitetssikring.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi AS	15.08.2025	Diverse eiendomsinformasjon samt kvalitetssikring og kontroll av markedspris i nærområde.	Gjennomgått		Nei
Ambita AS	15.08.2025	Diverse eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Diverse samsvarserklæringer		Samsvarserklæringer er ikke fremvist.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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.
- Fuksøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuksøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/AH1363>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Jon Eirik Eriksen

Wenche Haga

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2021
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Stavsengveien 132
8820 Dønna

1827-5/25/0/0

Fremtind



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Påskén 2021 etter vinterstormene så viste det seg at det var inntrengning av vann til de store vinduene nederste del i alteret. Gjaldt kun et hjørne på ventre side - det ene vinduet. Kom gjennom skjøter i forbindelse med lister. Dette har blitt tettet med Tek 7 - tetningsmasse.

Det har vært tørt og fint etter det.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Ble gjort i tørt vær. Vinduets del var tørt og fint. lister ble tatt av og Tek 7 tetnings masse ble påført og fikk tørket godt pga godt og varmt vær.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Se punkt 4.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Se punkt 4.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Har vært vært noe drypp til toalett fra vannrør koblet til toalettet. Men er skrudd igjen og har ikke vært noe gjentakende drypp der.

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Brukt skiftnøkkel og tighetet igjen skru til kobling.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

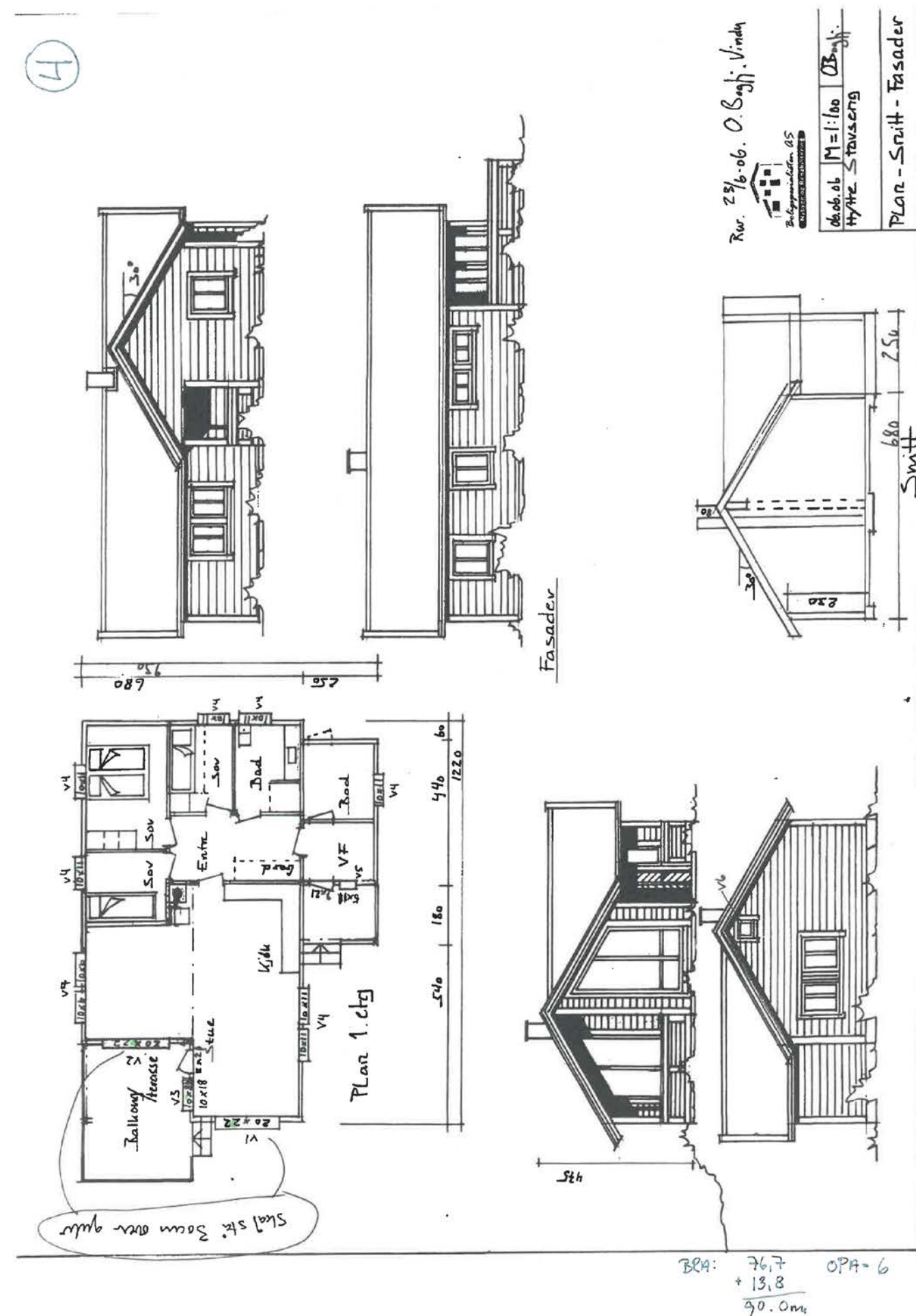
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Fremtind



For matrikkelenhet:

Kommune:	1827 - DØNNA	Utskriftsdato/klokkeslett:	15.08.2025 kl. 09:55
Gårdsnummer:	5	Produsert av:	Brage Halvorsen - Dønna kommune
Bruksnummer:	25	Attestert av:	Dønna kommune

Orientering om matrikelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhet									
Matrikkelenhetstype:		Grunneiendom							
Bruksnavn:									
Etableringsdato:		26.06.2006							
Skylid:		0							
Er tinglyst:		Ja							
Har festegrunner:		Nei							
Er seksjonert:		Nei							
Arealrapport									
Tekst		Areal Kommentar							
Beregna areal for 5 / 25		580,1 m2							
Eierforhold									
Tinglyste eierforhold									
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse			Andel	
Hjemmelshaver		120968	ERIKSEN JON EIRIK	H0502	Observatoriegata 21 0254 OSLO			1 / 2	
Hjemmelshaver		090370	HAGA WENCHE	H0502	Observatoriegata 21 0254 OSLO			1 / 2	
Oversikt over teiger									
Løpnr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader	(EUREF89 UTM Sone 33)	
1	Teig	Ja	7340892	389154		580,1 m2			
Forretninger der matrikkelenheten er involvert									
Forretning	Forretningsdokumentdato								
Forretningstype	Kommunal saksreferanse								
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)								
			Status		Tinglysing		Endret dato		Matrikkelføring
			Annen referanse				Signatur		Dato

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Oppmålingsforretning	28.10.2020 20/579	Tinglyst	28.10.2020	1714kik 28.10.2020	
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1827 - 5/25	-118,9	
		Mottaker	1827 - 5/49	118,9	
		Berørt	1827 - 5/1	0	
		Berørt	1827 - 5/31	0	
Grensejustering Kartforretning med grensejustering	03.04.2017 15/1056			1827 - 5/37	0
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1827 - 5/25	-9,9	
		Mottaker	1827 - 5/31	9,8	
		Berørt	1827 - 5/1	0	
Grensejustering Kartforretning med grensejustering	03.04.2017 15/1056			1827sot 03.04.2017	
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1827 - 5/25	-2,7	
		Mottaker	1827 - 5/37	2,7	
		Berørt	1827 - 5/1	0	
Endre egenskap Annen forretningstype	16.12.2014			1818dai 16.12.2014	
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1827 - 5/25	0	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	26.06.2006 16/06			Ole	
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1827 - 5/1	-735	
		Mottaker	1827 - 5/25	735	
15.08.2025 09:55	Matrikkelbrev for 1827 - 5 / 25				Side 3 av 14

Forretninger der matrikkelenheten er berørt					
Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet Annen forretningstype	23.07.2020 18/21			1714kik 07.09.2020	
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	1827 - 5/1	0	
		Berørt	1827 - 5/19	0	
		Berørt	1827 - 5/21	0	
		Berørt	1827 - 5/25	0	
		Berørt	1827 - 5/26	0	
		Berørt	1827 - 5/29	0	
		Berørt	1827 - 5/30	0	
		Berørt	1827 - 5/31	0	
		Berørt	1827 - 5/32	0	
		Berørt	1827 - 5/37	0	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Oppmålingsforretning	14.07.2020 18/21	Tinglyst	05.10.2020	1714kik 18.09.2020	
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1827 - 5/1	-347,2	
		Mottaker	1827 - 5/48	347,2	
		Berørt	1827 - 5/25	0	
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet Oppmålingsforretning	14.07.2020 18/21			1714kik 18.09.2020	
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	1827 - 5/1	0	
		Berørt	1827 - 5/25	0	
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet Annen forretningstype	31.03.2017 15/1056			1827sot 31.03.2017	
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	1827 - 5/1	0	
		Berørt	1827 - 5/25	0	
15.08.2025 09:55	Matrikkelbrev for 1827 - 5 / 25				Side 4 av 14

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato		Status	Tinglysing		Matrikkelføring Signatur Dato
	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)		Endret dato		
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet Oppmålingsforretning	31.03.2017					1827sot 31.03.2017
	15/1056				Rolle Matrikkelenhet	Arealendring
			Berørt	1827 - 5/1		0
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Oppmålingsforretning	20.11.2015					1827sot 20.11.2015
	15/224				Rolle Matrikkelenhet	Arealendring
			Avgiver	1827 - 5/22		-165,6
			Mottaker	1827 - 5/37		165,6
			Berørt	1827 - 5/1		0
			Berørt	1827 - 5/25		0
			Berørt	1827 - 5/32		0

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato		Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)				
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Oppmålingsforretning	07.07.2011					1827sot 07.07.2011
	11/248					
			Tinglyst	14.07.2011		
			Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
			Avgiver	1827 - 5/1		-90,3
			Mottaker	1827 - 5/34		90,2
			Berørt	1827 - 5/5		0
			Berørt	1827 - 5/9		0
			Berørt	1827 - 5/19		0
			Berørt	1827 - 5/20		0
			Berørt	1827 - 5/21		0
			Berørt	1827 - 5/22		0
			Berørt	1827 - 5/24		0
			Berørt	1827 - 5/25		0
			Berørt	1827 - 5/26		0
			Berørt	1827 - 5/27		0
			Berørt	1827 - 5/28		0
			Berørt	1827 - 5/29		0
			Berørt	1827 - 5/30		0
			Berørt	1827 - 5/31		0
			Berørt	1827 - 5/32		0
			Berørt	1827 - 5/33		0

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato			Status	Tinglysing		Matrikkelføring	
	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse		Endret dato	Signatur	Dato	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Oppmålingsforretning	10.05.2011 11/248			Tinglyst	14.05.2011	1827sot	10.05.2011	
				Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
				Avgiver	1827 - 5/1	-573		
				Mottaker	1827 - 5/33	573		
				Berørt	1827 - 5/5	0		
				Berørt	1827 - 5/9	0		
				Berørt	1827 - 5/19	0		
				Berørt	1827 - 5/20	0		
				Berørt	1827 - 5/21	0		
				Berørt	1827 - 5/22	0		
				Berørt	1827 - 5/24	0		
				Berørt	1827 - 5/25	0		
				Berørt	1827 - 5/26	0		
				Berørt	1827 - 5/27	0		
				Berørt	1827 - 5/28	0		
				Berørt	1827 - 5/29	0		
				Berørt	1827 - 5/30	0		
				Berørt	1827 - 5/31	0		
				Berørt	1827 - 5/32	0		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato			Status	Tinglysing		Matrikkelføring	
	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse		Endret dato	Signatur	Dato	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Oppmålingsforretning	10.05.2011 07/1052			Tinglyst	14.05.2011	1827sot	10.05.2011	
				Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
				Avgiver	1827 - 5/1	-832,1		
				Mottaker	1827 - 5/32	832,1		
				Berørt	1827 - 5/5	0		
				Berørt	1827 - 5/9	0		
				Berørt	1827 - 5/19	0		
				Berørt	1827 - 5/20	0		
				Berørt	1827 - 5/21	0		
				Berørt	1827 - 5/22	0		
				Berørt	1827 - 5/24	0		
				Berørt	1827 - 5/25	0		
				Berørt	1827 - 5/26	0		
				Berørt	1827 - 5/27	0		
				Berørt	1827 - 5/28	0		
				Berørt	1827 - 5/29	0		
				Berørt	1827 - 5/30	0		
				Berørt	1827 - 5/31	0		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato		Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)				
Forretning over eksisterende matrikkelenhet Kartforretning med grensejustering	Annen referanse					
	08.02.2010					1827sot 08.02.2010
	10/21		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
			Berørt	1827 - 5/1	0	
			Berørt	1827 - 5/19	0	
			Berørt	1827 - 5/20	0	
			Berørt	1827 - 5/21	0	
			Berørt	1827 - 5/22	0	
			Berørt	1827 - 5/24	0	
			Berørt	1827 - 5/25	0	
			Berørt	1827 - 5/26	0	
			Berørt	1827 - 5/28	0	
			Berørt	1827 - 5/29	0	
			Berørt	1827 - 5/30	0	
			Berørt	1827 - 5/31	0	

Fullføring av Ikke fullført oppmålingsforretning ML Oppmålingsforretning	06.05.2011	1714kik 13.02.2017
	07/1052	
		Rolle
		Avgiver
		Mottaker
		Berørt
		Berørt

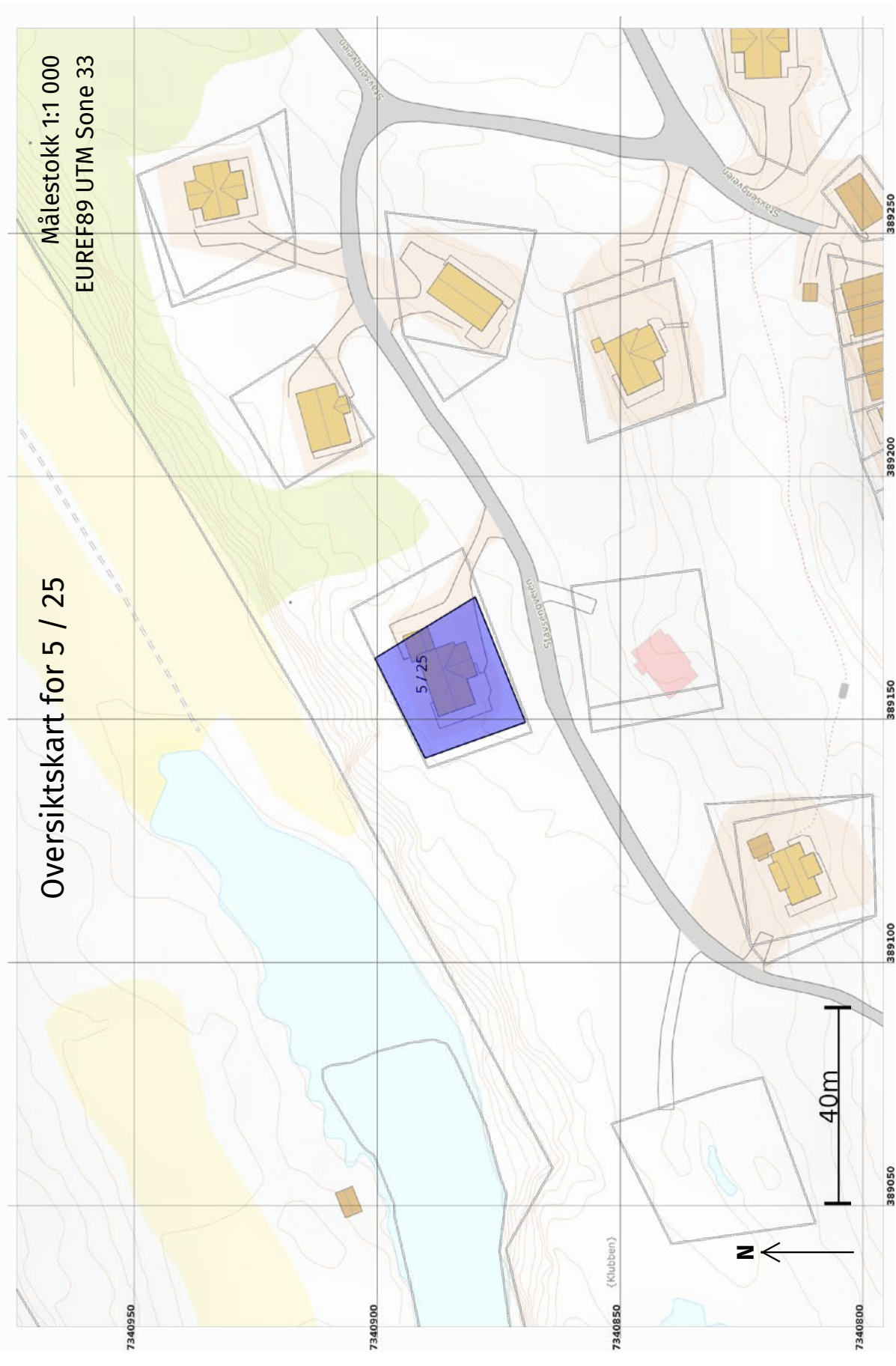
Adresser					Atkomstpunkt
Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Kretser	
Vegadresse	Stavsengveien	1035	132	Øst	Nei
			EUREF89 UTM Sone 33 7340879	389158	

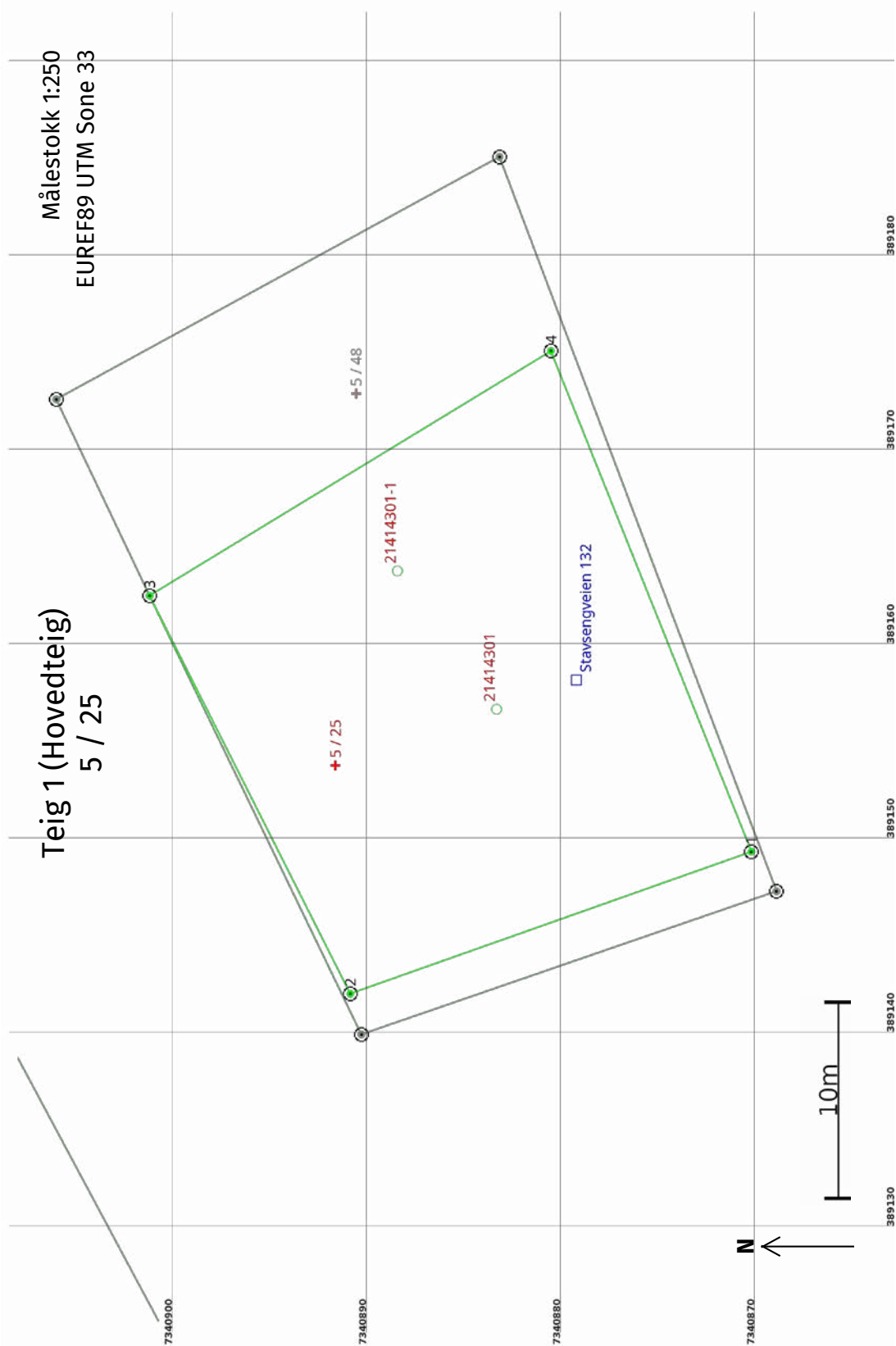
Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten									
Bygningsnr:	21 414 301		Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer		
Løpenr:			Bruksareal bolig:	105	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:		
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33		Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse: 17.08.2006		
	Nord: 7340884 Øst: 389157		Bruksareal totalt:	105	Avløp:		Tatt i bruk: 01.01.2008		
Bygningsendringskode:			Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bygningstype:	Fritidsbygg(hyftersommerh. ol		Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:		
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring		Bruttoareal totalt:	0					
Bygningsstatus:	Tatt i bruk		Alternativt areal:	0					
Energikilder:			Alternativt areal 2:	0					
Oppvarming:									

Etasjer	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
	H01	0	105	0	105	0	0	0	0
	Bruksenheter		Bruksenhetsnummer		Bruksenhetsstype		Bruksareal Ant. rom		Kjøkkentilgang
	Adresse		1035 Stavsengveien 132		H0101		Fritidsbolig		Bad WC
Kontaktpersoner	Rolle		Føds.dato/org.nr		Navn		Bruksenhet		Adresse
	Tiltakshaver		21 414 301		BJØRN HAGA				
	Bygningsnr:	21 414 301	Bebygd areal:		15	Ant. boliger:		0	Datoer
	Løpenr:	1	Bruksareal bolig:		0	Ant. etasjer:		0	Rammetillatelse:
	Repr.punkt:		Koordinatsystem:		EUREF89 UTM Sone 33		Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
	Nord: 7340889 Øst: 389164		Bruksareal totalt:		0	Avløp:			Tatt i bruk:
	Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:		0	Har heis:		Nei	Midlertidig brukstillatelse:
	Bygningsstype:		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol		0				Ferdigattest:
	Næringsgruppe:		Annet som ikke er næring		0				29.08.2011
	Bygningsstatus:		Ferdigattest		0				
	Energikilder:		Alternativt areal:		0				
	Oppvarming:		Alternativt areal 2:		0				

Bruksenheter																	
Adresse		Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype		Bruksareal		Ant. rom		Kjøkkentilgang		Bad		WC		Matrikkelenhet	
				Unummerert bruksenhet		0		0		0		0		0		5/25	
Kontaktpersoner																	
Rolle		Føds.dato/org.nr		Navn		Bruksenhet		Adresse									
Tiltakshaver		230544		HAGA BJØRN ERIK													

Bygningsnr: 300 534 595		Bebygd areal:		40	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:		0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:		Bruksareal annet:		40	Vannforsyning:		lgangsettingstillatelse:	
Nord: 7340797 Øst: 389219		Bruksareal totalt:		40	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:		0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype: Naust båthus sjøbu		Bruttoareal annet:		40			Ferdigattest:	
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring		Bruttoareal totalt:		40			09.01.2012	
Bygningsstatus: Ferdigattest		Alternativt areal:		0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:		0				
Oppvarming:								
Etasjer								
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal
H01	0	0	40	40	0	40	0	Alt. areal 2
Bruksenheter								
Adresse	Bruksenhetsnummer			Bruksenhetstype		Bruksareal		Ant. rom
				Unummerert bruksenhet		0		0
								Kjøkkentilgang
								Bad
								WC
								0
								5/25
								Matrikkelenhet
Kontaktpersoner								
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn		Bruksenhet		Adresse		
Tiltakshaver	290751	JØRGENSEN TORBJØRN		H0103		SKJERVGATA 45		
						8656 MOSJØEN		





Side 13 av 14

Matrikkelbrev for 1827 - 5 / 25

15.08.2025 09:55

Areal og koordinater

Areal: 580,1 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33

Nord: 7340892 Øst: 389154

Grensepunkt / Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7340870,38	389149,27	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	3	3
2	7340891,03	389141,96	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	3	3
3	7340901,36	389162,43	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	3	3
4	7340880,70	389175,02	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	3	3

15.08.2025 09:55

Matrikkelbrev for 1827 - 5 / 25

Side 14 av 14



Vi gjør oppmerksom på at det er satt i gang arbeid med rullering av Kommuneplanens arealdel.

Reguleringsplaner	
Reguleringsplan	
Planidentifikasjon	1003
Vertikalnivå	På grunnen/vannoverflate
Planstatus	Endelig vedtatt arealplan
Plannavn	STAVSENG HYTTEFELT
Planbestemmelse	Med bestemmelser som egen tekst
Ikrafttredelsesdato	01.01.1996
Lovreferanse	PBL 1985 eller før
Vis i kart	Planregister

Reguleringsformål	
Formål	Fritidsbebyggelse
Planidentifikasjon	1003
Vertikalnivå	På grunnen/vannoverflate
Vis i kart	Planregister

Eiendom	
---------	--

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR STAVSENG HYTTEFELT (DEL AV GNR.5/1)

Vedtatt 1996
Revidert 09.06.2005 - PLU-sak 045/05
Revidert 14.06.2007 - PLU-sak 045/07

§ 1 GENERELT

- 1.1 Bestemmelsene gjelder for et område som på plankartet er avgrenset med en kraftig striplet linje.
- 1.2 Området disponeres til flg. formål:
- a) Byggeområde
 - b) Friluftsområde
 - c) Fellesområde
 - d) Veg og parkering

§§ 2-4 BYGGEOMRÅDE: FRITIDSBOLIGER OG TILHØRENDE UTHUS

§ 2 HYTTER

- 2.1 Innenfor plankartets avgrensning kan det oppføres 14 hytter. Bygningsrådet skal godkjenne plassering av hytter innenfor de markeringer vist på plankartet. Strandkanten skal – men unntak av naustrekke, samt hyttene nr. 13 og 14, ikke bebygges.
- 2.2 Hyttene bør ha fellestrekk, slik at feltet fremstår mest mulig helhetlig.
- 2.3 Bygningene skal plasseres så lavt som mulig i terrenget. Høyden på synlig grunnmur/pilarer skal ikke overstige 1,0 m målt fra terrengets laveste punkt.
- 2.4 Hyttene skal oppføres i tre eller naturstein. Hovedregelen er at, hyttas bebygde (BYA), ikke skal overstige 75 m2. Ved vurdering av hyttas størrelse skal det tas hensyn til tomtens beliggenhet og beskaffenhet og til harmonien med den øvrige bebyggelse i området.
- 2.5 Mønehøyde skal ikke overstige 5,0 m.
- 2.6 Tak skal fortrinnsvis utføres som saltak med takvinkel mellom 25 og 36 grader, tilpasset husets hovedform. Større takvinkel vil kun unntaksvis kunne godkjennes der miljø- og terrengtilpasning gjør dette mulig. Taktekking skal ha matt overflate eller torv.
- 2.7 Det skal benyttes farger (utvendig) som er anbefalt av Statens Friluftsråd (naturfarger).
- 2.8 (etter vedtak 2007) Det tillates bygging av uthus på tomt/teig med BYA inntil 15 m2

§ 3 NAUST

- 3.1 Innenfor området kan det oppføres 14 naust plassert innenfor plankartets markering. Naustene må plasseres tett inntil hverandre i en naustrekke. Møneretning skal være vinkelrett på strandkanten. Frittliggende naust kan tillates, men fortrinnsvis i rekke.
- 3.2 Naustene skal ha en ensartet karakter slik at naustrekken/naustene samlet framstår som en arkitektonisk helhet.
- 3.3 Naustene plasseres så lavt som mulig i terrenget. Høyden på synlig grunnmur/pilarer skal ikke overstige 3 meter målt fra terrengets laveste punkt. Men ikke mindre enn etter TEK17 krav.

- 3.4

Naustene skal oppføres i tre. Maksimum bruksareal (BRA) er 40 m2. Naustene skal utvendig kles med stående panel.
- 3.5

Bygningene skal oppføres i en etasje. Gesimshøyde skal være maksimum 3,5 meter. Gesimshøyde regnes fra skjæringspunkt takflate/yttervegg til terrengets laveste punkt.
- 3.6

Naustene tillates kun oppført med saltak. Takvinkel skal være mellom 30 og 40 grader.
- 3.7

Området mellom naust og sjø kan benyttes til kortvarig lagringsplass for båter og annet utstyr forbundet med båtbruk.
- 3.8

Naustene skal godkjennes av Bygningssjefen.
- 3.9

Andre frittstående uthus enn naust tillates ikke.
- 3.10

Det skal benyttes naturfarger (utvendig) som passer inn med øvrig bebyggelse.

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

- 4.1

Det tillates innlagt vann i hyttene etter søknad. Dette kan imidlertid ikke skje uten godkjent utslippstillatelse. Felles avløpsanlegg skal fortrinnsvis benyttes.
- 4.2

Som toalettøsning kan det benyttes biologisk toalett, eller annen godkjent toalett med tett oppsamlingsbeholder.
- 4.3

Det er ikke tillat å lagre utstyr, gjenstander og båter ved hyttene.
- 4.4

Hytteeierne plikter å fjerne avfall og annen forurensing som bruken av hytter/naust avstedkommer. Avfall skal deponeres på offentlig godkjent avfallsplass.
- 4.5

Event. elektrisk tilknytning bør skje via jordkabel. Stolpeframføring av strøm kan skje i den grad dette ikke blir for eksponert. Godkjent plan for strømforsyning skal foreligge før utbygging av strømmnett igangsettes.

5 § FRILUFTSOMRÅDE

- 5.1

Planområdet skal ha karakter av utmark og være åpent for allmenn ferdsel. Inngjerding av tomtene tillates ikke.

§ 6 FELLESOMRÅDE: PRIVAT FELLES VEG OG OMRÅDE FOR PARKERING

- 6.1

Adkomst til hyttene skal være via avkjørsel fra riksveg 189. Opparbeidelse/utbygging av avkjørsel og parkeringsplass er grunneiers ansvar.
- 6.2

Parkeringsplassen skal ha plass til minimum 1,5 biler pr. hytte. Byggetillatelse gis ikke før parkeringsplass er opparbeidet.
- 6.3

Det tillates bygging av vei frem til og i hyttefelt.

§ 7 UNNTAK

- 7.1

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan hvor særlige grunner taler for det tillates av Dønna kommune innenfor rammen av Plan- og bygningsloven



Adresse

Stavsengveien 132, 8820 DØNNA

Dato for energimerking

23.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-273926

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

21414301

Gårdsnummer

5

Bruksnummer

25

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101

A

B

C

D

E

F

G





Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

2008

Bygningstype

Fritidsbolig

Bruksareal

100,0 m²

Oppvarmet bruksareal

82,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

192,56 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

214,12 kWh/m²

Totalt levert pr. år

18 562 kWh

88

89

Retureres til

Bjørn Haga
Rindhusgata 14
8657 MOSJØEN

05 FEB. 2007

STATENS KARTVERK

Skjøte¹⁾

Opplysningene i feltene 1–6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)²⁾

Kommune/ Kommunens navn

1827 Dønna

Gnr

5

Bnr

25

Festernr

Seksjonsnr

Ideell andel

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn

☒ Nei

☐ Ja

Overdragelsen omfatter transport av festeretten

☒ Nei

☐ Ja

Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale

☐ Nei

☐ Ja

Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser

☐ Nei

☐ Ja

Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis

Størrelse ideell andel

Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d

☒ Nei

☐ Ja

Beskaffenhet

☐ 1. Bebygg

☒ 2. Ubebygg

Bruk av grunn

☐ Bolig-eiendom

☒ Fritids-eiendom

☐ Forretning/kontor

☐ Industri

☐ Landbruk

☐ Off. vei

☐ Annet

Type bolig

☐ Frittligg

☐ TB bolig

☐ Tomannsbolig

☐ Rådhus/kjede

☐ Blokk-leilighet

☐ AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 51.250,- Femtientusentohundreogfemti

Utløst til salg på det frie marked

☒ Ja

☐ Nei

Omsetningstype

☒ 1. Fritt salg

☐ Gave (helt eller delvis)

☐ 3. Ekspropriasjon

☐ 4. Tvangsauksjon

☐ 5. Uskifte

☐ 6. Oppgjør

☐ 8. Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag³⁾

Kr 51.250,- Femtientusentohundreogfemtikroner %

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)⁴⁾

110766

Navn

ASHILD IREN ÅKER

Ideell andel

Doknr 174138 Tinglyst 05.02.2007

STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)⁴⁾

230544

Navn

BJØRN HAGA

Fast bosatt i Norge

☒ Ja

☐ Nei

Ideell andel

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Selger, hjemmelshaver til gnr. 5 bnr. 1 i Dønna kommune, gir herved vann- og veirett over eiendommen gnr. 5 bnr. 1 i hht. vedlagte kartskisse til kjøper av gnr 5 bnr. 25.

Nr. 700048 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 3-2004

90

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2007/174138/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-11 12:58

Side 2 av 5

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

Som grunnlag for dette skjøte gjelder kjøpekontrakt mellom Ashild Åker og Vigdis A. Haga og Bjørn Haga datert 23.05.06, samt stadfestet reguleringsplan for Stavring Hyttefelt uttatt av Dønna kommune den 09.06.05.

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overtagelse av boligseksjon⁵⁾

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

Sted, dato

Kjøpers/erverters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v.⁶⁾

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☒ Ja

☐ Nei

Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja

☒ Nei

Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overtagelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som fælles bolig?

☐ Ja

☒ Nei

Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overtagelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

Stavring 8/10-06

Utsteders underskrift

Ashild Åker

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

ASHILD ÅKER

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overtagelsen

Dato

8/10-06

Ektefelles/registrert partners underskrift

Pål Andreassen

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

PÅL ANDREASSEN

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

1. vitneunderskrift

Børre Åker

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

ESTER ÅKER

Adresse

Stavring, 8820 Dønna

2. vitneunderskrift

Ivar Åker

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

IVAR ÅKER

Adresse

8820 Dønna

Bortfester underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

91

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

Ja

Nei

Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?

Ja

Nei

Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?

Ja

Nei

Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/leser (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato

Hjemmelshavers underskrift

Gjentas med maslin eller blokkbokstaver

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

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato

Ektefelle/registrert partners underskrift

Gjentas med maslin eller blokkbokstaver

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

1. vitneunderskrift

Gjentas med maslin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift

Gjentas med maslin eller blokkbokstaver

Adresse

Noter:

1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpårt skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokument kan tinglyses

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

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

4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.

5) Føltet kan skrytes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligsøksjon

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

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

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

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2007/174138/200 Attesteringstidspunkt 2025-08-11 12:58

Side 5 av 5

92

93



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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?

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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Stavsengveien 132
8820 DØNNA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Sandnessjøen
Saksbehandler: Stina Hermansen

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____ 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