

Tilstandsrapport



Enebolig



Nordøyveien 46, 8820 DØNNA



DØNNA kommune



gnr. 11, bnr. 98

Markedsverdi

2 000 000

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



Befaringsdato: 13.02.2026

Rapportdato: 24.03.2026

Oppdragsnr.: 20914-4614

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: NR5607

Foretak: Motakst AS

Takstingenør: Marius Høgås

Vår ref: Marius Høgås



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Motakst AS

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Marius Høgås

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

Medansvarlig

Sindre Jakobsen

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

! 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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

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

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 900 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

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

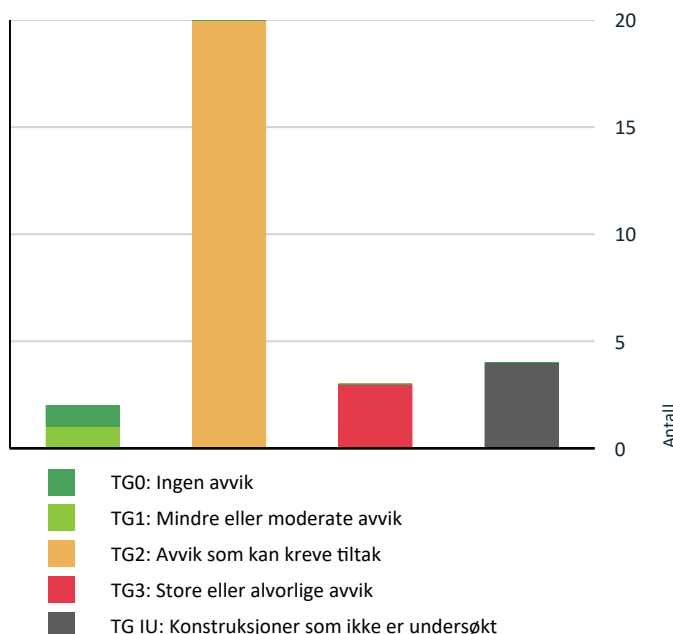
Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

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

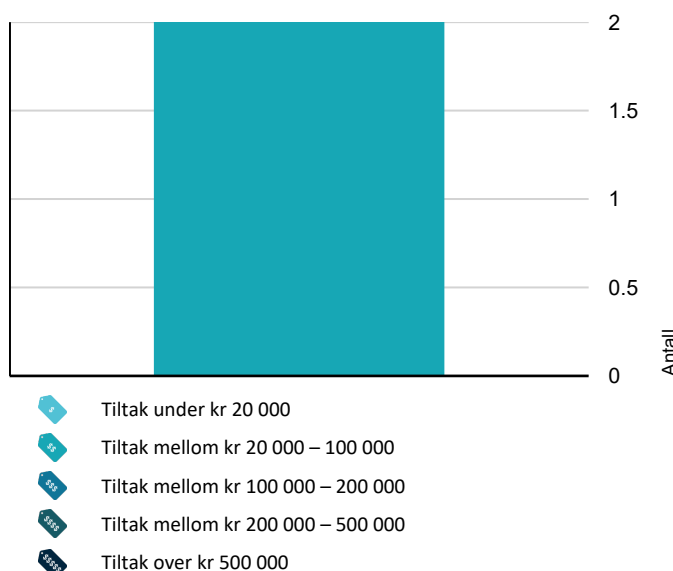
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

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

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

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

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

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

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

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Våtrom > Hovedetasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

! **Innvendig > Kryp kjeller** [Gå til side](#)
Det er ikke adkomst til kryp kjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med kryp kjelleren.

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
Musebånd/musetetting i nedre del av yttervegg fremstår som sterkt korrodert og nedbrutt.

! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Det er ikke oppbretter på beslag under vindu mot vindussmyg, slik at vann kan renne inn bak kledningen.
Utvendig omramming er montert for nært vannbrettet, dette fører til lettere vannoppsug. Enkelte beslags detaljer er rustskadet.

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

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

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

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

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

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

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

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

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

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

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

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

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

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

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

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

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

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

Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

! Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)

! Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

! Det er avvik i rømningsveier.

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

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

! Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred iht. NVE Atlas.

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

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

Trappen har svært bratt stigningsforhold.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1895

Anvendelse

Fritidsbolig.

Standard

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

Vedlikehold

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

Kommentar

I flg. tidligere salgsoppgaver.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Type takteking: Pappshingel.

Årstall: 2010 ref. egenerklæring.

Type undertak: Ukjent.

Årstall: Ukjent.

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

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



Nedløp og beslag

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

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

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



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Hovedbygg:

Veggene har tømmerkonstruksjon.

Fasade/kledning har stående bordkledning.

Tilbygg:

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

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

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Tilstandsrapport



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

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

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

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

Enkelte beslags detaljer er rustskadet.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.

Det bør monteres oppbrett på beslag under vindu mot vindussmyg for å hindre at vann trenger inn bak kledningen.

Avstanden mellom utvendig omramming og vannbrett bør justeres for å redusere risiko for vannoppsug i endeveden.

Rustskadede beslag bør utbedres eller skiftes ut.

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



Dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hovedinngangsdør: Malt tredør.

Terrassedør: Isolert dør med 2-lags isolerglassfelt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

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



! TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse på ca. 37 m² med rekkverk av tre og netting. Konstruksjon av tre, ukjent fundamentering. Adkomst fra hage og via dør fra stuen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



! TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassedekke og trinnene har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

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

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

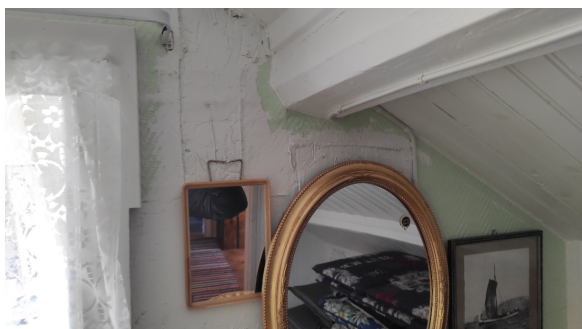
Enkelte overflater har sprekker og skader.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater bør utbedres eller skiftes for å oppnå ønsket standard.

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



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

Målt avvik i loftsetasjen (soverom):

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

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

Målt avvik i hovedetasjen (stue):

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

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er 2 piper i bygningen.

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

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

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

Vurdering av avvik:

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

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

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

Konsekvens/tiltak

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

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

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

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

Ytterligere undersøkelser rundt vedovn må utføres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG IU Kryp kjeller

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

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

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

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

Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp som strekker seg fra 1.etasjen til 2.etasjen.

Inntrinn er teknet med tepper.

Knirk ved belastning: Ja.

Vurdering av avvik:

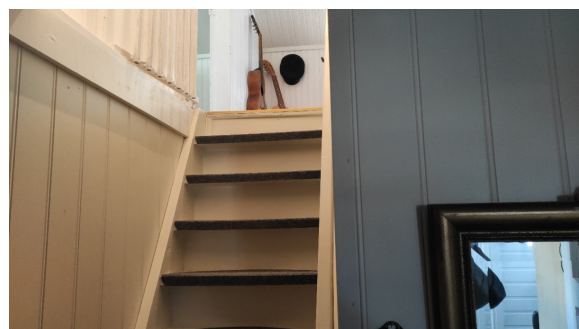
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

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



Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har malte tredører og finerte dører.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør foretas justering eller utbedring av dører som tar i karm eller terskel, for å sikre funksjonell bruk og forhindre unødig slitasje på dør og karm.

Manglende tiltak kan føre til ytterligere skade og redusert levetid på dørene.

Tilstandsrapport



! TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

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

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

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

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

Konsekvens/tiltak

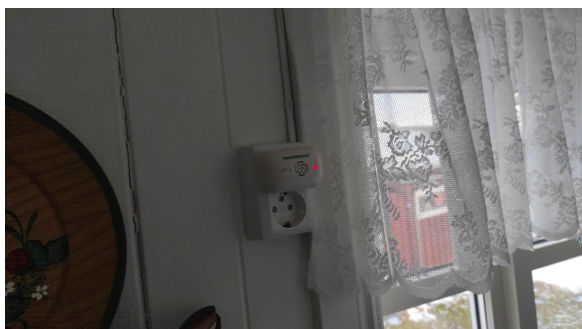
- Andre tiltak:

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

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

Ved mistanke bør det vurderes kontroll utført av skadedyrbekjemper.

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



VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Beskrivelse

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

Gulvet har våtromsbelegg.

Veggene har malt panel.

Himlingen har malt panel.

Plastsluk og vinylbelegg som tettesjikt.

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

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

Rommet har ingen ventilasjon.

Det er ingen tettesjikt på veggens våtsoner.

Det er mangelfull utførelse rundt rørgjennomføring i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

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

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

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

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



HOVEDETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

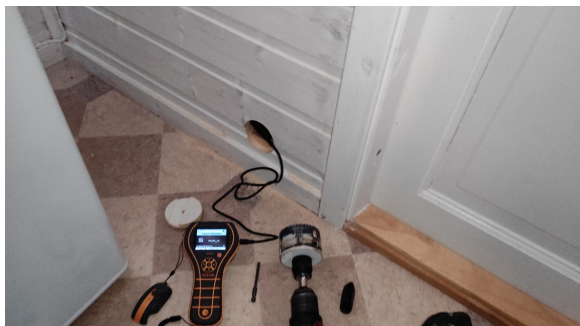
Beskrivelse

Hulltaking ble utført mot våtsone fra tilliggende soverom.

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

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

Tilstandsrapport



KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med malte profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskum i stål med ett-greps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer. Det er montert vedovn med kokemuligheter på kjøkkenet. Det ble utført fuktsøk ved vask, og det ble ikke registrert markante avvik i ledningsevnen til overflatematerialet.



HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

🔧 TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

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

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

🔧 TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilfredsstillende lufting og stakemulighet på avløpsanlegget for å sikre forsvarlig drift og vedlikehold.

Manglende lufting og stakemulighet kan føre til luktproblemer, redusert funksjon og økt risiko for tilstopping eller lekkasjer.

Da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er det økt risiko for plutselige skader og lekkasjer i rørene.

🔧 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

🔧 TG 2 Varmepumpe

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

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

For å sikre varmepumpens levetid og optimal funksjon anbefales det å utføre service hvert 2. til 3. år.

Manglende service kan føre til redusert effektivitet, økte energikostnader og forkortet levetid på anlegget.



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

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



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-skap med automatsikringer og måler plassert i gang.

Tilstandsrapport

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

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

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Samsvarserklæringer er ikke fremvist.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Det foreligger ikke samsvarserklæringer for arbeider utført på det elektriske anlegget. En kan derfor ikke vite om arbeidene på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget. Det anbefales derfor at det innhentes en el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

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

Generell kommentar

NB:

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

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn av ukjente masser.

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Naturlig drenering fra byggeår.

Ukjente masser rundt boligen.

Taknedløpene avsluttes over terrenget.

Takstingeniøren har ikke mottatt dokumentasjon på utførelse og løsning av dreneringen og fuktsikring av grunnmur.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmurer av betong og naturstein.

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

NB!

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

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

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

Tilstandsrapport



! TG 1U Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i relativt plant terreng.

Generell info:

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

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

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

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

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vannrør av ukjent type via kommunalt nett.

Avløpsrør av ukjent type til privat septiktank.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

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

! TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktank av betong.

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

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

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

Vurdering av avvik:

- Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Tilstandsrapport

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

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



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

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

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

Vurdering av avvik:

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

Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred iht. NVE Atlas.

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

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

Trappen har svært bratt stigningsforhold.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

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

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

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

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Oppbevaring av redskaper o.l.

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Boden har enkel standard.

Vedlikehold

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

Beskrivelse

Enkel beskrivelse:

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

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

Pulttak takkonstruksjon, utvendig tekking med profilerte stålplater.

Bygningen har store skjevheter.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

78 m²/78 m²

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

Andre bygg: Uthus

Bruksareal andre bygg: 19 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 000 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, 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 2 900 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 000 000

Konklusjon markedsverdi

2 000 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et landlig og attraktivt område, og markedet for denne type objekter er normalt sett bra.

Markedsverdien som kommer frem i rapporten, er det som takstingeniøren mener er riktig skjønnsmessig markedspris i dagens boligmarked, dette tatt i betraktning alle forhold som kommer frem i rapporten.

Markedsverdien og tomteverdien er beregnet ut fra sammenlignbare objekter i nærområdet og takstingeniørens egne kunnskaper om boligmarkedet i nærområdet.

Generell Informasjon:

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

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

Kilder:

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

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

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

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

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

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

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

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

Sammenlignbare salg

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

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

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

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

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

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	170 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 110 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	60 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 410 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 900 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

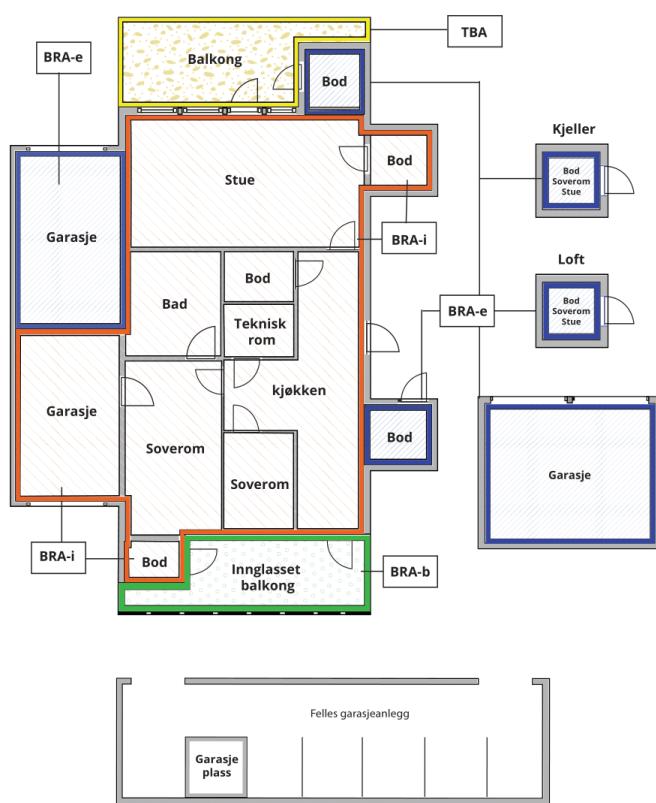
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loftetasje	22			22		17	39
Hovedetasje	56			56	37		56
SUM	78				37	17	95
SUM BRA	78						

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		19		19	
SUM		19			
SUM BRA	19				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.2.2026	Marius Høgås	Takstingeniør
	Sindre Jakobsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1827 DØNNA	11	98		0	2715.4 m ²	Kommunekart.com	Eiet
Adresse							
Nordøyveien 46							
Hjemmelshaver							
Stensland Bodil Hennie							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Området kjennetegnes av nærhet til sjø og natur, med gode muligheter for friluftsliv som tur, fiske og rekreasjon. Det er kort avstand til sjølinje og åpne landskap, noe som gir gode utsikts- og solforhold.

Nærmeste servicefunksjoner finnes i kommunesenteret Solfjellsjøen, med dagligvare, skole og øvrige servicetilbud i rimelig kjøreavstand.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet privat avløp via septiktank.

Regulering

Eiendommen ligger i ett område avsatt til LNFR-formål.

Om tomten

Tomten for boligen er på 1774,9 m².

Sjøtomten er på 941,3 m².

I tillegg kommer parkeringsarealet på bnr 332 som er på 136,6 m². Totalt er eiendommen 2.852.8 kvm.

Tomten rundt boligen er pent opparbeidet med plen og beplantninger.

Kommuneplan

Kystplan Helgeland - Dønna Kommune. Plan-ID 2014003.

Ikrafttredelsesdato 03.09.2019

Takstingeniøren er ikke gjort kjent med planforslag eller igangsatte planlegginger som kan berøre eiendommen. Rekvirent/eier/selger plikter å opplyse om det er kjente eller fremtidige planlagte planforslag som kan berøre eiendommen.

Servitutter

1947/302033-2/71 BESTEMMELSE OM GJERDE

10.12.1947 Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vannrett

1969/355-2/71 BESTEMMELSE OM VANNRETT

10.02.1969 RETTIGHETSHAVER: KNR:1827 GNR:11 BNR:15

2001/2913-1/71 JORDSKIFTE

13.07.2001 Grensegangssak

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2002/1481-1/71 JORDSKIFTE

21.03.2002 Grensegangssak

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Heftelser

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente heftelser på eiendommen.

Rekvirent/eier/selger plikter å lese rapporten og opplyse om eventuelle kjente heftelser eller andre opplysninger som kan være relevante for eiendommen.

Bebyggelsen

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

Parkering

Parkering på egen tomt.

Oppvarming

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

Byggemåte

Type takteking: Pappshingel.

Renner og nedløp av lakkert metall.

Hovedbygg:

Veggene har tømmerkonstruksjon.

Fasade/kledning har stående bordkledning.

Tilbygg:

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

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Hovedinngangsdør: Malt tredør.

Terrassedør: Isolert dør med 2-lags isolerglassfelt.

Terrasse på ca. 37 m² med rekkverk av tre og netting.

Adkomst fra hage og via dør fra stuen.

Trapp av tre til repos.

SEFRAK

Boligen er registrert i SEFRAK-registeret, som er et nasjonalt register over eldre bygninger med kulturhistorisk verdi. Registreringen innebærer at bygningen er identifisert som et kulturminne, og det kan derfor være knyttet særlige hensyn til bevaring og endringer.

Det er registrert SEFRAK-ID 1827-0102-025 med betegnelse bolighus, Valmyr, Nordøya, Dønna.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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