

Stavikheia 13

Takst kr 2.300.000,-

- Fritidseiendom på Sund i Sømna kommune
- Helårshytte type Smart M 64 fra Saltdalshytta
- Ferdigstilt i 2017
- Panoramautsikt mot havet i vest
- Bilvei fram, strøm og kommunalt vann/avløp
- Selveiertomt på 1535 m²
- Inventar følger med



SALGSOPPGAVE INNHOOLD

- Bilder
- Nøkkelinformasjon og betingelser
- Egenerklæring
- Tilstandsrapport
- Plantegning
- Matrikelbrev
- Ferdigattest
- Samsvarserklæring
- Reguleringskart/bestemmelser
- Energiattest
- Informasjon om boligkjøperforsikring
- Informasjon om budgivning
- Budskjema





Stavikheia 13



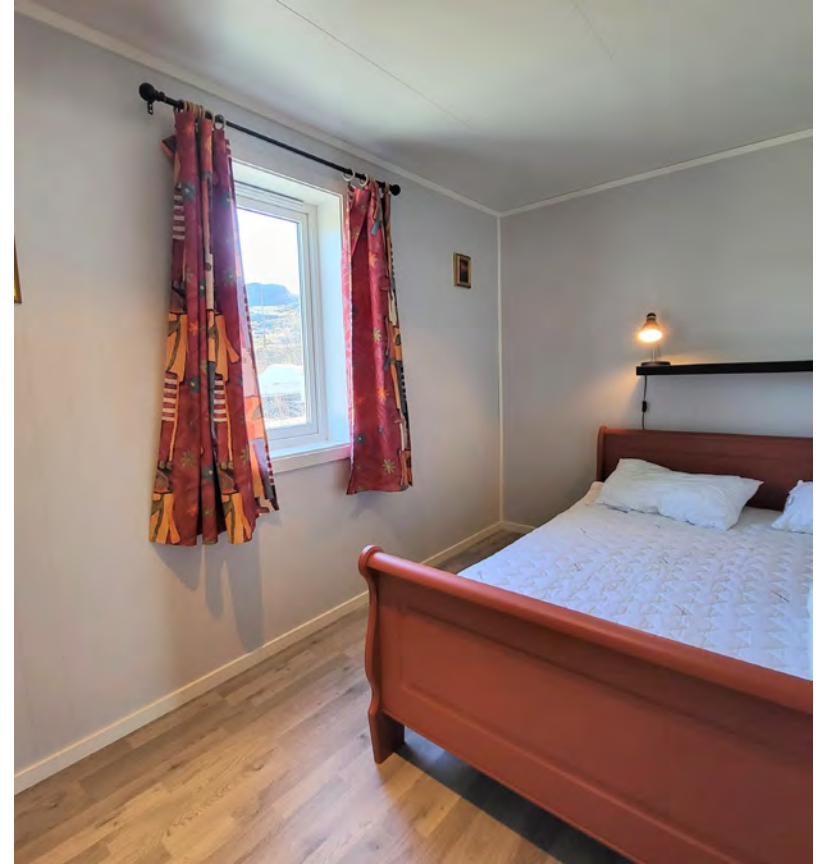
Stavikheia 13



Stavikheia 13



Stavikheia 13



Stavikheia 13



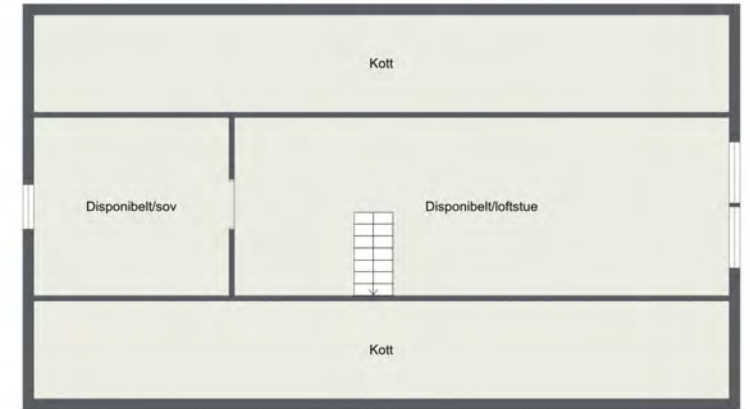
Stavikheia 13



Planskisse 1. etasje
ikke målsatt



Planskisse 2. etasje
ikke målsatt



Stavikheia 13

Nøkkelopplysninger Stavikheia 13

Takst kr 2.300.000,-

MATRIKKELNR.

Gnr 35 bnr 114 i Sømna kommune

EIER

Curt Steven Aasen

EIENDOMMEN

Fritidseiendom på Sund i Sømna kommune. Helgelandskysten byr på allsidige muligheter for rekreasjon og fritidsaktiviteter. Regulert bolig/fritidsboligområde som er opparbeidet med infrastruktur som strøm, vei og kommunalt vann/avløp. Området innbyr til flotte naturopplevelser på land og sjø. Eiendommen er vestvendt og har panoramautsikt mot havet og solnedgangen i vest.

Selveiertomt på 1535 m², delvis opparbeidet med gruset parkering, for øvrig naturtomt.

BYGNINGER

Moderne helårshytte fra Saltdalshytta av typen Smart M 64, med tilnærmet boligstandard. Påbegynt bygget i 2014 med ferdigattest fra 2017. Hytta er innredet med loftsrom som gir betydelig ekstra sove- og oppholdsareal for familier. Utstyrt med eget vaskerom, hvitevarer i kjøkken, led-belysning i tak og varme i gulv på hovedplan, foruten bod og vaskerom. Oppmålt areal er 73 m² p-rom på hovedplan og 36 m² tilleggsareal på loft. Inneholder stue/kjøkken i åpen løsning, bad, vaskerom, gang, 2 soverom, entré og bod + todelt loft.

I tillegg til el-varme i gulv, er det installert lukket peisovn tilknyttet stålpipe i stue.

Med unntak av kjøkkenbord/stoler, vaskemaskin og seng i hovedsoverom, følger inventar ved visning med i salget.

BYGGEMÅTE/ TILSTAND

Det foreligger tilstandsrapport med verditakst fra Goheim Takst og Byggconsult AS som beskriver eiendommens tekniske forhold og byggemåte.

Rapporten er en vesentlig del av salgsopgaven, og må gjennomgås grundig før beslutning om å inngi bud.

Følgende sammendrag anses som vesentlige opplysninger:

Råbygget er oppført av profesjonelle og innredning utført som egeninnsats. Alle el- og rørarbeider er utført av fagfolk.

Det foreligger dokumentasjon i boligmappe for alt utført arbeid, også billedokumentasjon for egeninnsats.

Bygget ihht TEK 10, gjeldende på tidspunkt for byggetillatelse.

Vedlagte plantegninger angir faktisk bruk, og har mindre avvik fra godkjente tegninger.

Rapporten angir for TG3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK: Generelt manglende påkrevde rekkverk utvendig og innvendig. Terrassen har noen skjevheter, svakt dimensjonering og gjenstående arbeid.

TG2 – AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK: Ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp. Mangler adkomst til pipe for feier. Spor etter mus på kott mot nord, eier har utført tiltak. Rust på hengsler verandadør. Våtrommene mangler styrt tilluftsventilering. Mindre sår på grunnmursplater og mangelfull tilbakefylling mot mur.

TG2 – AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK: Manglende fuglenett i raftekasser. Noe mosevekst på takshingel. Generelt noe bom/løse fliser på gulv.

Se ellers viktige opplysninger under BETINGELSER

Hytta fremstår generelt som lite brukt.

ENERGIMERKING

C - ORANGE

TINGLYSTE FORHOLD

Sømna kommune : Generelle bestemmelser om vann /kloakkledning, elektriske linjer/grøfter og vei.

Pengeheftelser slettes ved overdragelse.

REGULERING

Reguleringsplan for Sund boligfelt, ref B4. Tillatelse ihht bestemmelser §3A.

KOMMUNALE AVGIFTER

kr 5.698,- pr. år for 2022.

RENOVASJONSAVGIFT

kr 1.578,- pr. år beregnet ut fra levering til samlingspunkt for 2022.

FORMUESVERDI

kr 690.000,- for 2021.

KJØPERS OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen kommer 2,5 % dokumentavgift pluss tinglysingsgebyr skjøte kr 585,-. Dersom kjøpet lånefinansieres, må det også betales kr 585,- i tinglysingsgebyr pr. pantedokument. Ved kjøpesum kr 2.300.000,-, vil totalpris komme på kr 2.358.670,-.

SELGERS OMKOSTNINGER

Avtalt meglarhonorar er kr 60.000,-. I tillegg må selger betale utgifter til annonsering m.m.

BETINGELSER

Selger forbeholder seg rett til å avvise alle inngitte bud. Det gis ingen garanti for medfølgende utstyr. Eiendommen er klar for overtakelse etter nærmere avtale.

Selger har plikt til å opplyse om feil og mangler som han kjenner eller måtte kjenne til. Dersom selger har gitt uriktige opplysninger vil det foreligge en mangel.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han ble kjent med eller burde blitt kjent med ved besiktigelsen. Det samme gjelder andre forhold kjøper kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje. Slitasje og elde kan også føre til skader. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Interessentene oppfordres til å gjennomgå eiendommen med tilstandsrapport og egenerklæring nøye før eventuell budinngivelse.

ANSVARLIG MEGLER

Advokat Geir Løbersli orgnr 983 448 895



Tlf 75 00 93 30

www.advokatenehla.no

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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, ogtuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle bodere, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses bodere, 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.



TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr
 Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
 Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter
 Tomt
 Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.
 Fritidsbolig
 Annet (spesifiser): _____

Gnr. _____ Bnr. _____ Seksjonsnr. _____ Andelsnr. _____ Aksjenr. _____ Festenr. _____
 Adresse Stavikheia 13 Byggeår 2014
Sømner Når kjøpte du boligen _____
 Postnr. _____ Har du bodd i boligen de siste 12 mnd. Ja Nei

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

Gjensidige
 Type villa/husforsikring Standard Utvidet Polise-/avtale _____
 Er det dødsbo? Ja Nei
 Avdødes navn _____
 Hjemmelshaver _____

SELGER 1

Etternavn Aasen Fornavn Curt Steven
 Ny adresse Salthusberget 6 E-post Curt.aasen@yahoo.no
 Postnr. 8907 Sted Brønnøysund Tel. priv. _____
 Mobil 90889994

SELGER 2

Etternavn _____ Fornavn _____
 Ny adresse _____ E-post _____
 Postnr. _____ Sted _____ Tel. priv. _____
 Mobil _____

BAD/VASKEROM:

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

FDV Brønnøysund RAR (Bolig mapp)

3. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Firmanavn/beskriv:

4. Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?

Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

Bilder foreligger som dokumentasjon (Bolig mapp)

VANN/AVLØP/RØR:

5. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

6. Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

FDV Brønnøysund RAR (Bolig mapp)

7. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

8. Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

9. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

- Nei Ja, kun av faglært
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

*Mykka Snakkern AS
Leper ikke lunt godt nok.*

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

10. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

11. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

12. Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

13. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

- Nei Ja, kun av faglært
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE:

14. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

15. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

- Nei Ja, kun av faglært
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

16. Kjenner du til om det er/har vært feil ved elanlegg eller andre installasjoner som radiator, sentralfyr, varmepumpe eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på elanlegget eller andre installasjoner, for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

- Nei Ja, kun av faglært
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

FDV : Brønnøysund Elektriske
BM Elektro
SE Bolig mapper

Foreligger det samsvarserklæring (dokument som viser at arbeidet på el-anlegget er i samsvar med regler for elektrisk anlegg)?

Nei Ja

18. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av el-anlegg og/eller andre installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

19. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

20. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?
For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: _____

LOFT/KJELLER/UTLEIEDEL:

21. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: _____

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleidel/leilighet/hybel godkjent til beboelse
(rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: _____

Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

22. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Hvis ja, hva er verdiene? _____

23. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger på kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: _____

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: _____

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

24. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: _____

25. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: _____

Mus i Kneveg Nord side forebygging gjennomført

ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

26. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger/boligsalgsrapporter, arealmålinger, eller andre relevante målinger som for eksempel, lyd, fukt, bevegelse, støy, forurensning mv.?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv og angi årstall:

27. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

Nei Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

*B M elektro loft
Veranda egeninnsats*

28. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

Nei Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

29. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak (se også spørsmål 23)?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

30. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

31. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

32. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: _____

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

33. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: _____

34. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: _____

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

35. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: _____

36. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: _____

37. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: _____

38. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: _____

39. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: _____

TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Empty rectangular area for additional comments.

Sted / dato

3/3-22 Stavikveia

Sign. selger 1

Leiv S. Hansen

Sign. selger 2

.....

Tilstandsrapport

📍 Stavikheia 13 , 8920 SØMNA

📖 SØMNA kommune

Gnr. 35, Bnr. 114

Markedsverdi

2 300 000

Areal (BRA): Fritidsbolig 76 m²



Befaringsdato:

Rapportdato: 07.03.2022

Oppdragsnr: 20320-1047

Referansenummer: CO1371

Autorisert foretak: Goheim Takst og Byggconsult AS

Sertifisert takstmann: Gøran Heimen

Vår ref: Tilstandsrapport



Gyldig rapport
07.03.2022

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

Norsk takst

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

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

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

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

Goheim Takst og Byggconsult as

Goheim as er et veletablert takstfirma på ytre Sør-Helgeland. Arbeidsområde er blant annet Tilstandsrapport, Verditakst, Verdivurdering, Uavhengig kontroll, Trykktesting, Termografering, Fuktkontroll, Byggelånskontroll med mer.

Goheim er etablert i Brønnøy kommune og jobber primært på ytre Sør-Helgeland i kommunene Brønnøy, Sømna, Vega, Vevelstad og Bindal. Hovedfokus er å tilby gode produkter med nærhet til oppdragsgivere.

Gøran Heimen er utdannet Tømrer i 1992, Byggmester i 2000, NITO-Takstingeniør i 2005 og Byggtermografør i 2006. DNV Sertifisert Takstmann for tilstandsrapportering siden 2006. Har drevet eget firma som takstingeniør siden 2005.



Gøran Heimen
Uavhengig Takstmann
07.03.2022 | BRØNNØYSUND

Goheim Takst og Byggconsult AS

Postboks 316
906 12 231

Rapportansvarlig

Gøran Heimen
Uavhengig Takstmann
gheimen@goheim.no
906 12 231



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygnings sakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Straktiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

– TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Værforhold ved befaring, pluss 4 grader, vindstille oppholdsvær.
Det er oppført en fritidsbolig fra Saltdalshytte, type Smart M 64.

Opplyst oppført på støpt plate og etter TEK 10. Innlagt vann, avløp og strøm. Fullisolert hytte med tilnærmet boligstandard.

Det er oppført en fritidsbolig fra Saltdalshytte, type Smart M 64.

Opplyst oppført på støpt plate og etter TEK 10. Innlagt vann, avløp og strøm. Fullisolert hytte med tilnærmet boligstandard.

Hytten er innredet med vf/entré, bod, gang, to soverom, bad, vaskerom og stue med kjøkken i åpen løsning. Loft er på ca. 36m², tilleggsarealer grunnet lav takhøyde og skrå himling. Loftet er innredet med loftstue og et soverom. Fritidsboligen har ca. 73 m² P-rom i hovedplan. Gulvvarme i alle gulv i hovedplan uten vaskerom og bod. Led belysning i himlinger.

Hytten er innredet av eier. Fagfolk på råbygg, El og rør.

Noe gjenstående arbeid ved mur samt på veranda. Med referanse til byggets alder, presiseres det at det vil finnes forhold som ikke tilfredsstillers dagens forskriftskrav TEK 17.

Fritidsbolig - Byggeår: 2014

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med pappshingel. Undertak av finerplater med underlagspapp under pappshingel. Kasser, hengbord og vindskier av tre, montert vannbordbeslag.

Takrenner og nedløp av metall.

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og stående bordkledning. Sist beiset i 2020.

A-takstoler i tre. Isolerte skrå himlinger. Kott bak knevegger, isolert.

Malte trevinduer med 2-lags glass.

Inngangsdør med lakkert overflate og tolags glass.

Verandadør i tre med tolags glass.

Takoverbygget hovedinngang og takoverbygget uteplass fra stuen. Veranda på til sammen ca.

39 m².

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater av normal kvalitet.

Støpt dekke på grunn.

Isolert stålpipeline og vedovn.

Tretrapp til loftet. Håndløper på vegg, sklisikring i trapp.

Profilerte lettdører i 1.et og en profilert tredør på loftet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Støpt gulv med varmekabel. Flis på gulvet. 25 mm høydeforskjell til sluk fra dør.

Våtromsplater på veggene og plater i himling.

Badet har plastsluk og gulvet har smøremembran med dokumentert utførelse.

Sluk under kabinett. Det anbefales alltid benyttet tett dusjkabinett.

Montert baderomsinnredning, et toalett og et dusjkabinett.

Mekanisk avtrekk i himling.

Hulltagning foretatt fra vaskerommet mot dusj på badet. Tørt ved befaring.

Vaskerom

Støpt gulv med varmekabel. Flis på gulvet. 25 mm høydeforskjell til sluk fra dør. Malte plater på vegg, plater i himling. Vannslø fra skyllekar bør unngås.

Vaskerommet har plastsluk og gulvet har smøremembran med dokumentert utførelse.

Montert skyllekar og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk i himling.

Hulltagning foretatt fra vaskerommet mot dusj på badet. Tørt ved befaring.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med innredning fra IKEA. Profilerte fronter, laminert benkeplate med vask og sprutplater på vegg. Montert komfyr og komfyrtopp. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av plast (rør i rør). Rørsentral plassert på vaskerommet. Innvendig stoppekran på vaskerommet. Varmekabel på vannrør inn til bygget.

Avløpsrør av plast. Stakepunk via sluker, lufting til takhatt.

Bereder på 200 liter plassert på vaskerommet.

Sikringsskapet er plassert på bod. Installasjon fra 2014-2017.

Brannmelder og slokkeapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn av fjell og sprengsteinsfylling.

Isolerte i støpte ringmurer og isolert støpt dekke.

Naturtomt, lettere kupert.

Beskrivelse av eiendommen

[Gå til side](#)

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	76 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	76 m ²
Totalpris	2 300 000

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	76	73	3
Sum	76	73	3

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 550 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

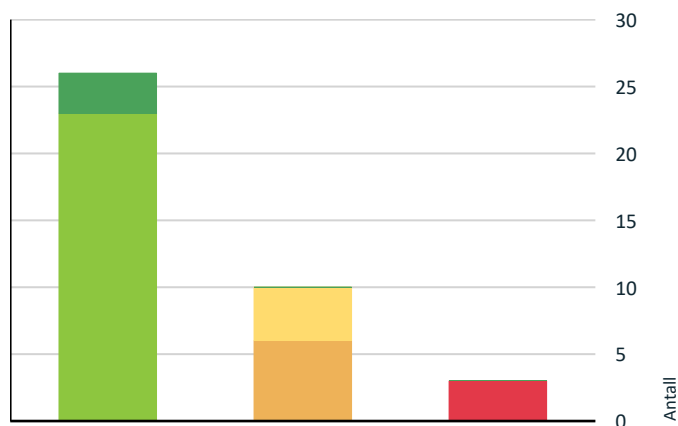
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

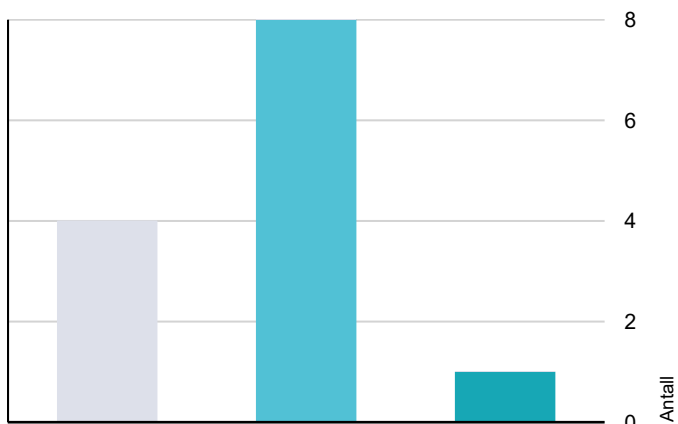
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik

De ulike bygningsdelene er tilstandsvurdert etter NS3600 og relevant forskriftsbehov og gitt tilstandsgrader. Grafen viser fordeling av disse. For utfyllende informasjon om fastsetting av tilstandsgrader, se siste side av rapporten.

Kostnadsestimater for tiltak



- 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

For bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad 2 eller 3, hvor det er påregnelig med tiltak, er det satt et estimert kostnadsintervall

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Når det gjelder anbefaling av tiltak med kostnader, ligger dette inn under detaljprosjektering.

Det anbefales kontaktet seriøse aktører i markedet for detaljprosjektering og prising av forhold som ønskes utbedret/renovert slik at man får plassert ansvar for at valgte metode er det mest hensiktsmessige, har referanser til forskrifter og at det foreligger en avtalt kostnad.

I rapporten er valg av tilstandsgrad 2 og 3, punkter som krever spesiell oppmerksomhet.

Oppsummering av avvik

Sammendraget viser avvikende ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller (TG 3). Se utdypende informasjon i Tilstandsrapporten

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.

Noen skjevheter, noe svakt dimensjonert og noe gjenstående arbeid.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.

Kostnadsestimat : Under 10 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er observert noe musekskrementer på kott i nord. Eier har montert tre musejagere her, eier opplyser at han har forsøkt å tette for adkomst.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Utvendig > Verandadør

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Rust på hengsler.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Våtrom > Ventilasjon > Vaskerom

[Gå til side](#)

Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Våtrom > Ventilasjon > Bad

[Gå til side](#)

Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Noe mindre sår på plate på ringmurer. Manglende tilbakefylling mot ringmurer.



Kostnadsestimat : Under 10 000

TILTA AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke montert fluenett i ratekasser. Når hytten var ny blåste det av noen singel, dette ble reparert av utførende Myken Snekkerne as. Noe vekst av mose/alger på taket.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det ble registrert fliser med bom/løse flis på gulvet i entré og bod.



Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Flere fliser med bom/løse flis.



Våtrom > Overflater Gulv > Bad

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Flere fliser med bom/løse flis.



Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2014

Kommentar
Påbegynt i 2014, ferdigattest fra 2017.

Standard
God.

Vedlikehold
Nybygg.

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Taket er besiktiget fra bakken. Taket er tekket med pappsingel. Undertak av finerplater med underlagspapp under pappsingel. Kasser, hengbord og vindskier av tre, montert vannbordbeslag.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert fluenett i ratekasser. Når hytten var ny blåste det av noen singel, dette ble reparert av utførende Myken Snekkerne as. Noe vekst av mose/alger på taket.

Tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak påkrevd.

Tilstandsrapport

Nedløp og beslag

TG 2

Takrenner og nedløp av metall. Vannbordsbeslag og vindusbeslag av metall.



Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Stigetrinn for feier må monteres.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon

TG 1

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og stående bordkledning. Sist beiset i 2020.



Tilstandsrapport

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

A-takstoler i tre. Isolerte skrå himlinger. Kott bak knevegger, isolert.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert noe musekskremer på kott i nord. Eier har montert tre musejagere her, eier opplyser at han har forsøkt å tette for adkomst.

Tiltak

- Tiltak:

Holdes under oppsikt.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Vinduer

TG 1

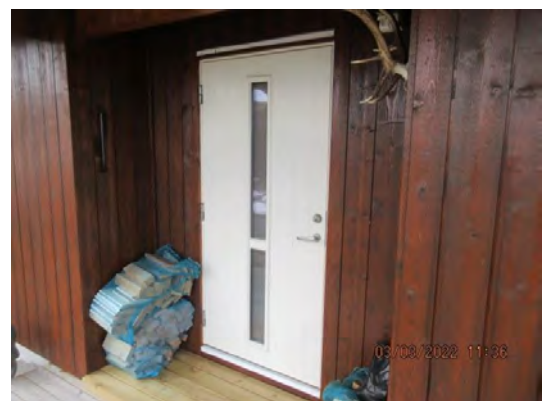
Malte trevinduer med 2-lags glass.



Dører

TG 1

Inngangsdør med lakkert overflate og tolags glass.



Tilstandsrapport

Verandadør

TG 2

Verandadør i tre med tolags glass.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rust på hengsler.

Tiltak

- Tiltak:

Puss og påfør egnet overflatebehandling.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 3

Takoverbygget hovedinngang og takoverbygget uteplass fra stuen.
Veranda på til sammen ca. 39 m2. Veranda oppført som egeninnsats.



Alder: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Noen skjevheter, noe svakt dimensjonert og noe gjenstående arbeid.

Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Forsterk konstruksjonen og gjør ferdig gjenstående arbeider.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tilstandsrapport

Utvendige trapper

TG 3

Trapp i tre.



Alder: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : Under 10 000

INNVENDIG

Overflater

TG 2

Innvendige overflater av variert opprinnelse. Innvendige overflater er gjenstand for fornying ved jevne intervaller. Overflater av normal kvalitet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert fliser med bom/løse flis på gulvet i entré og bod.

Tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig, holdes under oppsikt.

Etasjeskille/gulv mot grunn

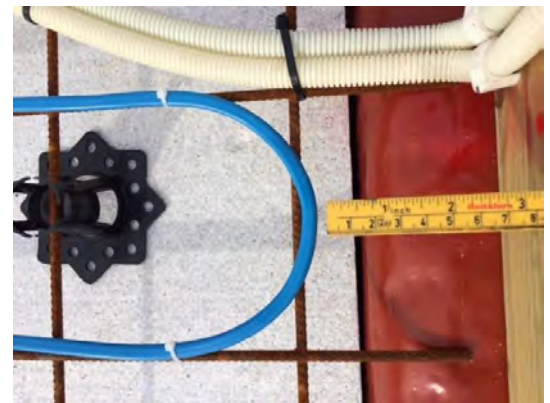
TG 1

Støpt dekke på grunn.

Radon

TG 0

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger.



Tilstandsrapport

Pipe og ildsted

TG 1

Isolert stålpipe og vedovn.



Innvendige dører

TG 1

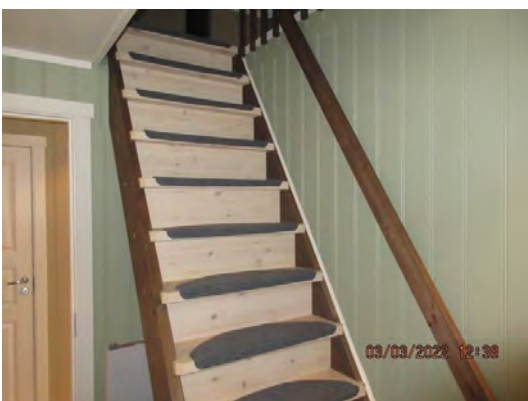
Profilerte lettdører i 1.et og en profilert tredør på loftet.



Innvendige trapper

TG 3

Tretrapp til loftet. Håndløper på vegg, skliskring i trapp.



Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

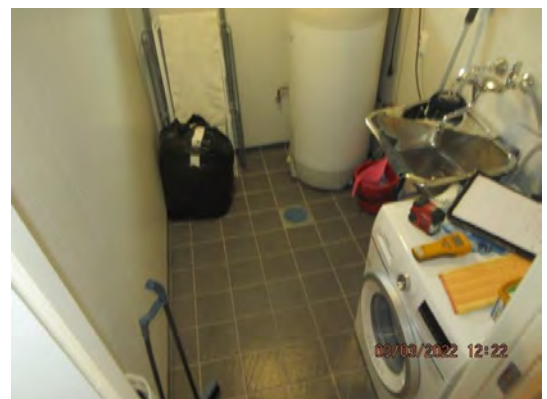
Kostnadsestimat : Under 10 000

VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

Generell

Våtrom bygget etter Teknisk forskrift 2010. Bygget som egeninnsats, fagfolk på EI og rør. Eier har fremlagt bilder over membran og slukmansjett.



Tilstandsrapport

Overflater vegger og himling

TG 1

Malte plater på vegg, plater i himling. Vannsøl fra skyllekar bør unngås.

Overflater Gulv

TG 2

Støpt gulv med varmekabel. Flis på gulvet. 25 mm høydeforskjell til sluk fra dør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flere fliser med bom/løse flis.

Tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig, holdes under oppsikt.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Vaskerommet har plastsluk og gulvet har smøremembran med dokumentert utførelse.



Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Montert skyllekar og opplegg for vaskemaskin.



Ventilasjon

TG 2

Mekanisk avtrekk i himling.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : Under 10 000

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 0

Hulltaging foretatt fra vaskerommet mot dusj på badet. Tørt ved befaring.



Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

Generell

Våtrom bygget etter Teknisk forskrift 2010. Bygget som egeninnsats, fagfolk på El og rør. Eier har fremlagt bilder over membran og slukmansjett.



Overflater vegger og himling

TG 1

Våtromsplater på veggene og plater i himling.

Overflater Gulv

TG 2

Støpt gulv med varmekabel. Flis på gulvet. 25 mm høydeforskjell til sluk fra dør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Flere fliser med bom/løse flis.

Tiltak

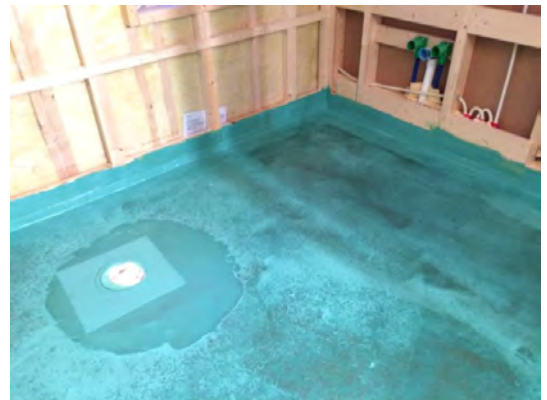
- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig, holdes under oppsikt.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Badet har plastsluk og gulvet har smøremembran med dokumentert utførelse. Sluk under kabinett, ikke besiktiget nede i sluket ved befarig. Det anbefales alltid benyttet tett dusjkabinett.



Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Montert baderomsinnredning, et toalett og et dusjkabinett.



Ventilasjon

TG 2

Mekanisk avtrekk i himling.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : Under 10 000

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 0

Hulltaging foretatt fra vaskerommet mot dusj på badet. Tørt ved befaring.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN, ÅPNET MOT SPISESTUE

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkken med innredning fra IKEA. Profilerte fronter, laminert benkeplate med vask og sprutplater på vegg. Montert komfyr og komfyrtopp.



Tilstandsrapport

Avtrekk

TG 1

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Avløpsrør

TG 1

Avløpsrør av plast. Stakepunkt via sluker, lufting til takhatt.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 1

Plastrør (rør i rør). Rørsentral plassert på vaskerommet. Innvendig stoppekran på vaskerommet. Varmekabel på vannrør inn til bygget.



UPONOR TAPPEVANN- OG RADIATORRØRSYSTEM PEK			
KALDTVANNKURSER		VARMTVANNKURSER	
Kursnr. Nr.	Navn på lappsted	Kursnr. Nr.	Navn på lappsted
1.	VVB	1.	VVB
2.	Dusj	2.	Dusj
3.	Seovant	3.	Seovant
4.	WC	4.	Vaskerur
5.	Vaskerur	5.	Kjøkken
6.	Kjøkken	6.	
7.		7.	
8.		8.	
9.		9.	
10.		10.	
11.		11.	
12.		12.	
13.		13.	

03/03/2022 12:23

Ventilasjon

TG 1

Naturlig ventilasjon.

Varmtvannstank

TG 1

Bereder på 200 liter plassert på vaskerommet.



Alder: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

TG 1

Sikringskapet er plassert på bod. Installasjon fra 2014-2017.

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
Installasjon fra 2014-2017.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Det er benyttet to forskjellige firmaer.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.
Eier opplyser at han har samsvarserklæringer i boligmappa.

Tilstandsrapport

4. 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?

Installasjon fra 2014-2017.

5. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
7. 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
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



Branntekniske forhold

TG 1

Brannmelder og slokkeapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
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?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

TG 1

Byggegrunn av fjell og sprengsteinsfylling.

Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Isolerte i støpte ringmurer og isolert støpt dekke.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe mindre sår på plate på ringmurer. Manglende tilbakefylling mot ringmurer.

Tiltak

- Tiltak:

Fug i sår på plater. Fyll masser mot mur.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Terrengforhold

TG 1

Naturtomt, lettere kupert.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 1

Avløpsrør av plast. Vannledning av plast. Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

76 m²/73 m²

Fritidsbolig: Entré, 2 Soverom, Vaskerom, Bad, Kjøkken, Stue, Bod

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/formue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr. 2 550 000

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

På generelt grunnlag har for fritidseiendommer i disse områdene vært noe variabelt i en lengre periode. Det er liten tilgang på nye objekter som denne fritidsboligen. Markedsinteressen oppfattes som normal til angitt markedsverdi. Sammenlignbare salg i den grad dette finnes, markedet for slike objekter og egne vurderinger tilsier at nedenforstående salgsverdi gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked- størrelse, standard, potensial og beliggenhet tatt i betraktning. Det påpekes at ved søk på eiendomsverdi er det avvik fra vurdert markedsverdi. Støtteinformasjon fra Eiendomsverdi, prosjektets tekniske verdi og Takstingeniørens helhetlige vurderinger av det overstående, ligger til grunn for vurdert markedsverdi.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Breisandveien 1 ,8920 SØMNA 0 m ² 2006 0 sov	23-08-2018	0	2 300 000	0	2 300 000	0
2 Stavikheia 15 ,8920 SØMNA 0 m ² 2012 0 sov	06-04-2011	0	2 292 380	0	2 292 380	0

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 korrigeret for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

For kommunale avgifter og renovasjon for 2022 henvises det til eier.	Kr.	
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	0

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 100 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	2 350 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 350 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	175 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	175 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 550 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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

Den bygnings-sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygnings-sakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings-sakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Fritidsbolig					
Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	76	73	3	Entré , Soverom 1, Soverom 2, Vaskerom , Bad , Kjøkken, åpnet mot spisestue, Stue, åpnet mot kjøkken.	Bod
Sum	76	73	3		

Kommentar

Tilleggsarealer på loft er på ca. 36m², tilleggsarealer grunnet lav takhøyde og skrå himling, mangler kun noen cm i en bredde på 60 cm med 1,9 meters høyde.

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

- | | | |
|---|-----------------------------|---|
| Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggeteknisk forskrift? | <input type="checkbox"/> Ja | <input checked="" type="checkbox"/> Nei |
| Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? | <input type="checkbox"/> Ja | <input checked="" type="checkbox"/> Nei |
| Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? | <input type="checkbox"/> Ja | <input checked="" type="checkbox"/> Nei |

Bod er endret brukt til vaskerom, flytting av en vegg mellom vaskerom og et soverom. Romhøyden i hytten er rundt 2,23 meter. Noe små vinduer på soverommene, tilfredsstillende krav til rømningsvei.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
1812 SØMNA	35	114		0	1535.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Stavikheia 13

Hjemmelshaver

Aasen Curt Steven

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et hytte og boligområdet sør i Sømna kommune ca. 9,5 km sør for Vik som er kommunesenteret i Sømna. Vidstrakt utsikt over sjø i vest, kort vei til rekreasjonsområder som utmark og sjø.

Adkomstvei

Adkomst til område fra FV 17. Kommunal vei i området, denne stopper og går over til privat vei like øst for eiendommen.

Tilknytning vann

Opplyst av eier: Kommunalt vann.

Tilknytning avløp

Opplyst av eier: Kommunalt avløp.

Regulering

Ut fra kommunes arealplankart ligger eiendommen inne i Sund bolig/hyttefelt B2. Finner ikke disse reguleringsbestemmelser på kommunes hjemmesiden.

Det vises til kommunen for ytterligere avklaring.

Om tomten

Gruset innkjøring og parkering for inntil tre biler. Naturtomt. Private stikkledninger i grunn fra under bygningsmassen og frem til kommunalt nett, hvor i grunnen disse ligger og tilstand på nedgravde bunnledninger er ikke funksjonstestet eller kontrollert.

Ikke undersøkt om det finnes kommunale vann og avløpsledninger, nedgravde strømkabler og fiberkabler på eiendommen.

Tinglyste/andre forhold

Det henvises til oppdragsgiver for vurdering av grunnbok.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
125 936	2013

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Gjensidige

Kommentar

Kun opplyst om selskap.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.03.2022		Innhentet	8	Nei
Matrikkelrapport	03.03.2022		Fremvist	5	Nei
Grunnboksutskrift	03.03.2022		Fremvist	1	Nei
Ferdigattest	03.03.2022		Fremvist	1	Nei
Plantegning	03.03.2022		Fremvist	1	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CO1371>

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

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1812 - SØMNA
Gårdsnummer: 35
Bruksnummer: 114

Utskriftsdato/klokkeslett: 01.04.2022 kl. 14:46
Produsert av: Heidi Pedersen Mørk
Attestert av: Sømna kommune

Orientering om matrikkelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn:
Etableringsdato: 20.03.2013
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 35 / 114	1 535,8 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		040265	AASEN CURT STEVEN	H0101	SALHUSBERGET 6 8907 BRØNNØYSUND	1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7237989	364733		1 535,8 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing	Matrikkelføring		
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Endret dato	Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	15.03.2013	Tinglyst	23.03.2013	1812ott	15.03.2013
Oppmålingsforretning	Delegert 8/13	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1812 - 35/80	-1 535,8	
	Jnr 3/13	Mottaker	1812 - 35/114	1 535,8	
		Berørt	1812 - Mnr mangler	0	
		Berørt	1812 - 35/111	0	

Adresser

Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt Nei
Vegadresse	Stavikheia	1355	13		Grunnkrets: 0102 SUND Stemmekrets: 1 SUND Kirkesokn: 10020401 Sømna Postnr.område: 8920 SØMNA Tettsted:	
			EUREF89 UTM Sone 33 7237986	364745		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 300 447 949	Bebygd areal: 81,2	Ant. boliger: 0	Datoer
Løpenr:	Bruksareal bolig: 81,2	Ant. etasjer: 1	Rammetillatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet: 0	Vannforsyning:	Igangsettingstillatelse: 04.06.2014
Nord: 7237984 Øst: 364743	Bruksareal totalt: 81,2	Avløp:	Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:	Bruttoareal bolig: 0	Har heis: Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Bruttoareal annet: 0		Ferdigattest: 11.09.2017
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt: 0		
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	Alt. areal 2
H01	0	81,2	0	81,2	0	0	0	0	0

Bruksenheter

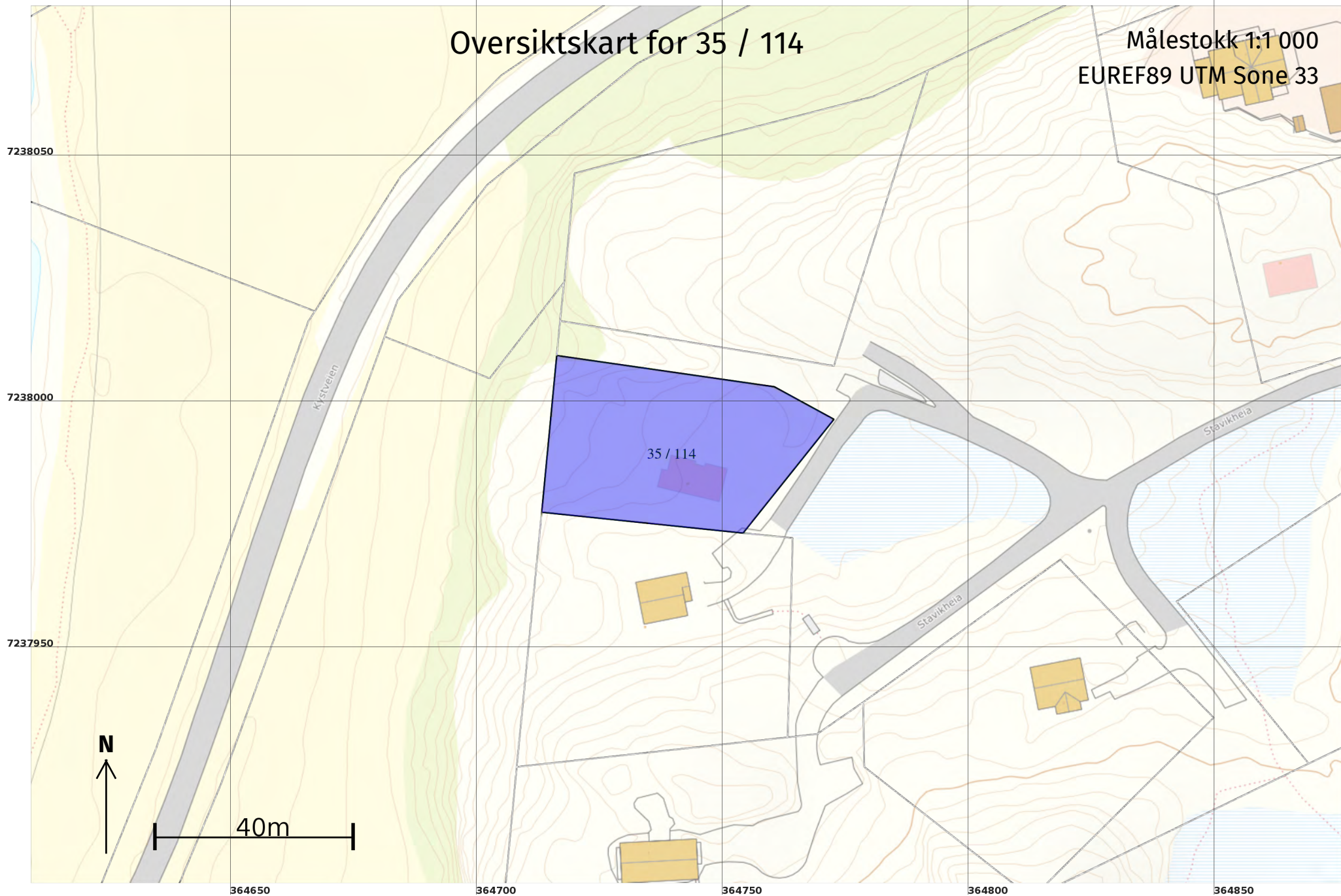
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1355 Stavikheia 13	H0101	Fritidsbolig	81,2	3	Kjøkken	1	1	35/114

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	040265	AASEN CURT STEVEN	H0101	SALHUSBERGET 6 8907 BRØNNØYSUND

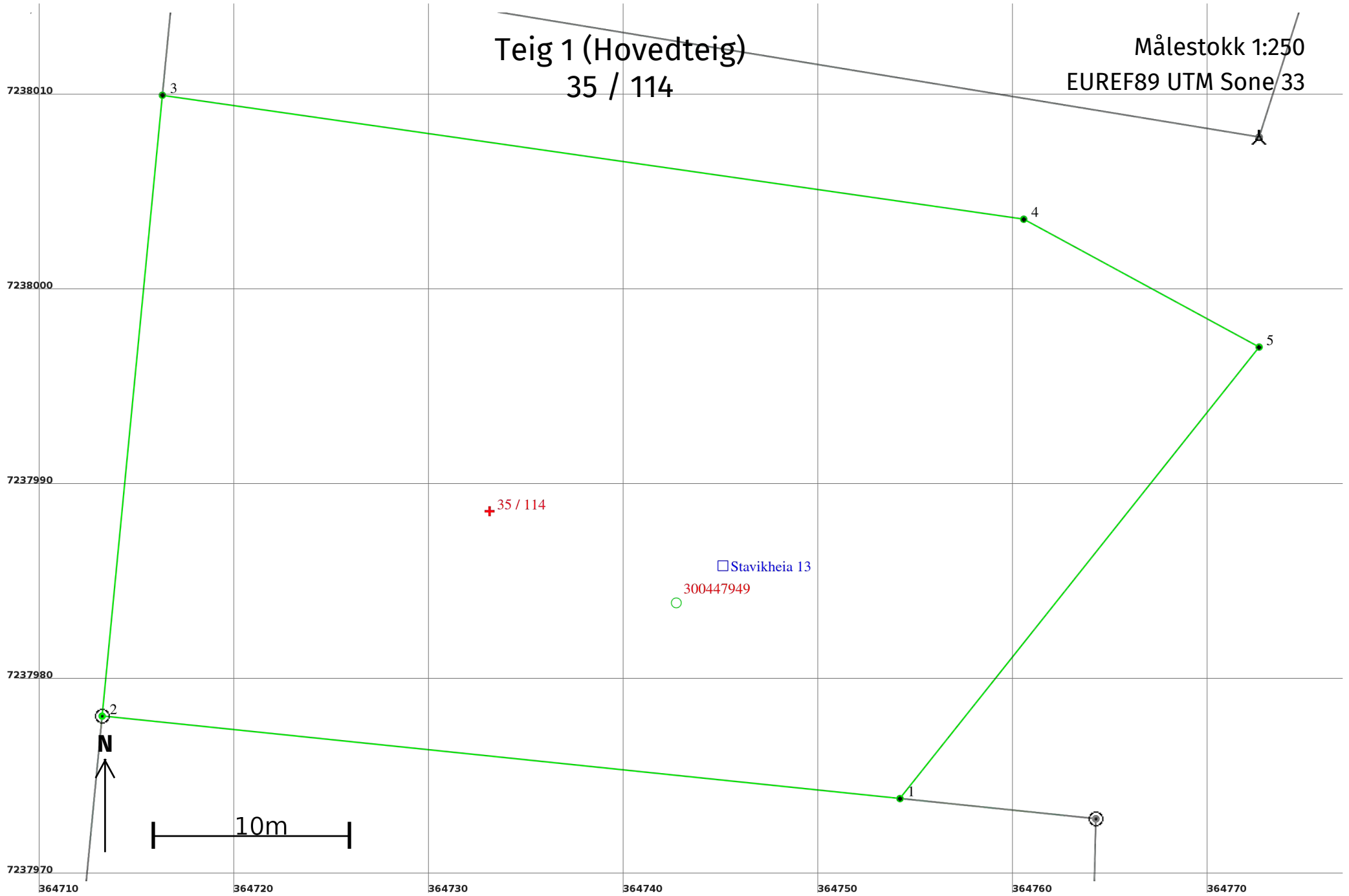
Oversiktskart for 35 / 114

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33



Teig 1 (Hovedteig)
35 / 114

Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 33



Areal og koordinater

Areal: 1 535,8

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33

Nord: 7237989

Øst: 364733

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7237974,06	364754,18	41,16	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	7237978,29	364713,24	32,00	Fjell Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	7238010,14	364716,33	44,66	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
4	7238003,78	364760,53	13,75	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
5	7237997,22	364772,61	29,60	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	



Sømna kommune

Teknisk avdeling

Curt Steven Aasen
Salhusberget 6
8907 BRØNNØYSUND

Vår ref:
2017/815-2

Arkivkode
1812/35/114

Saksbehandler
Heidi Pedersen Mørk, direkte tlf: 75015032

Dato
11.09.2017

1812/35/114 - Ferdigattest - Fritidsbolig

Ferdigattest, etter plan- og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008.

Igangsettingstillatelse er gitt den 04.06.2014 i delegert sak 33/14.

Gjelder: Fritidsbolig

Byggested: Sund

Tiltakshaver: Curt Steven Aasen

Den ansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har ansvarlig søker bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse (jf pbl § 20-1).

Merknader: Rekkverk på loftet rundt loftstrapp må settes på plass innen 14 dager.

Med hilsen

Heidi Pedersen Mørk
avdelingsingeniør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke signatur.

Elektroinstallatør	
Firma/Navn:	Brønnøysund Elektriske AS
Kontaktperson:	Steinar Lilleås
Adresse:	Sømnaven 114
Postnr/Sted:	8900 Brønnøysund
Telefon:	75021100
E-post:	post@br-el.no

Oppdragsgiver (Kunde)	
Firma/Navn:	Curt S Aasen
Kontaktperson:	
Adresse:	Salhusberget 6
Postnr/Sted:	8907 BRØNNØYSUND
Telefon:	90889994
E-post:	

Ordre	
Ordrenummer:	11866

Kunde	
Kundenummer:	11030

Anleggsadresse			
Firma/Navn:	Curt S Aasen		
Adresse:	Salhusberget 6		
Postnr/Sted	8907	BRØNNØYSUND	Boligmappe nr:

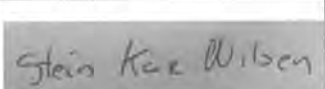
Anlegg - Kontaktperson				
<input checked="" type="checkbox"/> Eier	<input type="checkbox"/> Bruker	<input type="checkbox"/> Annet	Telefon:	90889994
Navn:	Curt aasen		E-post:	

Anleggsbeskrivelse					
<input checked="" type="checkbox"/> Nyanlegg	<input type="checkbox"/> Utvidelse	<input type="checkbox"/> Endring	Måler nr:		
Utført iht:	<input checked="" type="checkbox"/> NEK 400	Utg:	2012	Type anlegg:	Hytter
	<input type="checkbox"/> Annet	Beskr:			
Arb. beskrivelse:	Installasjon i ny hytte på Sømna ihht tilbud og beskrivelse				



Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema. Bruk alltid en registrert elinstallatør som er medlem av NELFO.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Installatør/bemyndiget person:	
Navn:	
Dato:	19.10.2015
Signatur:	

Ansvarlig montør: Wiggo Karlsen

Elektroinstallatør		Oppdragsgiver (Kunde)	
Firma/Navn:	BM Elektro AS	Firma/Navn:	Aasen
Kontaktperson:		Kontaktperson:	Curt
Adresse:	Åsveien 1	Adresse:	
Postnr/Sted:	8900 Brønnøysund	Postnr/Sted:	8907 BRØNNØYSUND
Telefon:	75021667	Telefon:	
E-post:	bmelektro@bmelektro.no	E-post:	curt.aasen@yahoo.no

Ordre	Kunde
Ordrenummer: 4967	Kundenummer: 11905

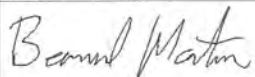
Anleggsadresse	
Firma/Navn:	Fritidsbolig
Adresse:	1812/35/114/0/0 0
Postnr/Sted	8920 SØMNA
Boligmappe nr:	

Anlegg - Kontaktperson				
<input checked="" type="checkbox"/> Eier	<input type="checkbox"/> Bruk	<input type="checkbox"/> Annet	Telefon:	
Navn:	Aasen, Curt		E-post:	

Anleggsbeskrivelse					
<input type="checkbox"/> Nyanlegg	<input type="checkbox"/> Utvidelse	<input checked="" type="checkbox"/> Endring	Måler nr:		
Utført iht:	<input checked="" type="checkbox"/> NEK 400	Utg:	2014	Type anlegg:	Hytter
	<input type="checkbox"/> Annet	Beskr:			
Arb. beskrivelse:	Ny kurs til loft.				

Erklæring om samsvar skal i følge § 13 i Forskrift om Elektriske Lavspenningsanlegg oppbevares av eier av anlegget i hele anlegges levetid. Dette er et verdipapir og en garanti på at installasjonen er kontrollert og prøvet for å sikre at forskriftens krav er fulgt.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Installatør/bemyndiget person	
Navn:	Bernard Martinsen
Dato:	30.05.2017
Signatur:	

DDV-instruks

Overlevert 05.03.14



Ordredetaljer:

Ordrenr 11858
Ordredato 13.05.14
Stikkord Sanitæranlegg Hytte

Kunde:

CURT AASEN
SALHUSBERGET 6
8907 BRØNNØYSUND

Matrikkelinformasjon:

Kommunennummer 1812
Gårdsnummer 35
Bruksnummer 114

INNHold

0 Om DDV - instruksen	3
1 Adresseliste	4
2 Orientering	5
3 Drift og vedlikhold av levert utstyr og matriell	6
4 Leveranser - Drift og vedlikehold av levert utstyr og materiell	7
5 Tegninger, bilder og brosjyrer	8
6 Brosjyrer, KS, HMS, Ansvarsrett	9
Leveranseliste	10
Leverandører/Produsenter	11
Vedlegg	12
Vedlegg 1	12
Vedlegg 2	12
Vedlegg 3	12
Vedlegg 4	12
Vedlegg 5	12
Vedlegg 6	12
Vedlegg 7	12
Vedlegg 8	12
Vedlegg 9	12
Vedlegg 10	12
Vedlegg 11	12
Vedlegg 12	12
Vedlegg 13	12
Vedlegg 14	12
Vedlegg 15	12
Vedlegg 16	12
Vedlegg 17	12
Vedlegg 18	12
Vedlegg 19	12



0 Om DDV - instruksen

Du har nå mottatt en dokumentasjon, drifts- og vedlikeholdsinstruks (DDV) for arbeider og installasjoner som Comfort og eventuelle samarbeidende foretak har utført.

Hensikten med DDV-instruksen er å forebygge skader, sikre at anlegget fungerer, samt gi opplysninger om forebyggende kontroll og vedlikehold. Behov for større vedlikehold eller reparasjon kan forekomme. Slike oppgaver må prioriteres, og vil ofte kreve bistand fra fagpersoner. Ved å følge råd, tips og veiledningene i DDV-instruksen får du som bruker større glede av anlegget, forebygger skader og totaløkonomien blir bedre.

Dersom du mener det foreligger grunn til klage på f.eks. materiell, utført arbeid eller pris som Comfort er ansvarlig for, retter du i første omgang klagen direkte til vårt lokale foretak. Dette må skje innen rimelig tid etter at mangelen er oppdaget og senest innen utløpet av reklamasjonsfristen.



1 Adresseliste

FIRMA - ADRESSE - KONTAKTPERSON - KONTAKTINFO - BRANSJE
Exempel AS - Exempelveien 3 - Halvard - Brosinfo@exempel.no - Snekker



Brønnøysund Rør as
Sira Erlendsvei 51 | 8906 BRØNNØYSUND | T: 995 20899
Org.Nr NO 824 675 112 MVA | |

2 Orientering

Generelt om ledningsnett

Det er montert komplett sanitæranlegg med vann og avløp tilknyttet kommunalt ledningsnett.

Spillvannssystem

Spillvannsledningene er lagt fra kommunalt nett fra bunnledninger og frem til respektivt utstyr. Spillvannsledningen er luftet over tak og kondensisolert på kaldloft.

Forbruksvannledninger

Vanninnlegg er tilknyttet kommunalt nett og lagt i grunnen frem til utvendig stengeventil. Derfra til byggets hovedstengeventil. Fra innvendig stengeventil er synlige ledninger av kobber, og skjulte ledninger lagt som rør i rør system av PEX-rør.



3 Drift og vedlikhold av levert utstyr og materiell

Hvor ofte, må ses på som en anbefaling. Hva som må gjøres: Gå til kapittelet «Teknisk brosjyremateriell» for nødvendig detaljinformasjon om det aktuelle utstyret.

Hele anlegget:

Anbefalt serviceintervall fra Comfort:

Generelt ettersyn hver vår.



4 Leveranser - Drift og vedlikehold av levert utstyr og materiell



Brønnøysund Rør as
Sira Erlendsvei 51 | 8906 BRØNNØYSUND | T: 995 20899
Org.Nr NO 824 675 112 MVA | }

5 Tegninger, bilder og brosjyrer

I moderne installasjoner er det skjulte rør og komponenter i bygningskonstruksjonen. Bruker må være spesielt oppmerksom på dette, ved f.eks. boring eller spikring. Ikke bruk lengre spikre eller skruer enn at de akkurat går gjennom plater og paneler. Ta kontakt med rørlegger dersom du er i tvil.

Følgende tegninger kan være aktuelle:

-Situasjonskart (plantegning): Et situasjonskart er betegnelsen på et kommunalt kart som har en beskrivende tekst som viser spesielle forhold vedrørende vann- og avløpsledninger. Utvendige stikkledninger, kummer og utvendig stengeventil tegnes inn på situasjonskartet. Dersom Comfort har levert utvendig anlegg er det vedlagt enkelt kart / skisse som viser plassering av utvendig stoppekran og stake- og spylepunkt.

-Brosjyrer : Omfang vurderes i forhold til øvrig beskrivelse i instruksen. På enkelt standardutstyr leveres ikke brosjyremateriell.

-Sjekklistor og tetthetskontroll av membran



6 Brosjyrer, KS, HMS, Ansvarsrett



Brønnøysund Rør as
Sira Erlendsvei 51 | 8906 BRØNNØYSUND | T: 995 20899
Org.Nr NO 824 675 112 MVA |

Leveranseliste

Vedlegg	Varenr.	Beskrivelse	Leverandør
	0005308	SAGA EVERMITE 100CM	
	0071108	INGRID GRÅ HG UNDERSKAP 100CM	
Vedlegg 1	2250374	JORDINGSRØR OLA-STUBBEN 110	Brødrene Dahl A/S
	2295057	RØR GRUNNAVLØP PP 110 T8 GLATT	Brødrene Dahl A/S
	232015	ELEMENT VANNUTKASTER	Syberg VVS AS
Vedlegg 19	2564034	STØTTEHYLSE ISIFLO 32 NR 180	Brødrene Dahl A/S
Vedlegg 2	2569659	ISIFLO SPRINT TIPPU. 32 X 1"	Brødrene Dahl A/S
	3401651	SLUK K 04 75 MM BUNNUTLØP	Brødrene Dahl A/S
Vedlegg 3	4201157	SERVANTBAT.SAFIRA M/KJEDEFESTE	Brødrene Dahl A/S
Vedlegg 18	4511153	KOMBIVANNLÅS HVIT 11/4"X32MM	Brødrene Dahl A/S
	5002203	KOBBERRØR,15X1,0 A 3 M,RETTEE	Brødrene Dahl A/S
	5002204	KOBBERRØR,18X1,0 A 3 M,RETTE	Brødrene Dahl A/S
Vedlegg 13	5110056	PEX-RØR 15 X 2,5 MM I VARERØR	Brødrene Dahl A/S
Vedlegg 14	5110059	PEX-RØR 18 X 2,5 MM I VARERØR	Brødrene Dahl A/S
Vedlegg 15	5110093	VEGGBOKS ENKEL 15X1/2" Q&E104	Brødrene Dahl A/S
Vedlegg 16	5110094	VEGGBOKS ENKEL 18X1/2" Q&E104	Brødrene Dahl A/S
Vedlegg 17	5110495	RETTNIPPEL 1/2" X 3/4" M/AVSTN	Brødrene Dahl A/S
	5110514	SPIKERAVVISER F/25 MM VARERØR	Brødrene Dahl A/S
Vedlegg 12	5110524	25MM ENKEL KLAMMER F/WITAPEX	Syberg VVS AS
	5110669	VEGG-GJENNOMFØRING HVITUPONOR	Brødrene Dahl A/S
Vedlegg 4	5110684	TAPPEVANNSKAP TYPE 2-1188 KV+	Brødrene Dahl A/S
Vedlegg 5	5110908	ALBUE 15X3/4" M/LØPENDE MUTTER	Brødrene Dahl A/S
Vedlegg 6	5111064	FORDELER 15X2X3/4" M/LØP.MUTT.	Brødrene Dahl A/S
Vedlegg 7	5111066	FORDELER 15X3X3/4" M/LØP.MUTT.	Brødrene Dahl A/S
Vedlegg 8	5663225	3/4 TAPPEKRAN M/SL.KPL&TILB.SL	Ahlsell AS
Vedlegg 9	6002242	KLOSETT SEVEN D SKJ. S-LÅS LIM	Brødrene Dahl A/S
Vedlegg 10	6004275	KLOSETTSETE SEVEN D S/C &Q/R	Brødrene Dahl A/S
Vedlegg 11	8000516	BOLIGBEREDER SUPER E 200 2KW	Brødrene Dahl A/S
	9305405	BEREDERSLANGE SILIKON 30CM	
	9452505	ISOLASJONSBÅND SELVKL.ARMAFLEX	Brødrene Dahl A/S
	9452824	ARMAFLEX SLANGE 76X13	
	A1775	FROSTVAKT M/LEDN. OG STØPSEL2	
	A1795	3-VEIS FOR VARMEKABEL M/3TYPE	



Leverandører/Produsenter

Navn	Adresse	Kontakt
Ahlsell AS	7725 STEINKJER	071 70 jan.tommeras@ahlsell.no
Brødrene Dahl A/S	Brynsengveien 5 Brynsengvn 5 0667 Oslo	22 72 55 00 inge.kristiansen@dahl.no
Syberg VVS AS	Fetveien 23 2007 KJELLER	66 93 33 00 FIRMAPOST@SYBERG-VVS.NO



Vedlegg

Vedlegg 1 Vare_2250374.pdf

Vedlegg 2 Vare_2569659.pdf

Vedlegg 3 Vare_4201157.pdf

Vedlegg 4 Vare_5110684.pdf

Vedlegg 5 Vare_5110908.pdf

Vedlegg 6 Vare_5111064.pdf

Vedlegg 7 Vare_5111066.pdf

Vedlegg 8 Vare_5663225.pdf

Vedlegg 9 Vare_6002242.pdf

Vedlegg 10 Vare_6004275.pdf

Vedlegg 11 Vare_8000516.pdf

Vedlegg 12 Vare_5110524.pdf

Vedlegg 13 Vare_5110056.pdf

Vedlegg 14 Vare_5110059.pdf

Vedlegg 15 Vare_5110093.pdf

Vedlegg 16 Vare_5110094.pdf

Vedlegg 17 Vare_5110495.pdf

Vedlegg 18 Vare_4511153.pdf

Vedlegg 19 Vare_2564034.pdf



SUND BOLIGFELT



REGULERINGSPLAN FOR SUND BOLIGFELT I SØMNA KOMMUNE

I medhold av § 27-2 i plan- og bygningsloven av 14.06.85 og Miljøverndepartementets skriv av 24.07.84, er reguleringsplanen med bestemmelser for Sund boligfelt vedtatt av Sømna kommunestyret i møte den 05.09.2001 sak 72/01.

Både planen og bestemmelsene er trykt på det samme kartet.

Reguleringsplanen er utskrevet på Oce standard 90 g papir slik den var vedtatt av kommunestyret i sak 72/01.

Signar Kristoffersen
RÅDMANNEN I SØMNA
Konstituert rådmann

REGULERINGSBESTEMMELSE FOR SUND BOLIGFELT I SØMNA KOMMUNE

§ 1 Generelt.

Det regulerte området er vist med reg. grense. Planområdet er delt inn i følgende reg. formål:

- Bygeområder (§ 25. 1. ledd 1)
Områder for boliger med tilhørende anlegg: B1 – B4
- Offentlige trafikkområdet (§ 25.1 ledd) Kjørevei og Gang-/ sykkelvei.
- Offentlige friområder (§ 25. 1. ledd 4) Offentlige lekearealer.
- Fareområder (§ 25. 1. ledd 5) Kraftlinje
- Spesialområder (§ 25. 1. ledd 6)
- Fellesområder (§ 25. 1. ledd) Felles avkjørsler

§ 2 Fellesbestemmelser.

- Plan- og ressursstyret skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling. PRS skal påse at bygninger i samme boligfelt får en harmonisk utførelse og at bygningsmassen i samtlige felt får et helhetlig preg.
- Eksisterende vegetasjon bør i den grad det er mulig søkes bevart.
- I forbindelse med byggemeldingen, skal det vedlegges situasjonsriss i målestokk 1 : 500 som viser hvordan den ubebygde delen av tomten skal planeres og utnyttes. På kartet skal angis eventuelle forstøtningsmurer, trapper, plasser for opphold, gjerdar, areal for parkering og likeså den terrengmessige behandling med høydeangivelse.
- Gjerdens utførelse og høyde skal godkjennes av PRS.
- Parkeringsplasser, som den enkelte byggherre må anlegge, beregnes utfra 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet.
- Avkjørsel til offentlig vei skal være oversiktelig og mest mulig trafiksikker. I frisisoner skal gjerdar, planter, trær eller annet ikke hindre fri sikt. PRS kan vedta å fjerne sikthindringer som rager høyere enn 0.5 meter over de tilstøtende veiers plan.
- Når særlige grunner foreligger kan det samsvar med Plan- og Bygningsloven gjøres mindre vesentlige unntak fra reguleringsvilkårene.
- Etter at reguleringsplanen er vedtatt er det ikke tillatt i det regulerte området å lage private avtaler og regler som står i strid med reguleringsvilkårene.

§ 3 Område for boliger.

- Bebyggelsen skal nyttes til boligformål samt tilhørende garasje/ uthus. Sømna Kommune v/ PRS kan gi tillatelse til at område B4 benyttes til fritidshus ved søknad.
- I områdene B2, B3 og B4 skal det føres opp frittliggende eneboliger med tilhørende garasjer/ uthus. Tillatt bebygd areal inklusive garasjer/ uthus må ikke overskride 25 % av tomtens areal. I områdene B2, B3 og B4 tillates bygd boliger med 1.5 etasje + kjeller. Sokkeletasje kan tillates bygd dersom terrengforholdene ligger til rette for dette. Gesimshøyde tillates inntil 3 meter. Teknisk etat skal godkjenne topp ringmurhøyde i hvert tilfelle.
- Garasje/ uthus skal tilpasses hovedhuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Maksimal størrelse på garasje/ uthus er 70 m². Garasje/ uthus tillates plassert i tomtegrense. Gesimshøyde inntil 2.7 meter.

§ 4 Offentlige trafikkområder

- I området skal anlegges kjørevei, snuplass og gangvei som vist på planen.

§ 5 Fareområder

- I fareområdet (kraftlinje) tillates ikke iverksatt tiltak etter PBL § 80, 81, 82, 83, 85,91 og 93.

§ 6 Spesialområder

- Frisktsonen skal være fri for bygninger eller andre sjenerende elementer. Sonen er 10 X 153 meter.

§ 7 Felles områder

Disse avkjørselene skal gå til de enkelte tomter som har vegene som naturlig adkomst og skal være i privat eie. Kommunen kan overta slike vegar dersom dette skulle være naturlig.

§ 8 Fellesbestemmelser

På ubebygd areal skal minst mulig vegetasjon fjernes eller endres og terrengformene skal beholdes mest mulig intakt. Utenfor planområde drives det tradisjonell landbruk, med de aktiviteter som det medfølger (gjødselspredning, traktorstøy, osv).

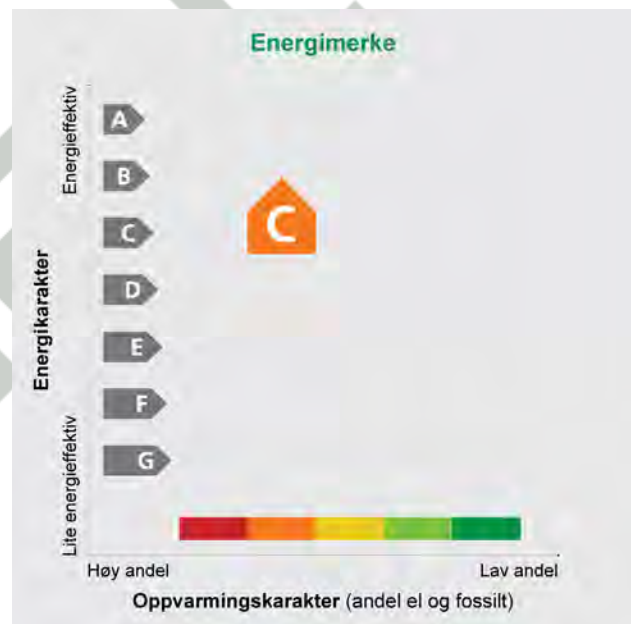
TEGNFORKLARING

PBL. § 25 REGULERINGSFORMÅL 1. BYGGEOMRÅDER 1 BOLIGER (B) 2 FORRETNING / INDUSTRI (F/I) 3 BLANDET (BL. Se reg. bestemmelser) 4 NAUST (N) 5	2 LANDBRUKSOMRÅDER 6	3 TRAFIKKOMRÅDER (OFFENTLIG) 7 KJØREVEG 8 GANG OG SYKKELVEG FORTAU 9 OFFENTLIG KAIOMRÅDE (K) 10 PARERINGSPLASS (P) 11 MANØVRERINGSOMRÅDE SJØ (M)	4 FRIOMRÅDER 12	5 FAREOMRÅDER 13 HØYSPENTLINJE	6 SPESIALOMRÅDER 14 FRISIKTSONE 15 PUMPESTASJON (Pmp.) 16 FRILUFTSOMRÅDE (F)	7 FELLESOMRÅDER 17 FELLES AVKJØRSEL 18 FELLES PARKERING 19	8 FORNYELSESMRÅDER 20
STREKSYSMBOLER M.V. - - - - - Planens begrensning ——— Grense for reguleringsformål - - - - - Byggegrense mot veg og annen bebyggelse ——— Påbudt plassering byggelinje ——— Tomtegrense - - - - - Eksisterende eiendgr. som oppheves - - - - - Senterlinje regulert veg 21 SJØ 22							
daa = dekar (1000 m ²) Ekvivalens = 1 m MÅLESTOKK 1:1000 10 0 m 50 m ↑ NORDPIL							

REGULERINGSPLAN MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR: Sund Boligfelt Sømna kommune REGULERINGSBESTEMMELSENE ER PÅFØRT KARTET	KARTBLAD DF DF KARTPROD : Fjellanger
REVISJONER Endringer i henhold til merknader fra Sømna kommune Endringer i henhold til høring	Dato/sign TMO 210801
SAKSBEHANDLING IFLG PLAN- OG BYGNINGSLOVEN Utleggning til offentlig høring Godkjenning fra Plan- og Ressursstyret	Dato/sign 14.05.01 TMO 02.07.01 TMO
PLANEN UTARBEIDET AV Sømna kommune, Teknisk etat	Dato/sign TMO, SM, NIS

ENERGIATTEST

Adresse	Stavikheia 13
Postnr	8920
Sted	SØMNA
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	35
Bnr.	114
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300447949
Bolignr.	H0101
Merkenr.	
Dato	



Innmeldt av

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Boligkjøperforsikring

GJØR EN TRYGG BOLIGHANDEL! Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler:

Du trenger ikke betale saksomkostninger

En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:
Kr 5 100

Seksjonert eiendom/aksjebolig:
Kr 7 700

Enebolig/fritid/tomt:
Kr 11 600

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til Advokatfelleskapet Brønnøysund AS (kr 1 242 for Borettslagseiendom, kr 2 587 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 3 182 for enebolig/fritid/tomt)

og honorar til Söderberg & Partners (kr 765 for borettslagseiendom, kr 1 155 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 740 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners.

Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiordeningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiordeningen. Det er ingen tilsvarende garantiordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd: Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187 Sentrum. 0107 Oslo.

VELKOMMEN TIL EN HYGGELIG BOLIGHANDEL!



SPØRSMÅL OM FORSIKRINGEN

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162) | Postboks 324 | 1326 Lysaker | Tlf. 93 00 00 20 | boligkjoperforsikring@soderbergpartners.no | eiendom.soderbergpartners.no

SKADE/KRAV

Crawford & Company
Postboks 133 | 1338 Sandvika | Tlf. 67 20 91 44 | boligkjoperforsikring@crawco.no | www.kjoperforsikring.com

Informasjon om budgivning

Bud skal gis skriftlig til megler. Megler kan kun formidle bud, aksepterte og avslag som er gitt skriftlig. Elektroniske meldinger, herunder SMS og e-post oppfyller kravet til skriftlighet. Megler er pålagt å innhente legitimasjon og signatur fra budgiver før budet kan formidles til selger.

Skjema for manuell levering av bud finnes på siste side i salgsoppgaven, eller benytt "Gi bud"-knappen på Finn-annonsen for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg signere budet elektronisk ved hjelp av BankID.

Registrer ditt bud med korrekt beløp, frist, eventuelle forbehold, ønsket overtagelse og finansieringsplan. Bekreft at innholdet i ditt bud er korrekt ved å signere budet elektronisk.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert.

Registrer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID.

Du kan også sende svar til SMS-kvitteringen for å registrere budforhøyelser. Vær oppmerksom på at bud gitt via SMS må behandles manuelt av megler. Bud via SMS kan ikke anses som mottatt av megler før du har fått en svarbekreftelse pr SMS.

Publikum skal på forespørsel få kunnskap om aktuelle bud på en eiendom. Relevante forbehold skal samtidig oppgis. Et bud med forbehold vil normalt ikke bli akseptert før forbeholdet er avklart. Ved flere innkomne bud, blir byderne orientert om høyeste bud og gis anledning til å komme med overbud.

Bud er bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp. Dette gjelder selv om høyere bud kommer inn.

Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. **Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.** I forbrukerforhold kan ikke megler formidle bud med kortere akseptfrist enn kl.12.00 første virkedag regnet fra siste annonserte visning, jfr. forskrift om eiendomsmegling § 6-3 (3).

Kjøper og selger vil få kopi av budjournal etter at eiendommen er solgt. Øvrige budgiveres navn vil i slike tilfeller fremkomme. Sensitive opplysninger så som finansiering m.v. vil ikke fremkomme da dette er underlagt taushetsplikt/personvern. Øvrige budgivere kan etter avsluttet handel eller avsluttet budrunde kreve kopi av budjournal i anonymisert form.

Oppdragsgiver står fritt til å akseptere og eventuelt forkaste et hvert bud.

Oppgitte personopplysninger i forbindelse med budgivning og eventuell handel lagres på saken.

Vi gjør oppmerksom på at vi kun driver budformidling i kontortiden på hverdager, dvs kl 08.00 – 16.00 mandag – fredag.



BUDSKJEMA

Eiendommen 1812/35/114 – STAVIKHEIA 13

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Bud	kr	
+ 2,5 % dokumentavgift	kr	
+ Tinglysingsgebyr skjøte	kr	585,-
+ Tinglysingsgebyr pantedokument	kr	585,-
	kr	

Finansieringsplan: Oppgi navn på bank og saksbehandler eller legg ved finansieringsbekreftelse.

Bank	Saksbehandler
------	---------------

Budet er bindende hvis det aksepteres av selger innen en uke etter dette budets datering.

Annen akseptfrist

.....den...../.....2022

.....
underskrift

.....
navn med blokkbokstaver

.....
adresse

.....
telefon

.....
e-post

Kopi av legitimasjon må inngis sammen med budskjema.

**Budet sendes Advokatfelleskapet Brønnøysund, Boks 153, 8901 Brønnøysund,
epost: halsen@advokatenehla.no**