

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Æsøya 1, 8820 DØNNA
 DØNNA kommune
 gnr. 56,56, bnr. 2,4, snr. 0,0

Markedsverdi

2 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 68 m² BRA-i: 39 m²



Befaringsdato: 06.05.2025

Rapportdato: 26.05.2025

Oppdragsnr.: 13324-1613

Referansenummer: YM1436

Autorisert foretak: Brattli Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Geir Arne Brattli

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

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



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

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

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

Brattli Takst og Byggvurdering AS

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

Firmaet utfører i hovedsak takserings tjenester i forbindelse med salg av boliger og fritidsboliger med tilstandsrapporter, samt verditakster på næringseiendommer.

Det tilbys også verditakster og forhånds takster for bruk i forbindelse med finansiering, samt reklamasjons rapporter, vedlikeholdsplaner for bygninger, uavhengig kontroll på våtrom, byggelåns oppfølging, taksering av tomter og bistand i byggesaker. Innehaver har ca 40 års erfaring i bygge bransjen, dels som utførende tømrer og som faglig og daglig leder.

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

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



Rapportansvarlig

Geir Arne Brattli

Geir Arne Brattli

Uavhengig Takstingeniør

gab@brattli-takst.no

970 13 690



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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 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 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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig - Byggeår: 1977

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med profilerte stålplater som ble montert i 2002. Taket er i følge opplysninger fra eier utført med en påføring ovenpå bordtro som er isolert med ca 10cm og det er lagt undertak av Brettex, utført i 2002.

Takrenner og nedløp av plast. Pipe var tildekket med plast, tiltak som har blitt gjort for å hindre av vann kan drive inn i løpet av vinteren.

Yttervegger på den eldste delen er oppført med sporfrest 70mm tømmer/plank.

Yttervegger på tilbygget er utført med bindingsverk.

Utvendig malt stående bordkledning, kledningen er montert etter oppføringsåret i følge opplysninger.

Takkonstruksjonen er utført med sperrer opplagt på mønedrager i tilbygget og sperrer på åser i den eldste delen.

Vinduer har 2 lags glass og malte trekarmmer. Vinduene i tilbygget er fra 2002 da dette ble oppført, vinduene i den eldste delen er fra 2017 med unntak av de i stuen som er produsert i 2005, men montert i 2017 i følge eier.

Ytterdører har malte overflater og malte trekarmmer.

Ytterdørene er fra 2002 da tilbygget ble oppført.

Altan er oppført på punktfundamenter og er utført med impregnerte gulvbord og konstruksjon.

Utvendig trapp er utført med impregnerte materialer.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Det er lakkerte tregulv på alle rom. Vegger har synlig plank/tømmer på de fleste overflater, noe panel i tilbygget.

Det er panel i himlinger i alle rom.

Gulvkonstruksjon er utført med trebjelkelag som er fundamentert på punkt fundamenter.

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

Det er stål rørs pipe og vedovn montert i stue.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Innvendige dører har trekarmmer og sponfyllings dørblad.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har furu fronter og folierte skrog, laminat benkeplate med rustfritt benkebeslag.

Det er installert kjøleskap og komfyr som driftes med gass.

Det er ikke innlagt vann, kun avløp som ledes til terrenget øst for boligen.

Kjøkken har naturlig ventilering med vindu som kan åpnes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Avløpsrør er av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger og vinduer som kan åpnes.

Røranlegg for tilkobling av gass til kjøleskap og komfyr.

Det er ikke installert ordinært elektrisk anlegg, svakstrøms anlegg for bruk til lamper og lading via solcellepanel med tilhørende batteri, ukjent alder på anlegget.

Det er montert røykvarsler og slukkeapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.

Fundamentering er utført med støpte pilarer og søyler av trevirke som er fundamentert på fjellgrunn.

Boligen er oppført på terreng som skrår mot øst og nord.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	68 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	52 m ²
Totalpris	2 600 000

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](#)

Fritidsbolig

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

Tegning fra byggeåret er fremvist, denne stemmer ikke med faktiske forhold og tilbygget er ikke med på tegningen, ikke byggesøkt.

Det må påregnes noe kostnader med å få byggesak/eiendoms opplysninger oppdatert slik at de stemmer med dagens forhold.

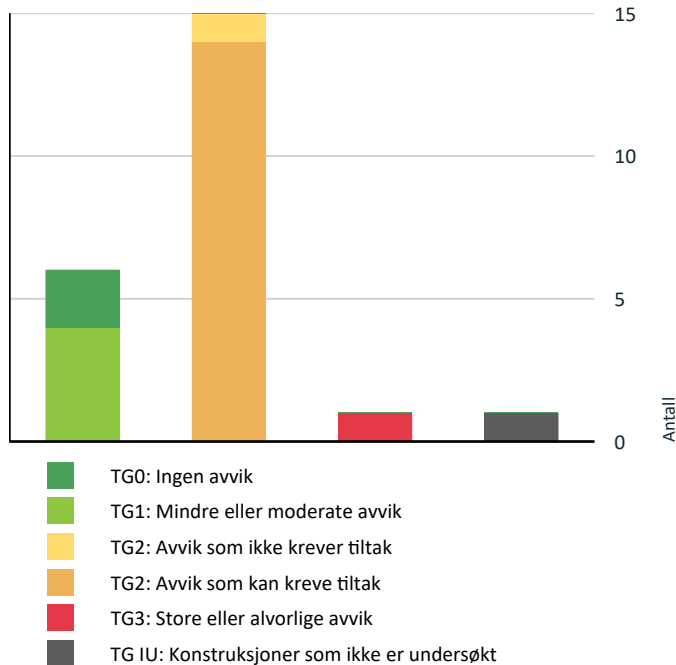
Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ikke tegninger av bygningen i kommunens arkiver. Ikke byggesøkt.

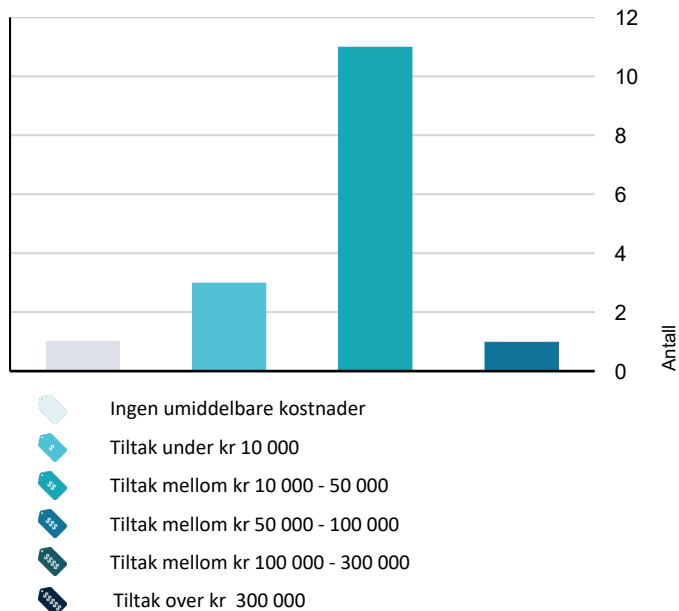
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke utført en full tilstandskontroll på uthuset. Utvendig befaring er utført fra bakkenivå og fra stige. Det er ikke fjernet eller flyttet på tunge møbler/tepper da eier/selger opplyser at det ikke er noen skjulte skader, visuell kontroll kun på tilgjengelige steder. Opplysninger om årstall for utbedringer er gitt av eier. Arealene er målt inkludert arealer av eventuelle sjakter og plassbygd skap og beskrevet slik de er i bruk uavhengig av hva de er vist som på eventuelle tegninger.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekkning

[Gå til side](#)



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)



Innvendig > Krypjkjeller

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)



Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

1977

Kommentar

Byggeåret er usikkert.

Standard

Boligen har en normal standard for byggeåret og formålet.

Vedlikehold

Boligen vurderes som normalt godt vedlikeholdt, men det er behov for utbedringer som fremkommer i tilstandsvurderingen.

Tilbygg / modernisering

2017	Modernisering	Byttet noen vinduer
2005	Modernisering	Byttet vinduer i stue
2002	Tilbygg	Tilbygg oppført

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med profilerte stålplater som ble montert i 2002.

Taket er i følge opplysninger fra eier utført med en påforing ovenpå bordtro som er isolert med ca 10cm og det er lagt undertak av Brettex, utført i 2002.

Årstall: 2002

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Det er påvist andre avvik:

Det er noe rustdannelse og enkelte bulker på takplatene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke nødvendig med strakstiltak, men rust angrep bør behandles for å hindre/forsinke rust utviklingen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Rustdannelse og bulker i takplater.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast. Pipe var tildekket med plast, tiltak som har blitt gjort for å hindre av vann kan drive inn i løpet av vinteren.

Årstall: 2002

Kilde: Eier

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.

Tilstandsrapport

Vann fra taknedløp bør ledes bort fra bygningen slik at dette ikke renner inn under bygningen.
Det er ikke montert stige å tak for adkomst til pipen, medfører at pipen ikke vil bli feiet av feier.

Konsekvens/tiltak

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

For å lukke avvikene må det etableres bortledning av vann fra taknedløpene og det må monteres stige på tak for adkomst til pipe.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Pipe tildekket med plast



Ikke stigetrinn på tak



Vann fra nedløp ledes ikke bort fra bygningen

Veggkonstruksjon

Yttervegger på den eldste delen er oppført med sporfrest 70mm tømmer/plank.
Yttervegger på tilbygget er utført med bindingsverk.
Utvendig malt stående bordkledning, kledningen er montert etter oppføringsåret i følge opplysninger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er merket etter fukt på innsiden av vegger enkelte steder, spesielt i forbindelse med hjørner og i overgang mellom tilbygg og opprinnelig bygning.
Fuktnivå er ikke veldig høyt generelt, men det er enkelte steder der fukt nivået ligger til rette for skadeutvikling, spesielt på hjørne mot sørøst.
Musesperre er ikke tilfredsstillende utført alle steder, mus kan ta seg inn.
Papp på vegger er ikke klemt i nedkant på vegger alle steder, medfører trekk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Musesperre å utbedres der denne er mangelfull, klemlekter må monteres der dette mangler.
Det må gjøres tiltak for å hindre fukt i konstruksjonen, utvendig tetting som hindrer at vann driver inn på konstruksjonen må utføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



I tilbygg



På hjørne mot sørvest



På hjørne mot sørøst

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er utført med sperrer opplagt på mønedrager i tilbygget og sperrer på åser i den eldste delen.

Vurdering av avvik:

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

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget og det finnes ikke noen dokumentasjon på oppbyggingen av taket.

Eier opplyste at det ble laget en påforing ovenpå ovenpå bordtroen som også for en stor del ble utskiftet i 1998, påforingen er isolert med ca 10 og det ble benyttet Brettex undertak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ingen tegn til lekkasjer på taket, men det kan være feil på utførelsen som ikke er synlige uten å demontere takplatene.

Ytterligere undersøkelse anbefales, kostnad for dette er medtatt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Vinduer

Vinduer har 2 lags glass og malte trekarmner. Vinduene i tilbygget er fra 2002 da dette ble oppført, vinduene i den eldste delen er fra 2017 med unntak av de i stuen som er produsert i 2005, men montert i 2017 i følge eier.

Årstall: 2002

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Omramming er montert uten luftespalte ned mot vannbrett, medfører økt risiko for råteskade på omrammingen og økt behov for vedlikehold.

Anbefalt avstand i bygghåndboken 523.701 er minimum 6mm spalte.

Beslag er montert helt opp under vinduskarm på enkelte vinduer, medfører økt risiko for råteskade på karmen og økt behov for vedlikehold.

Det er sprekker i karm på ett vindu i tilbygget og enkelte vinduer har merker etter kondensvann. Innvendig kondensering på glass er vanlig og kommer av for lite utlufting. Dette sliter og kan lage råteskader på vinduskarmner og glassrammer.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

For å lukke avvikene må omrammingen kuttet slik at det blir luftespalte mot vannbrett og etableres dryppkant/avstand mellom vannbrett og underkant vinduskarm. Karm med sprekker bør utbedres/ overflatebehandles for å forlenge levetiden noe.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Merker etter kondensvann



Sprekker i karm



Omramming

Dører

Ytterdører har malte overflater og malte trekarmen.
Ytterdørene er fra 2002 da tilbygget ble oppført.

Årstall: 2002

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Det er påvist andre avvik:

Det er fuktig på gulv/vegg under døren til den eldste delen på grunn av at vann driver inn.
Dørene tetter ikke skikkelig mot pakninger, medfører trekk.
Døren til den eldste delen er slitt på utside og glass er punktert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må gjøres tiltak for å hindre vann inntrenging og det er behov for overflatebehandling.
Pakninger bør byttes og glass må byttes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Dør i den eldste delen



Dør i tilbygget



Fukt i bunn på dør til den eldste delen.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan er oppført på punktfundamenter og er utført med impregnerte gulvbord og konstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er påvist andre avvik:

Det mangler rekkverk på sør og øst siden.

Avstand fra under kant av bordkledning til altan gulvet er liten. Terrasse gulvet er lagt helt inn mot bordkledningen, medfører økt risiko for råteskader på kledning og økt vedlikeholdsbehov.

Anbefalt løsning er beslag mellom vegg og gulv slik at kledningen kan kuttes et stykke opp på veggen.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Andre tiltak:

Det må monteres beslag på vegg og ut på altangulv, kledningen kan da avsluttes med større avstand fra gulvet og risiko for råteskader på kledning og veggkonstruksjon reduseres.

Rekkverk må monteres der fallhøyde er over 50cm.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Mangler rekkverk

Tilstandsrapport

TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp er utført med impregnerte materialer.



INNENDIG

TG 1 Overflater

Det er lakkerte tregulv på alle rom. Vegger har synlig plank/tømmer på de fleste overflater, noe panel i tilbygget.
Det er panel i himlinger i alle rom.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvkonstruksjon er utført med trebjelkelag som er fundamentert på punkt fundamenter.

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.

Planavvik i stue utgjør 19mm målt i hele rommet.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Myndighetene anbefaler alle å måle radon i boligen. Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass som dannes i berggrunnen. Helsefare oppstår først når gassen siver inn og oppkonsentreres i vårt innemiljø. Der øker radon risikoen for lungekreft. Krefttrisikoen øker med radonkonsentrasjonen og med tiden man oppholder seg i en radon utsatt bygning. Denne boligen ligger på et område der det er lav/moderat risiko for radon i boligen. Det er liten sannsynlighet for at radon utgjør noe problem da bygningen er fundamentert på pilarer og det er god utlufting.

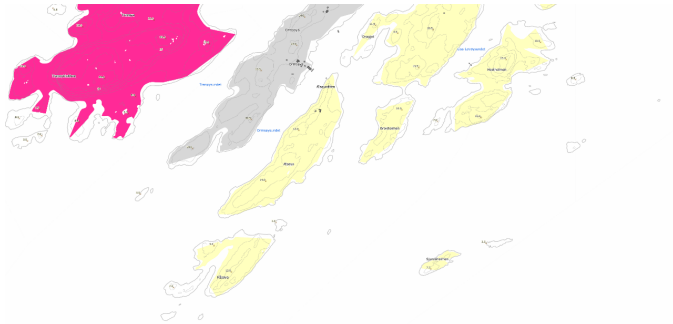
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler å foreta en radonmåling.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TG 2 Pipe og ildsted

Det er stål rørs pipe og vedovn montert i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Pipen er av merket Selkirk, det har vært en del branner i forbindelse med slike piper.
Pipen har trolig ikke vært feiet og hatt tilsyn.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør bestilles tilsyn av fagkyndig for å avklare om pipen er i orden.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Krypjkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Deler av stubbeloftet mangler slik at isolasjonen er synlig, medfører trekk og mulighet for at isolasjonen ramler ut av konstruksjonen og at mus kan ta seg inn.

Det er benyttet en tynn plastfolie under isolasjonen i istedenfor vindsperre, dette er feil oppbygging av konstruksjonen i henhold til byggdatablad 522.355
Det ligger lagret en del trematerialer i arealet, noe av dette har råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Stubbeloftet må utbedres og plast må fjernes for å lukke avviket.
Arealet bør ryddes for råteskadede materialer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Råteskader på materialer som ligger under boligen



TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører har trekarmer og sponfyllings dørblad.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen har furu fronter og folierte skrog, laminat benkeplate med rustfritt benkebeslag.
Det er installert kjøleskap og komfyr som driftes med gass.
Det er ikke innlagt vann, kun avløp som ledes til terrenget øst for boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Innredningen har normale slitasje merker.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes behov for overflate behandling av fronter.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkken har naturlig ventilering med vindu som kan åpnes.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Avviket medfører at ventilering må skje via vindu.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør installeres avtrekkshette med avkast i vegg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør er av plast.

Vurdering av avvik:

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

Det er kun avløp fra kjøkken som ledes til terreng.

Plastrør har en forventet levetid på ca 50 år før en må forvente at det oppstår feil og mangler som må utbedres.

Det kan oppstå feil og lekkasjer før dette, og det kan være at det går flere år før anlegget har noen vesentlig behov for utbedringer.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger og vinduer som kan åpnes.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Røranlegg for tilkobling av gass til kjøleskap og komfyr.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Anlegget har oppnådd en alder som tilsier at det kan være behov for utskifting av deler eller hele anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler å få anlegget kontrollert av fagkyndig, kostnad for kontroll medtatt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Utvendig skap for gassflasker



Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Det er ikke installert ordinært elektrisk anlegg, svakstrøms anlegg for bruk til lamper og lading via solcellepanel med tilhørende batteri, ukjent alder på anlegget.

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

Inntak og sikringsskap

2. 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 Anlegget bør kontrolleres av fagkyndig for å avklare tilstanden og gjenværende forventet levetid.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er montert røykvarsler og slukkeapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Fundamentering er utført med støpte pilarer og søyler av trevirke som er fundamentert på fjellgrunn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Enkelte søyler av trevirke er montert direkte ned på fjell/steiner, dette medfører at de kan trekke vann og vil på sikt få råteskader. Deler av søylene er montert etter oppføringen og fremstår som midlertidige løsninger. Betong som er lagt rundt søyler er lagt på løsmasser som over tid er vasket vekk, dette har medført at det er åpninger under betongen. Det er ikke mulig å se/vurdere hvordan betongsøyler er festet til fjellet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjøres tiltak, søyler som er montert direkte ned på fjell/steiner bør endres, monteres på søylesko eller at det gjøres andre tiltak for å hindre disse å trekke vann.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Søyle montert direkte på grunn.



Betong lagt på løsmasser som er vasket vekk.



Søyle montert direkte på grunn.



Søyle montert direkte på grunn.

Terrenghforhold

Boligen er oppført på terreng som skrå mot øst og nord.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår

2010

Kommentar

Oppgitt på befaringen

Standard

Bygningen har en normal standard for byggeåret og formålet.

Vedlikehold

Bygningen vurderes å være normalt godt vedlikeholdt.

Bygningsstruktur

Bygningen er oppført med impregnert trebjelkelag på punktfundamenter.

Bjelkelaget er ikke isolert.

Yttervegger er oppført med bindingsverk med vindsperreduk, ukjent om det er noe isolering i veggene.

Takkonstruksjonen er plassbygget med åser opplagt på vegger, undertak er utført med bordtro.

Utvendige forhold

Utside av vegger er kledt med liggende malt bordkledning. Vinduer har enkle glass og malte trekarmmer.

Ytterdører har malte overflater og malte trekarmmer. Plassbygget dør på garasje.

Taket er tekket med profilerte stålplater, takrenner av stål på uthuset og plast på garasje delen.

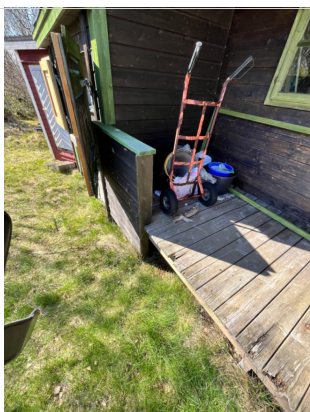
Vann fra takrenner samles på rustfritt stålfat og benyttes til forbruksvann på badet i uthuset.



Uferdig , ikke klemlakte på vindsperre



Skjevt fundament



Råte på altan gulv

Innvendige forhold

Innside av vegger er kledt med panel som på badet er malt.
Himling er underside av bordtro.
Tregulv i uthus og garasje, belegg på badet.

Tekniske installasjoner

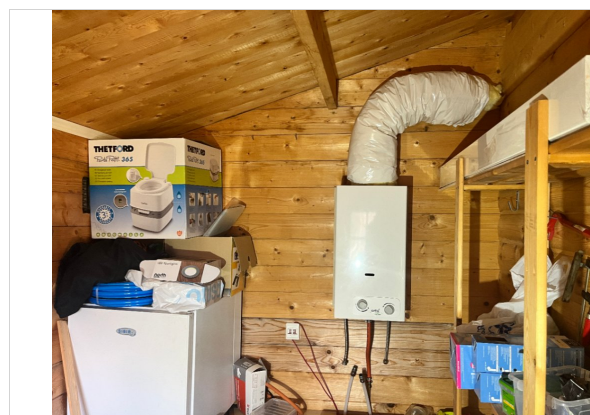
Varmtvannsbereder med direkte oppvarming mens vannet tappes, anlegget driftes med gass.
Cinderella forbrennings toalett med gassdrift.
Elektrisk vannpumpe som driftes fra batteri som lades med solcellepanel.



Uisolert gulv.



Vannpumpe



Varmtvannsbereder



Vanntank



Batteri



Fryseskap

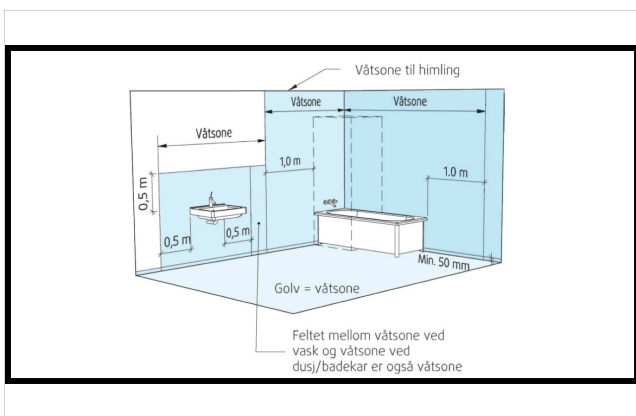
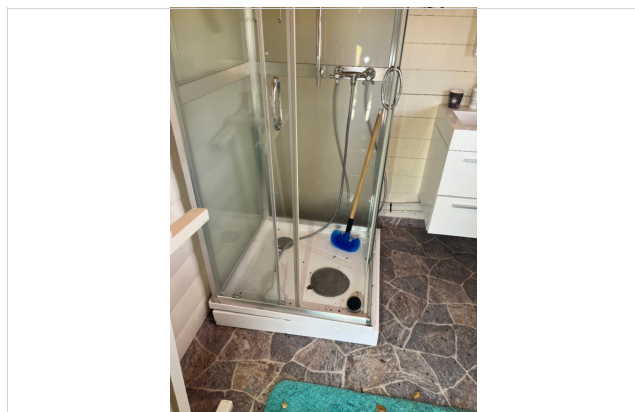
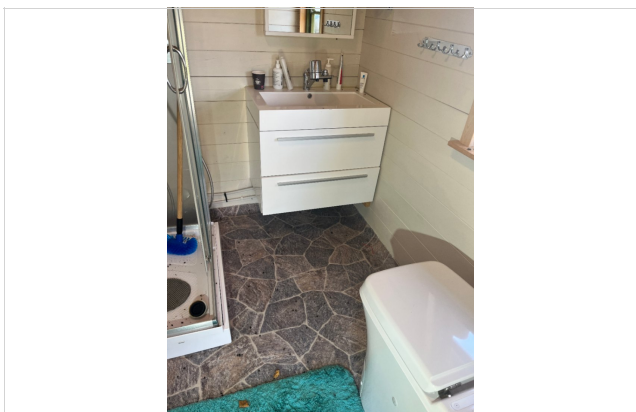


Skap for gass

Våtrom

Badet er ikke bygget som et ordinært våtrom, det er panel på vegger også i det som defineres som våtsone.
Belegg oppbretten er limt/fuget til utside på veggpanelet.
Rommet fungerer så lenge det benyttes dusjkabinett.





Omfang våtsone

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

52 m²/39 m²

Fritidsbolig: Vindfang, 2 Stuer, Kjøkken, 2 Soverom

Andre bygg: Uthus

Bruksareal andre bygg: 16 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 600 000

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

2 600 000

Konklusjon markedsverdi

2 600 000

Markedsvurdering

Det finnes ikke noen sammenlignbare salg.

Eiendommen vil trolig få en stor interesse da den ligger på en egen øy og dette vil for mange være det som utgjør verdien på eiendommen.

Det vurderes at eiendommen vil kunne selges for oppgitt markedsverdi på grunn av sin beliggenhet, standard på bygningene som er normal eldre hytte standard og størrelsen på eiendommen.

Det er sjelden at slike eiendommer blir lagt ut for salg og det vil være prisdrivende.

Beregninger

Årlige kostnader

Eiendomsskatt	Kr.	1 229
Renovasjon	Kr.	4 000
Forsikringskostnad pr 2023.	Kr.	1 500
Vedlikeholdskostnader stipulert til ca 120 kr pr m2 BRA pr år	Kr.	8 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	14 500

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 970 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	1 650 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 200 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	250 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 1 900 000

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.	1 000 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi

Kr. 1 000 000

Kommentar

Verdi av tomt er basert på at eiendommen omfatter hele øyen og dette vil for mange være det som er attraktivt med denne eiendommen. Det tilhører jaktrett og det er en del skog som kan tas ut.

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

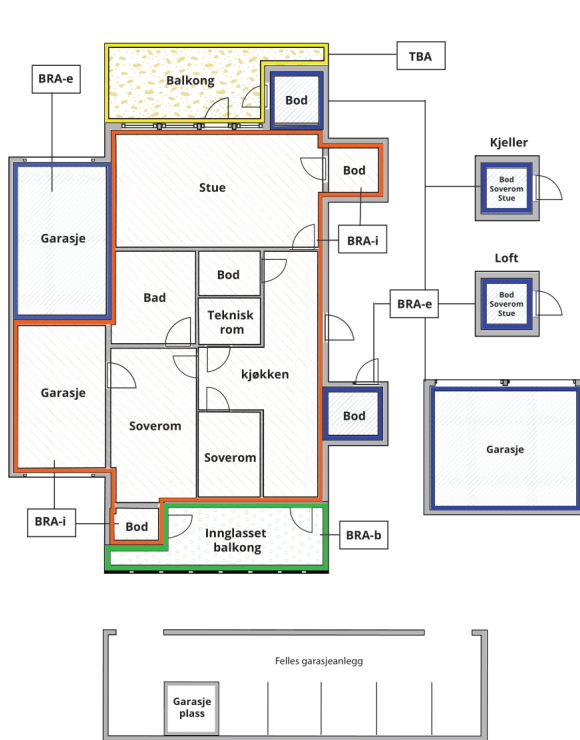
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



Carport og/eller garasjeplass 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	39	13		52	29
SUM	39	13			29
SUM BRA	52				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2	Stue 2	

Kommentar

Areal oppgitt som TBA er terrasse/altan.
Areal oppgitt som BRA-e er stue med utvendig adkomst.
Areal i kryperom er ikke medtatt i arealberegningen på grunn av for lav høyde.
Areal på hems er ikke medtatt på grunn av for lav høyde.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegning fra byggeåret er fremvist, denne stemmer ikke med faktiske forhold og tilbygget er ikke med på tegningen, ikke byggesøkt.
Det må påregnes noe kostnader med å få byggesak/eiendoms opplysninger oppdatert slik at de stemmer med dagens forhold.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Vinduer på soverom er for små for sikker rømning
Himlingshøyde er ca 2 meter.

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		16		16	5	2	18
SUM		16			5	2	18
SUM BRA	16						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, Bad/vaskerom, Garasje	

Kommentar

Areal oppgitt som TBA er terrasse/altan.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det finnes ikke tegninger av bygningen i kommunens arkiver. Ikke byggesøkt.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Lav høyde i garasje delen.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	52	0
Uthus	3	13

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2025	Geir Arne Brattli	Takstingeniør
	Kaare Røe Giertsen	Kunde
	Terje Olav Hansen	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1827 DØNNA	56	2		0	97679.2 m ²	Matrikkel	Eiet

Adresse

Æsøya 1

Hjemmelshaver

Giertsen Kaare Røe

Kommentar

Areal på tomten er usikker, den er ikke oppmålt, kun beregnet med fiktive grenser og vannkant.

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1827 DØNNA	56	4		0		Matrikkel	Eiet

Adresse

Æsøya 1

Hjemmelshaver

Giertsen Kaare Røe

Kommentar

Areal på tomten er inkludert i arealet på bnr 2 i følge opplysninger fra Kjetil Kibsgaard etter møte mellom han og Terje Olav Hansen den 26.5.25

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen består av en øy vest for Sandnessjøen med et oppgitt areal på 97679,2m², eiendommen består av to teiger, teig nr 2 er en liten holme på ca 200m², på østsiden av teig 1.

Teig 1 som utgjør 97,4 dekar har noe skog bestående av Sitkagran og bjørk.

Adkomstvei

Adkomst med privat båt til flytebrygge på nordøst side av øya.

Avhengig av type båt tar det 20-30 minutter fra småbåthavnen i Sandnessjøen.

Tilknytning vann

Det er ikke innlagt vann, vann samles fra tak, dette kan benyttes som forbruksvann, drikkevann må medbringes.

Tilknytning avløp

Det er kun avløp fra kjøkken inne i hytten, og fra dusj og servant på badet i uthuset, vannet slippes ut i terrenget.

Cinderella forbrennings toalett er montert i badet som er etablert i uthuset.

Regulering

Eiendommen er omfattet av bestemmelser i kommuneplanens arealdel 2014-2018 med planid 2014001 gjeldende fra 26.2.2019

Arealformål i planen er Landbruk-, natur- og friluftsfarmål samt reindrift (LNFR)

Om tomten

Tomten rundt og inntil bygningene er opparbeidet med noe plen og beplantning.

Det er naturlig gangsti fra sjøen opp til bygningene.

Tinglyste/andre forhold

Eier opplyser at det foreligger en rett for en naboeiendom på lille Lauvøya til å benytte Æsøya som beiteland for sau/geiter.

Dette er på takserings tidspunktet ikke registrert som noen heftelse på eiendommen.

Konsesjonsplikt

Det er oppgitt at det totale arealet på eiendommen er 97679,2m² det er derfor ikke konsesjonsplikt på eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
325 000	1999

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	81813602	Fullverdi		

Kommentar

Det er ikke innhentet opplysninger om forsikringspriser.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.05.2025		Gjennomgått	8	Nei
Reguleringsplaner	10.06.2019		Gjennomgått	8	Nei
Tegninger			Gjennomgått	1	Nei
Matrikkel rapport 56/4	18.05.2025		Gjennomgått	6	Nei
Matrikkel rapport 56/2	13.05.2025		Gjennomgått	8	Nei
Feier			Finnes ikke		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Finnes ikke		Nei
Grunnbok utskrift 56/2	13.05.2025		Gjennomgått	1	Nei
Grunnbok utskrift 56/4	15.05.2025		Gjennomgått	1	Nei
Skylddelings forretning	10.11.1962		Gjennomgått	4	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YM1436>

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