

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Kjeøya 15, 8820 DØNNA
 DØNNA kommune
 gnr. 26, bnr. 8

Markedsverdi

700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 52 m² BRA-i: 51 m²



Befaringsdato: 23.04.2025

Rapportdato: 19.05.2025

Oppdragsnr.: 10862-1499

Referansenummer: VQ1897

Autorisert foretak: Helgeland Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Gøran Sørnes

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.

HELGELAND TAKST AS

Helgeland Takst As holder til i Mo i Rana, Oslo og i Sandnessjøen.

Vi tar takst over hele Helgeland og i Oslo. Er ofte i Oslo, Alstahaug, Leirfjord, Vefsn, Lurøy, Rødøy, Herøy, Dønna, Nesna, Mo i Rana m. flere.

Vi takserer alt i fra leiligheter, rekkehus, tomannsboliger og eneboliger, samt taksering av næring, næringseiendommer og fritidseiendommer.

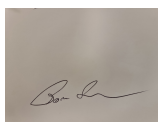
Vi utfører blant annet verditakster, boligsalgsrapporter, tilstandsrapporter, reklamasjonstakster, skaderapporter, taksering av næringslokaler, lånetakster og vedlikeholdsrapporter.

Vi utfører også uavhengige Kontroller - tiltaksklasse 1 (våtrom og lufttetthet) på nybygg og ved ombygging av eksisterende bad. Er sertifisert Takstmann og teknisk utdannet innenfor Bygg og Anlegg.

Har 30 år erfaring innenfor Byggebransjen og 10 års erfaring som Takstmann.



Rapportansvarlig



Gøran Sørnes

Uavhengig Takstingeniør

goran@gstakst.no

480 89 058



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 • tilleggsbygg 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

Hytta er oppført i 1992 med påbygg i 1996, og er fundamentert på betongpilarer direkte på fjell. Bygget er oppført med bindingsverkskonstruksjon, stående tømmermannskledning, sperretak med profilerte stålplater som takteking, og har en altan på cirka 28 m² som omslutter flere sider av hytta. Innvendig har hytta tradisjonelle materialvalg med malt panel, ubehandlet panel i himlingene, parkett og tregulv. Hytta fremstår generelt som normalt godt vedlikeholdt i forhold til alder og bruk.

Det er enkelte forhold som krever oppfølging, som manglende musestopp i kledningen, værslitt treverk på altan, lav høyde på rekkverk, samt registrert fuktmerker i et stuevindu og på altandør.

Hytta har naturlig ventilasjon og er uten innlagt strøm og vann.

Det er registrert god lufting under hytta.

Byggegrunn og fundamentering vurderes som stabile uten registrerte avvik, og det er ikke identifisert risiko for flom eller skred basert på tilgjengelige data.

Fritidsbolig - Byggeår: 1992

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Taket er tekket med profilerte stålplater av type Decra eller tilsvarende, fra byggeåret 1996. Undertaket består av egnede materialer til formålet. Takformen er saltak med flere tilstøtende takflater og kilrenner. Taktekingen fremstår som funksjonell, men det er registrert flere forhold som avviker fra anbefalt utførelse. Beskrivelse:

Takrenner og nedløp er utført i plastmateriale, og det er montert takstige på takflaten for sikker adkomst til pipa. Løsningene er tilpasset byggets utførelse og aldersmessige standard.

Avvik:

Det ble ikke registrert avvik ved takrenner, nedløp eller adkomstløsningen til pipa ved befaring.

Anbefalte utbedringer:

Ingen tiltak er nødvendig utover normalt vedlikehold.

Veggkonstruksjonen er oppført i tradisjonelt bindingsverk, utvendig kledd med stående tømmermannskledning. Løsningene fremstår som typiske for byggeperioden og er visuelt i god stand. akkonstruksjonen er utført som sperretak fra byggeåret 1994, med tilpasninger i forbindelse med påbygget i 1994. Løsningen er i tråd med byggeskikken for perioden. Store deler av takkonstruksjonen er gjenbygd, slik at kun begrensede deler er tilgjengelige for visuell kontroll.

Avvik:

Det ble ikke registrert synlige avvik på de tilgjengelige delene av takkonstruksjonen ved befaring.

Anbefalte utbedringer:

Ingen tiltak er nødvendig utover normalt vedlikehold.

Vinduer i hytta består hovedsakelig av 2-lags isolerglass i trerammer fra byggeåret 1996. Kjøkkenvinduet er av nyere dato og er skiftet ut i 2008. Vinduskonstruksjonene er typiske for perioden og gir tilfredsstillende isoleringsevne.

Hytta har en malt tredør som hovedinngangsdør samt en tilsvarende malt tredør til bod/toalettrom. I tillegg er det montert en altandør med 2-lags isolerglass, som gir utgang til altanen. Dørene er i tråd med byggeperiodens standard. Dørene er i fra 1996 og 2008 (Altandør)

Hytta har en sørvestvendt altan med utgang fra stuen, oppført i tradisjonell byggestil med stående rekkverk. Altanen utgjør totalt cirka 28 m², inkludert arealer langs flere sider av hytta der altandekke er montert. Konstruksjonen er utført i trekonstruksjoner typiske for byggeperioden, og altanen fremstår som en funksjonell forlengelse av hyttas oppholdsarealer, med gode solforhold store deler av dagen.

Altan ved stue er fr 1998/99

Platting fra 2003

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater i hytta består hovedsakelig av malt panel og ubehandlet panel i himlinger, samt malt panel og ubehandlet panel på vegger. Gulvflatene består av belegget og tregulv. Løsningene er typiske for hyttas byggeperiode og fremstår som harmoniske og funksjonelle.

Boligen har trebjelkelag som er vanlig i bygninger av tilsvarende alder og konstruksjon. For å vurdere eventuelle skjevheter i gulvene har taksmannen benyttet laser, som gir en nøyaktig måling av høydeforskjeller.

Målingene viser at skjevhetene varierer fra 5 mm til 10 mm. Det bemerkes at enkelte områder kan ha større skjevheter enn de generelle målingene indikerer. Slike skjevheter kan skyldes naturlig setning, materialtrekthet eller endringer over tid i den bærende konstruksjonen.

Skjevhetene vurderes som moderate og innenfor det som kan forventes i en eldre bolig med trebjelkelag. Ved renovering eller ombygging kan det være aktuelt å rette opp de mest fremtredende skjevhetene for å forbedre bokomfort og funksjonalitet.

Hytta er utstyrt med et ildsted tilknyttet en isolert stålpipe.

Løsningen er vanlig for hytter fra byggeperioden og tilfredsstillende krav til brannsikkerhet og funksjon.

Hytta er fundamentert på pilarer, i tråd med vanlig byggeskikk for denne typen bebyggelse. Under hytta er det naturlig terreng, og konstruksjonen er hevet over bakken for å sikre god ventilasjon.

Hytta har en innvendig tretrapp med tre trinn, utført i heltre.

Hytta har innvendige tredører av standard utførelse tilpasset byggeperioden.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse:

Hytta har en enkel kjøkkeninnredning tilpasset fritidsbruk, med trehvite fronter og heltre benkeplate. Innredningen er av enkel standard og utførelse, typisk for hytter fra byggeperioden. Funksjon og materialvalg er tilpasset normalt bruk i fritidsbolig.

Beskrivelse av eiendommen

Avvik:

Det ble ikke registrert vesentlige avvik ved kjøkkeninnredningen ved befaringsbeskrivelse. Det må likevel påregnes noe slitasje i tråd med alder og bruk.

Anbefalte utbedringer:

Ingen tiltak anses som nødvendige utover normalt vedlikehold.

Hvitevarer av gass kjøleskap fra 1997 og komfyr fra 2008.

Ingen avtrekk fra kokesonen

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Hytta har et separat toalettrom med utvendig adkomst. Rommet er utstyrt med et tørklosett med avlufting ført over tak. Løsningen er tilpasset hyttas standard uten innlagt vann- og avløpssystem.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Hytta har naturlig ventilasjon gjennom ventiler i ytterveggene, åpninger rundt dører og vinduer, samt muligheter for lufting via vinduer. Ventilasjonen er tilpasset byggets standard og tidstypiske løsninger for hytter uten mekanisk ventilasjonsanlegg.

Brannvarsler og pulverapparat er montert i hytta.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Hytta er fundamentert på betongfundamenter som er plassert direkte på fjell eller faste masser. Fundamenteringen er utført på tradisjonell måte for hytter og gir en stabil og varig løsning tilpasset stedlige grunnforhold.

Beskrivelse:

Hytta er plassert naturlig i terrenget på Kjeøya i Dønna kommune, med fundamentering direkte på fjell eller faste masser. Tomten fremstår som en naturtomt med begrenset terrenginngrep, og plasseringen gir god drenering og stabilitet.

Flom- og skredfare:

Ifølge tilgjengelige kartdata fra Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er det per dags dato ikke registrert spesifikke faresoner for flom eller skred på Kjeøya i Dønna kommune. Det er imidlertid viktig å merke seg at fravær av kartlagt fare ikke nødvendigvis utelukker risiko.

Begrensninger:

Det er ikke utført grunnundersøkelser eller geotekniske vurderinger på tomten. Vurderingen er basert på visuell observasjon og tilgjengelig kartinformasjon.

Anbefalte tiltak:

Ingen spesifikke tiltak anses som nødvendige. Det anbefales likevel å følge med på eventuelle endringer i terrengforholdene og holde seg oppdatert på informasjon fra relevante myndigheter.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	52 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	52 m ²
Totalpris	700 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 450 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

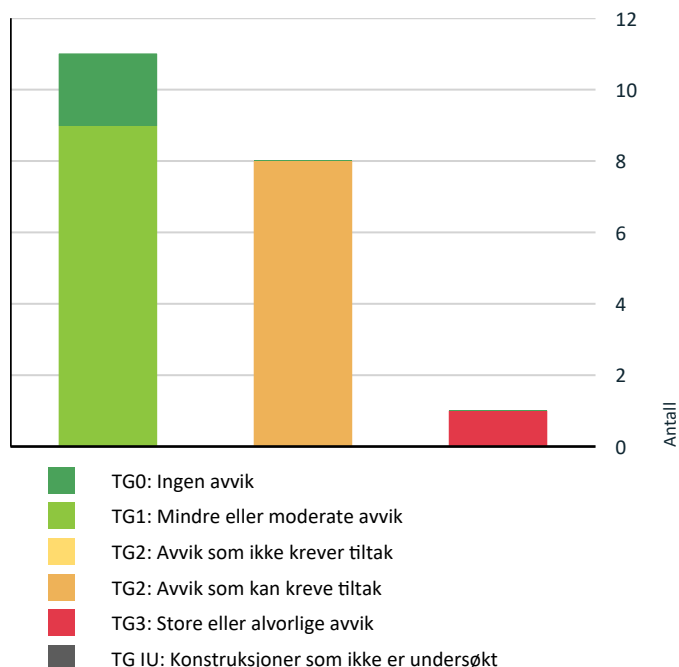
Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke forelagt og takstmannen tar derfor all forbehold om lovligheter og eventuelt godkjente plantegninger i kommunes arkiver.

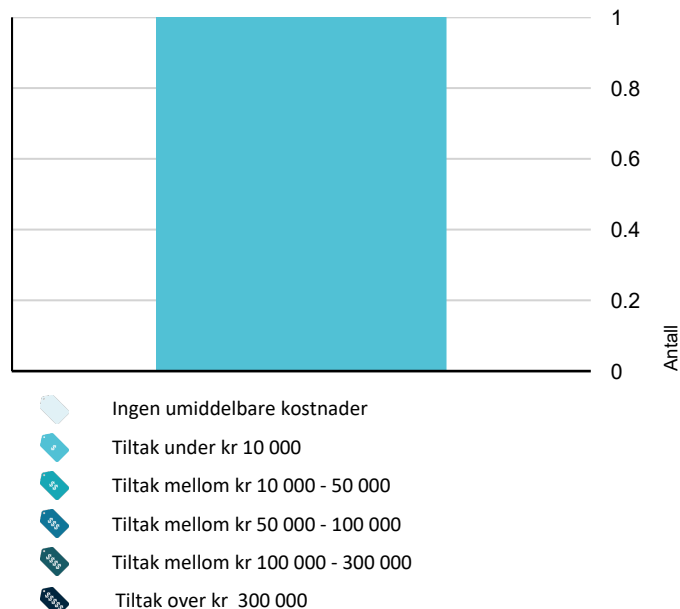
Sammendrag av boligens tilstand

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

Takstrappen er en viktig del av avtalegrunnlaget ved salg, vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest.» Si ifra om det er feil som bør rettes opp i taksten.

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023 gjeldende fra 01.01.2024. Boligen kan ha sjakter som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.

Areal oppgis også med P-rom og S-rom i henhold til tidligere standard for areal måling (2015). Dette oppgis som en tilleggsopplysning.

Opplysninger om oppgraderinger er gitt av eier, ellers er dette antagelser fra undertegnende takstmann, og kan avvike med faktiske forhold.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [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](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1992

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Fritidsbolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1994	Tilbygg	Hytta ble påbygd i 1996
------	---------	-------------------------

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Taket er tekket med profilerte stålplater av type Decra eller tilsvarende, fra byggeåret 1996. Undertaket består av egnede materialer til formålet. Takformen er saltak med flere tilstøtende takflater og kilrenner. Taktekkingen fremstår som funksjonell, men det er registrert flere forhold som avviker fra anbefalt utførelse.

Årstall: 1996 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Avvik:

Det mangler tettebånd i kilrenner, noe som kan gi risiko for vanninntrengning ved kraftig nedbør eller snøsmelting.

Kilrennene fremstår med ujevn skråningsjæring, som kan svekke avrenning og tetthet.

Platene er kappet med vinkelsliper, noe som kan ha skadet overflatebehandlingen på platene og redusert levetiden på tekkingen.

Det mangler tettebånd på mønet, noe som gir økt risiko for vann- og vindinntrengning.

Mønet er avsluttet for tidlig i forhold til takflaten, og det skulle vært ført videre til hovedtaket for å sikre korrekt avrenning og tetthet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Montering av tettebånd i kilrenner og på mønet for å bedre tettheten mot værpåkjenninger.

Utbedre ujevn skråningsjæring i kilrenner dersom dette vurderes å ha vesentlig påvirkning på vannavrenning eller levetid.

Vurdere eventuelt overflatebehandling eller utskifting av skadede platekanter der det er brukt vinkelsliper, for å forhindre rustdannelse.

Forlenge mønet slik at det overlapper hovedtaket på korrekt måte, og sikre tetting mellom takflatene.



Bildet viser at det mangler tettebånd mellom kilrenne og taktekket. Bildet viser også at endene på platene er rustet på grunn av at platene og renner er skjært med vinkel sliper.



Bildet viser at det mangler mønebånd under mønet

TG 2 Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

Beskrivelse:

Takrenner og nedløp er utført i plastmateriale, og det er montert takstige på takflaten for sikker adkomst til pipa. Løsningene er tilpasset byggets utførelse og aldersmessige standard.

Avvik:

Det ble ikke registrert avvik ved takrenner, nedløp eller adkomstløsningen til pipa ved befarings.

Anbefalte utbedringer:

Ingen tiltak er nødvendig utover normalt vedlikehold.

Årstall: 1996 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggkonstruksjonen er oppført i tradisjonelt bindingsverk, utvendig kledd med stående tømmermannskledning. Løsningene fremstår som typiske for byggeperioden og er visuelt i god stand.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvise sprekkeformasjoner i forblending/utvendig puss.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

akkonstruksjonen er utført som sperretak fra byggeåret 1994, med tilpasninger i forbindelse med påbygget i 1994. Løsningen er i tråd med byggeskikken for perioden. Store deler av takkonstruksjonen er gjenbygd, slik at kun begrensede deler er tilgjengelige for visuell kontroll.

Avvik:

Det ble ikke registrert synlige avvik på de tilgjengelige delene av takkonstruksjonen ved befarings.

Anbefalte utbedringer:

Ingen tiltak er nødvendig utover normalt vedlikehold.

! TG 2 Vinduer

Vinduer i hytta består hovedsakelig av 2-lags isolerglass i treammer fra byggeåret 1996. Kjøkkenvinduet er av nyere dato og er skiftet ut i 2008. Vindus konstruksjonene er typiske for perioden og gir tilfredsstillende isoleringsevne.

Årstall: 1996 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På ett av stuevindue ble det registrert fuktmerker i innvendig treverk. Dette indikerer at pakningen i vinduet trolig er svekket, noe som kan føre til redusert tetthet og isoleringsevne over tid. Vindu på soverommet ved kjøkken har også en lekkasje, bør skiftes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å følge med på utviklingen av fuktmerker, og vurdere utskifting eller reparasjon av det aktuelle vinduet dersom tilstanden forverres. På øvrige vinduer anbefales normalt vedlikehold som kontroll av overflatebehandling og tetningslister.



Bildet viser vindu i stue som har fått noe fuktskader i innvendig treverk.

! TG 2 Dører

Hytta har en malt tredør som hovedinngangsdør samt en tilsvarende malt tredør til bod/toalettrom. I tillegg er det montert en altandør med 2-lags isolerglass, som gir utgang til altanen. Dørene er i tråd med byggeperiodens standard. Dørene er i fra 1996 og 2008 (Altandør)

Årstall: 1996 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Altandøren viser tegn til fuktskader. Dette kan svekke dørs funksjon over tid og øke risikoen for ytterligere skader dersom tiltak ikke iverksettes.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det anbefales å vurdere utskifting eller utbedring av altandøren for å hindre videre fuktpåvirkning og sikre god tetthet og funksjonalitet. Øvrige utvendige dører fungerer tilfredsstillende, men bør følges opp med jevnlig vedlikehold som kontroll av overflatebehandling.



Bildet viser nedre del av altan døren som er fuktskadet.

Tilstandsrapport

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Hytta har en sørvestvendt altan med utgang fra stuen, oppført i tradisjonell byggestil med stående rekkverk. Altanen utgjør totalt cirka 28 m², inkludert arealer langs flere sider av hytta der altandekke er montert. Konstruksjonen er utført i trekonstruksjoner typiske for byggeperioden, og altanen fremstår som en funksjonell forlengelse av hyttas oppholdsarealer, med gode solforhold store deler av dagen.

Altan ved stue er fr 1998/99
Platting fra 2003

Årstall: 1999 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

INNENDIG

! TG 1 Overflater

Innvendige overflater i hytta består hovedsakelig av malt panel og ubehandlet panel i himlinger, samt malt panel og ubehandlet panel på vegger. Gulvflatene består av belegget og tregulv. Løsningene er typiske for hyttas byggeperiode og fremstår som harmoniske og funksjonelle.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har trebjelkelag som er vanlig i bygninger av tilsvarende alder og konstruksjon. For å vurdere eventuelle skjevheter i gulvene har takstmannen benyttet laser, som gir en nøyaktig måling av høydeforskjeller.

Målingene viser at skjevhetene varierer fra 5 mm til 10 mm. Det bemerkes at enkelte områder kan ha større skjevheter enn de generelle målingene indikerer. Slike skjevheter kan skyldes naturlig setning, materialtretthet eller endringer over tid i den bærende konstruksjonen.

Skjevhetene vurderes som moderate og innenfor det som kan forventes i en eldre bolig med trebjelkelag. Ved renovering eller ombygging kan det være aktuelt å rette opp de mest fremtredende skjevhetene for å forbedre bokomfort og funksjonalitet.

! TG 1 Pipe og ildsted

Hytta er utstyrt med et ildsted tilknyttet en isolert stålpipes. Løsningen er vanlig for hytter fra byggeperioden og tilfredsstiller krav til brann sikkerhet og funksjon.

! TG 2 Kryp kjeller

Hytta er fundamentert på pilarer, i tråd med vanlig byggeskikk for denne typen bebyggelse. Under hytta er det naturlig terreng, og konstruksjonen er hevet over bakken for å sikre god ventilasjon.

Årstall: 1992 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er begrenset inspeksjonsmulighet under hytta på grunn av lagrede materialer som hindrer full fremkommelighet. På de kontrollerte stedene ble det observert god lufting under hytta, og det ble ikke registrert tegn til fuktproblemer eller andre vesentlige avvik. På grunn av manglende tilgjengelighet til hele kryprommet/terrengområdet under hytta kan det ikke utelukkes at det finnes forhold som ikke ble avdekket ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å rydde under hytta for å muliggjøre fremtidig kontroll og sikre optimale forhold for vedlikehold og inspeksjon.

! TG 3 Innvendige trapper

Hytta har en innvendig tretrapp med tre trinn, utført i heltre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det er ikke montert rekkverk eller håndløper i trappen. I henhold til byggt teknisk forskrift (TEK17 § 12-17) stilles det krav om rekkverk med minimum 0,9 meters høyde i trapper som fører til måleverdig areal, uavhengig av trappens høyde.

Manglende rekkverk utgjør et avvik fra forskriftskrav og kan medføre økt risiko for fallskader, spesielt for barn og eldre.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det anbefales å montere rekkverk og håndløper i trappen for å ivareta sikkerheten og for å tilfredsstille gjeldende krav til brukssikkerhet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bildet viser tretrapp med manglende rekkverk.

! TG 1 Innvendige dører

Hytta har innvendige tredører av standard utførelse tilpasset byggeperioden.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse:

Hytta har en enkel kjøkkeninnredning tilpasset fritidsbruk, med trehvite fronter og heltre benkeplate. Innredningen er av enkel standard og utførelse, typisk for hytter fra byggeperioden. Funksjon og materialvalg er tilpasset normalt bruk i fritidsbolig.

Avvik:

Det ble ikke registrert vesentlige avvik ved kjøkkeninnredningen ved befaring. Det må likevel påregnes noe slitasje i tråd med alder og bruk.

Anbefalte utbedringer:

Ingen tiltak anses som nødvendige utover normalt vedlikehold.

Hvitevarer av gass kjøleskap fra 1997 og komfyr fra 2008.

Årstall: 1994 **Kilde:** Eier

ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Ingen avtrekk fra kokesonen

Vurdering av avvik:

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

Det mangler avtrekksløsning over kokesonen. I en vanlig bolig med fast strømtilførsel ville dette vært et krav for å sikre godt inneklima og redusere brannrisiko.

Hytta har imidlertid ikke innlagt strøm, og installasjon av tradisjonelt mekanisk avtrekk er derfor begrenset av tilgjengelig infrastruktur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å vurdere alternative løsninger som er tilpasset hyttebruk uten strøm, for eksempel montering av passiv avtrekksløsning, kullfiltervifte på gass eller åpne vinduer/ventiler ved bruk av komfyren for å bedre ventilasjonen.

Dette bør tilpasses hyttas bruksmønster og tekniske muligheter.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Hytta har et separat toalettrom med utvendig adkomst. Rommet er utstyrt med et tørklosett med avlufting ført over tak. Løsningen er tilpasset hyttas standard uten innlagt vann- og avløpssystem.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Ventilasjon

Hytta har naturlig ventilasjon gjennom ventiler i ytterveggene, åpninger rundt dører og vinduer, samt muligheter for lufting via vinduer. Ventilasjonen er tilpasset byggets standard og tidstypiske løsninger for hytter uten mekanisk ventilasjonsanlegg.

! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannvarslere og pulverapparat er montert i hytta .

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 ukjent byggegrunn.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Hytta er fundamentert på betongfundamenter som er plassert direkte på fjell eller faste masser. Fundamenteringen er utført på tradisjonell måte for hytter og gir en stabil og varig løsning tilpasset stedlige grunnforhold.

! TG 0 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse:

Hytta er plassert naturlig i terrenget på Kjeøya i Dønna kommune, med fundamentering direkte på fjell eller faste masser. Tomten fremstår som en naturtomt med begrenset terrenginngrep, og plasseringen gir god drenering og stabilitet.

Flom- og skredfare:

Ifølge tilgjengelige kartdata fra Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er det per dags dato ikke registrert spesifikke faresoner for flom eller skred på Kjeøya i Dønna kommune. Det er imidlertid viktig å merke seg at fravær av kartlagt fare ikke nødvendigvis utelukker risiko.

Begrensninger:

Det er ikke utført grunnundersøkelser eller geotekniske vurderinger på tomten. Vurderingen er basert på visuell observasjon og tilgjengelig kartinformasjon.

Anbefalte tiltak:

Ingen spesifikke tiltak anses som nødvendige. Det anbefales likevel å følge med på eventuelle endringer i terrengforholdene og holde seg oppdatert på informasjon fra relevante myndigheter.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

52 m²/51 m²

Fritidsbolig: Vindfang, Gang, Kjøkken, Stue, 2 Soverom, Toalettrom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 700 000

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 2 450 000

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

700 000

Konklusjon markedsverdi

700 000

Markedsvurdering

Hytta fremstår som en velholdt fritidsbolig tilpasset enkel og praktisk bruk, beliggende på Kjeøya i Dønna kommune. Den naturskjønne og usjenerte beliggenheten, i kombinasjon med nærhet til sjøen og gode muligheter for friluftsliv, gir eiendommen attraktivitet for kjøpere som søker en rolig fritidseiendom utenfor allfarvei.

Hytta har enkel standard uten innlagt strøm og vann, noe som vil appellere til kjøpere som ønsker en mer tradisjonell hytteopplevelse, men som samtidig kan begrense interessen fra de som ønsker moderne komfort.

Bygningsmassen er gjennomgående normalt godt vedlikeholdt, men enkelte mindre avvik og normal aldersrelatert slitasje må påregnes.

Eiendommens verdi vil i hovedsak påvirkes av beliggenhet, tilgang med båt, størrelsen på tomten, samt den generelle tilstanden på bygg og utearealer.

Markedsinteressen for fritidsboliger i området anses som stabil, med særlig etterspørsel etter eiendommer med sjøtilknytning.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Volnesveien 321 ,8820 DØNNA 49 m ² 2015 3 sov		2 600 000				53 061
2 Klubbveien 95 ,8820 DØNNA 68 m ² 1994 2 sov	15-08-2024	1 900 000	1 680 000		1 680 000	24 706
3 Dønnaveien 226 ,8820 DØNNA 63 m ² 2003 1 sov	10-10-2024	1 250 000	800 000		800 000	12 698

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

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 850 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	2 200 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 200 000

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.	250 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	250 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 450 000
--	------------	------------------

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

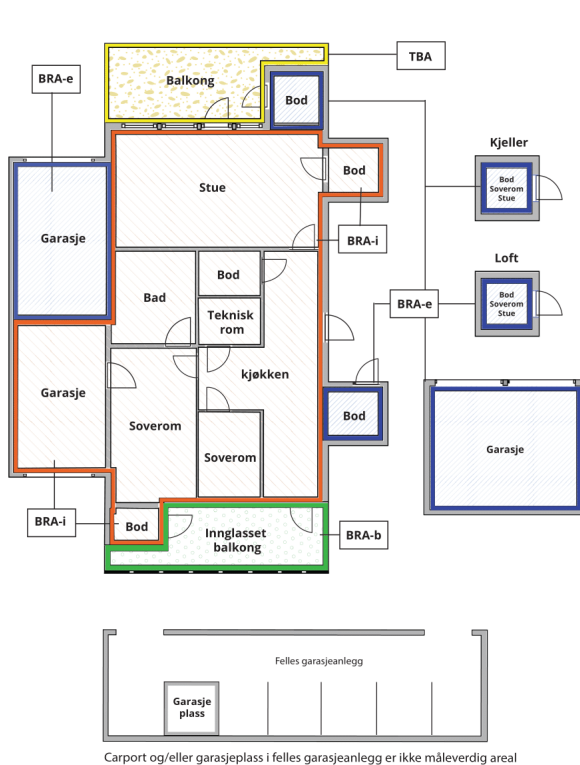
Hva er måleverdig areal?

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.



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.

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	51	1		52	28
SUM	51	1			28
SUM BRA	52				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Arealene som er oppgitt i denne rapporten er basert på oppmåling på stedet. Hytta har en bygningsutforming med flere vinkler, gradrenner og skrå himlinger, noe som gjør nøyaktig arealberegning utfordrende med benyttet målemetode. Det tas derfor forbehold om mindre avvik mellom oppgitte og faktiske arealer. Oppgitte mål er å anse som veiledende, og interessenter oppfordres til å foreta egen kontroll dersom eksakte arealer er av betydning for videre disposisjon.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke forelagt og takstmannen tar derfor all forbehold om lovligheter og eventuelt godkjente plantegninger i kommunes arkiver.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	52	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.4.2025	Gøran Sørnes	Takstingeniør
	Marianne Stuvland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1827 DØNNA	26	8		0	582.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kjeøya 15

Hjemmelshaver

Stuvland Marianne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen med gårds- og bruksnummer 26/8 ligger på Kjeøya i Dønna kommune, Nordland. Kjeøya er en veiløs øy uten offentlig fergeforbindelse, og adkomst til eiendommen skjer derfor med privat båt. Øya ligger i et naturskjønt og maritimt landskap med nærhet til sjøen og gode muligheter for friluftsliv og rekreasjon. Eiendommen er omgitt av spredt fritidsbebyggelse og har en skjermet beliggenhet med begrenset tilgang til offentlig infrastruktur.

Adkomstvei

Adkomst via sjøveien

Tilknytning vann

Bygningen har ikke innlagt vann.

Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp.

Om tomten

Eiendommen med gårds- og bruksnummer 26/8 ligger på Kjeøya i Dønna kommune. Tomten har et areal på cirka 2 142 m², basert på offisielle matrikelopplysninger. Tomten er i hovedsak å anse som en naturtomt, med naturlig vegetasjon og terrengtilpasning. Det er ikke foretatt større opparbeidelser som planering, opparbeidede grøntarealer eller tilsvarende. Adkomst til eiendommen skjer med privat båt, da det ikke finnes offentlig vei- eller fergeforbindelse til øya.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2000	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Det er ikke fremlagt meg enferdigattest eller en brukstillatelse på denne eiendommen. Dette bør fremlegges ved et salg av denne eiendommen.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.05.2025	
2	23.05.2025	

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 opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VQ1897>

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