

Tilstandsrapport

 Våningshus
 Lille Kråkøya 1, 7950 ABELVÆR
 NÆRØYSUND kommune
 gnr. 35, bnr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 194 m² BRA-i: 96 m²



Befaringsdato: 24.06.2025

Rapportdato: 27.06.2025

Oppdragsnr.: 20355-1465

Referansenummer: VJ7976

Autorisert foretak: Takstforum Midt Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut Terje Årsandøy

Vår ref:



 **Takstnett**
Takstforum Midt-Norge

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.

Takstforum Midt-Norge AS

Takstforum Midt-Norge er et selskap etablert i 1993. Selskapet har i dag 3 ansatte med hovedkontor i Namsos og avdelingskontor på Høylandet og Nærøysund.

Rapportansvarlig

Knut Terje Årsandøy

Uavhengig Takstingeniør

knut@takstforum.com

900 71 559



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

Fritidsbolig i 2 etasjer med noe ukjent oppføringstidspunkt men antas å kan være opprinnelig fra ca 1850.

Det er foretatt noe oppgraderinger siden byggeår men i hovedsak det meste av konstruksjoner fra byggeåret.

Boligen framstår med større slitasjer samt en del råtesakder i kledning og konstruksjoner, undertak og takkonstruksjoner. Det bemerkes og at det meste av oppgraderinger de siste tiårene er utført av eierne der en del og spesielt tekniske installasjoner og baderom er med ufagmessig utførelse.

Tiltak må påregnes men kan vurderes ut fra framtidig bruk. Men ut fra det som kunne avdekkes ved befaring så må det påregnes totalrenovering av de fleste konstruksjoner som er lite regningsverdig sammenlignet med oppføring av en ny bolig.

Våningshus - Byggeår: 1850

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av skifertakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. 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 av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Bygningen har trerenner der det er oppgradert på side mot sør men ukjent alder. Nedløpsrør i stål

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning. Mye av kledning fra byggeår men er stedvis skjøtet inn noe i nedre kant etter hvert som det har oppstått råteskader Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 1-lags glass og 2 stk med koblet glass som er oppgradert etter byggeåret

Ytterdører som malte tredører der det er enkelt vindu i dør mot syd Trapp utenfor inngang mot sør som betongtrapp

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater med malt bordgulv, vegger med malt trepanel og tapet og taket med malt trepanel samt synlig malt underside av tregulv med synlige takåser.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Boligen har mursteinspiper som i dag ikke er i bruk. Den ener er montert på en understøttelse fra soverom men den andre som går ned i kjøkken er montert ned på fundament/fjell. Piper vurderes med større slitasjer og hvis disse eventuelt skal benyttes i framtida må det foretas kontroll av det lokale brann og feietilsyn

Bygningen har krypkjeller med tilgang under deler av kjøkken.

Adkomst via luke i gulv i kjøkken

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Enkelt baderom med belegg på gulv og baderomsplater på vegger.

Utstyrt med dusvvegger, servant og biotoalett.

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og heldekkende oppvaskbenkbeslag i stål. Noe ukjent alder på innredning men er oppgradert etter byggeåret og ut fra type utelukkes det ikke at den er fra 1950 tallet

Det er ingen ventilerings fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er ikke besiktiget i rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon som normalt ut fra oppføringstidspunktet.

Det er montert en gassbereder på ca 15 liter. Ikke opplyst om feil eller mangler slik at bereder vurderes i bra stand.

Elektrisk anlegg utført med 12v solcelleanlegg og 220 V ved bruk av aggregat som er plassert i et eget aggregatthuss ca 50 meter fra boligen. Sikringsskap i vindfang mens lader og batterier er plassert i mindre bygg på nordsiden av boligen. Opplyses om at sikringsskap med innhold er montert av godkjent elektriker ellers er mye av anlegg utført som eget arbeid. Anlegget er derfor ikke spesielt vurdert

Brannslukningsapparat og røykvarslere i begge etasjer

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn med mye som fjell og stedlige masser

Ut fra det som kunne avdekkes er det ikke etablert drenering og utvendig fuktsikring da bygningen delvis står på fjell men det kunne ikke avdekkes forhold i del av krypkjeller som var tilgjengelig slik at forholdes vurderes tilfredsstillende da det ikke er synlige skader som kan skyldes manglende drenering

Bygningen har natursteinsmur fra byggeåret og deler med murstein oppgradert de senere år.

Bygningen står i hovedsak på flat tomt med skrånende fjellterreng på side mot nord. Ut fra grunnforhold og det som kunne avdekkes vurderes forholdet tilfredsstillende da det i tilgjengelige deler under boligen ikke kunne avdekkes tegn til fuktskader som kan skyldes utfordringer med terrengforhold. Noe ukjent under del med gråsteinsmur der det ikke var tilgjengelig for inspeksjon under bygningen.

Bygningen har ikke etablert avløp men der gråvann ledes til terreng. Etablert sommervann med brønn ovenfor boligen der vanntilførsel er fra fjellterreng ovenfor boligen. Noe ukjent alder på vannledning.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 850 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Naust 1

- Det foreligger ikke tegninger

Foreligger noe tegninger av tilbygg kai men ikke av selve naustet

Naust 2

- Det foreligger ikke tegninger

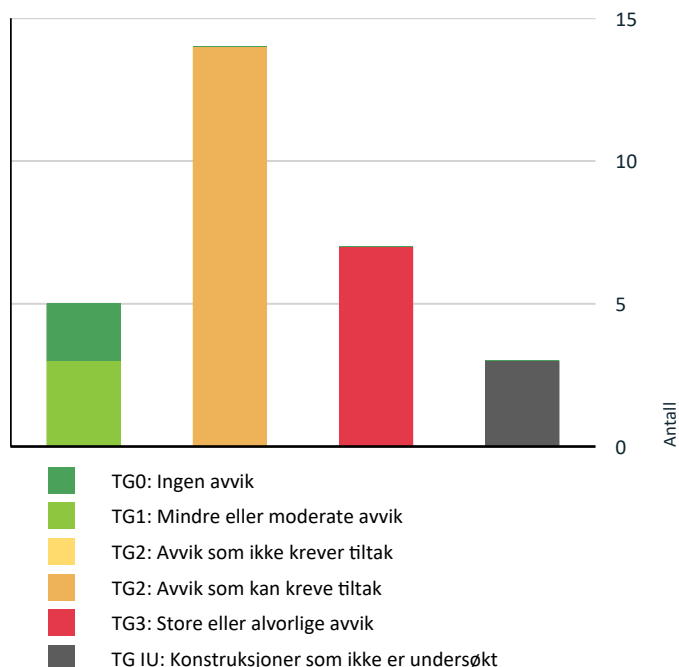
Våningshus

- Det foreligger ikke tegninger

Bygningen er av en slik alder at det trolig ikke finnes tegninger.

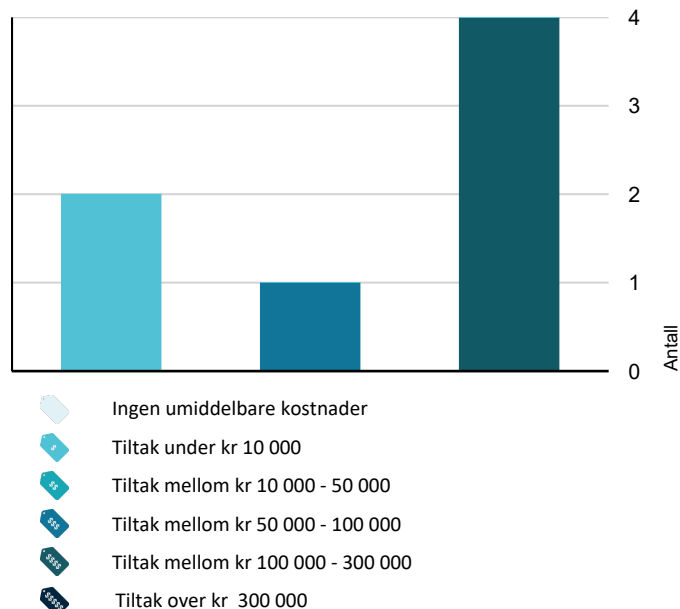
Sammendrag av boligens tilstand

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

Rapport er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør sertifisert i Norsk takst og følger de krav og retningslinjer som er utarbeidet for Norsk takst sine medlemmer. Undertegnede har ingen bindinger til kunde. Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Våningshus

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekkning -Inngang mot nord [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS



Byggeår

1850

Anvendelse

Fritidsbolig

Standard

Enkel standard

Vedlikehold

Begrenset vedlikehold

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av skifertakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. 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 av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist råteskader.

Selve taktekingen av skifer vurderes i bra stand men det er synlige råteskader på treto i forkant og spesielt godt synlig på side mot nord. Det er og stedvis fuget mellom skiferstein

Konsekvens/tiltak

• Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Ut fra alder og tilstand må det foretas tiltak spesielt på undertaket. Selve takstein har lang levetid og mye kan benyttes på nytt men må demonteres for å få oppgradert undertaket.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Takteking -Inngang mot nord

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking på inngang mot nord med papptekking. Taket er besikket fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

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

Taktekking med noe ukjent alder men godt ut i forventet levealder. Det er og noe ufagmessig utførelse av avslutning mot hovedbygg da papp kun er brettet opp på vegg

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Ut fra alder og utførelse kan det påregnes tiltak for å begrense fare for lekkasjer

TG 2 Nedløp og beslag

Bygningen har trerenner der det er oppgradert på side mot sør men ukjent alder. Nedløpsrør i stål

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.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:

Takrenne på side mot nord av eldre dato og med større skader som medfører økt fuktbelastning på fasader

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Det må påregnes ny takrenne og nedløp på side mot nord for å begrense fuktpåkjenning på utvendige fasader som over tid medfører råteskader. Når det gjelder renner mot sør vurderes disse i bra stand men med noe lekkasjer rundt nedløpsrør

TG 3 Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning. Mye av kledning fra byggeår men er stedvis skjøtet inn noe i nedre kant etter hvert som det har oppstått råteskader

Vurdering av avvik:

- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.

Kledningen er med mye råteskader og ellers med større slitasje. På hjørne mot nordøst er det og en del råteskader i konstruksjon og det bemerkes at mye av konstruksjon er skjult og med begrenset vurdering. Kunde opplyser og om at det under vindi i kjøkken mot nord er forsterket noe etter råteskader

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tilleggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Ut fra mengde råteskader, slitasje og elde må det påregnes oppgradering av det meste av kledning samt at råteskadet konstruksjon må skiftes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Det er på side mot nord større nedbøyning i tak som trolig skyldes større svekkelser og utelukkes ikke at det kan skyldes råte. Og betydelig råteskader i ende av sperrer og spesielt på side mot nord som er godt synlig. Det var begrenset mulighet for vurdering av selv bærekonstruksjon da det i 2. etasje ikke var etablert inspeksjonsluke

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Det må foretas nærmere undersøkelser men ut fra det som kunne avdekkes må det påregnes større opp

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 1-lags glass og 2 stk med koblet glass som er oppgradert etter byggeåret

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ut fra alder og generell slitasje må det påregnes oppgradering av de fleste vinduer selv om det ikke ble avdekket spesielt med råte.

TG 2 Dører

Ytterdører som malte tredører der det er enkelt vindu i dør mot syd

Vurdering av avvik:

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

Dører er langt ut i forventet levealder og generelt med slitasje og utetthet mellom karm og dørblad.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Ut fra alder og generell slitasje kan det påregnes oppgradering og spesielt ved eventuelt en større oppgradering av boligen

TG 3 Utvendige trapper

Trapp utenfor inngang mot sør som betongtrapp

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Tilstandsrapport

Trapp er av eldre dato med påregnelig slitasje/forvitring på overflater samt at det er noe mindre sprekkdannelser

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Ut fra forskriftskrav må det monteres rekkverk men det er forholdsvis lav høyde til terreng samt at trapp er utformet slik at den er bredere i nedre del enn øvre. Eller kan det påregnes noe overflatebehandling

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflater med malt bordgulv, vegger med malt trepanel og tapet og taket med malt trepanel samt synlig malt underside av tregulv med synlige takåser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ut fra alder vurderes overflater i bra stan men en del gulv med større slitasje på maling samt at det er fuktskadet tapet i område ved pipe på 1 soverom

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak kan vurderes ut fra framtidig bruk men kan påregnes noe overflatebehandling på enkelte overflater.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Det ble foretatt målinger i stue, kjøkken og gang i 1. etasje samt i 1 soverom mot vest samt gang i 2. etasje. Det er spesielt i gang mot sør godt synlige svekkelser ellers er det varierende helningssavik men ikke unormalt ut fra bygningens alder. Ellers ble det ikke registrert råteskader på det som kunne avdekkes fra mindre krypkjeller under kjøkken men synlige råteskader utvendig på hjørne mot nordøst. Det er i tillegg utført en del tiltak med understøttelser under bjelker.

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.

Tiltak kan vurderes ut fra framtidig bruk og skjevheter på gulv vurderes ikke kritisk på en slik eldre bolig. Men det kan foretas nærmere undersøkelser på del av bygning med begrenset adkomst for inspeksjon.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



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.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Boligen ligger i et område med moderat eller lav aktsomhetsgrad slik at eventuelle målinger får vurderes.

TG IU Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspiper som i dag ikke er i bruk. Den enen er montert på en understøttelse fra soverom men den andre som går ned i kjøkken er montert ned på fundament/fjell. Piper vurderes med større slitasjer og hvis disse eventuelt skal benyttes i framtida må det foretas kontroll av det lokale brann og feietilsyn og det må påregnes større renovering av begge piper for å tilfredsstille krav



TG IU Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller med tilgang under deler av kjøkken. Adkomst via luke i gulv i kjøkken

Vurdering av avvik:

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

Det ble ikke registrert skader i konstruksjon ut fra det som var tilgjengelig og det var heller ikke fukt på bakken som i hovedsak består av skjellsand slik at forholdet vurderes tilfredsstillende og spesielt ut fra at det er en gammel bygning. God ventilering på vestre del der det er oppgradert en del av ringmur der det er stedvis større åpninger mellom mur og svillstokk.

TG 3 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Tilstandsrapport

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trapp mangler rekkverk men det er rekkverk langs trappeåpning i 2. etasje med håndlist og vertikale rekkverksspiler der høyde på rekkverk er 71 cm og åpninger med 17 cm

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Trapp har flere avvik ut fra dagens forskriftskrav men med normal utførelse fra byggeåret men ved fortsatt bruk som dagens bolig kan det anbefales montering av rekkverk på trapp samt at rekkverk langs trappeåpning oppgraderes til større høyde og mindre åpninger i rekkverk grunnet sikkerhet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører

Vurdering av avvik:

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

Dører er trolig med det meste fra byggeåret og standard ut fra dette. En del dører tar noe i terskel/karm ellers vurderes dører å være i normalt bra stand ut fra alder. Bemerktes at dører i 2. etasje er med lav høyde.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Påregnelig med noe justering og da kanskje enklest med høvling/sliping på dørblad for å oppnå god funksjon. Ellers kan tiltak vurderes ut fra framtidig bruk.

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Enkelt badrom med belegg på gulv og baderomsplater på vegger. Utstyrt med dusvvegger, servant og biotoalett.

Vurdering av avvik:

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

Baderommet er med enkel utførelse og med fuktskader i gulv der det ble registrert forhøyede fuktverdier samt oppsvelling av gulv rundt sluk. Og utettheter i hjørne på baderomsplater i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Ut fra tilstand må det påregnes oppgradering av baderommet og spesielt del med dusj der det ble registrert fuktskader. Kostnadsestimat er vurdert ut fra at rommet er et enkelt badrom og ved slike boliger som har begrenset bruk er det ofte normalt med enklere løsninger enn på vanlige boliger eller moderne fritidsboliger.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Ut fra at det er registrert fuktskader i gulv må det påregnes tiltak i selve konstruksjon og spesielt at baderommet ligger i hjørne der det er råteskader i kledning og konstruksjon som er kommentert under veggkonstruksjon.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og heldekkende oppvaskbenkbeslag i stål. Noe ukjent alder på innredning men er oppgradert etetr byggeåret og ut fra type utelukkes det ikke at den er fra 1950 tallet

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet vurderes ut fra dagens bruk og alder i normalt bra stand og funksjonelt men mangler løsninger ut fra dagens standarder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ut fra dagens bruk vurderes kjøkken funksjonelt men tiltak kan vurderes ved eventuelt en større oppgradering av boligen



ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer innneklimaet.
- Ut fra dagens bruk vurderes løsning tilfredsstillende men det anbefales generelt løsning for god ventilering fra kokesone for å unngå matos.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er ikke besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Mye av vannledninger er utført som eget arbeid og det ble under befarings avdekket noe lekkasjer som skyldes frost da det har stått noe vann i rør og kraner.

Konsekvens/tiltak

- Eldre vannrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Tidspunkt for utskifting av vannledninger nærmer seg.

Det må foretas mindre reparasjoner men ut fra alder samt noe ufagmessig arbeider må det påregnes noe oppgraderinger

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Avløp er utført mye som eget arbeid. Mye av dette er skult som ga en begrenset vurdering og avløp av gråvann ledes til terreng

Konsekvens/tiltak

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

Tiltak må vurderes ut fra framtidig bruk men kan påregnes noe oppgraderinger og spesielt hvis badrom skal oppgraderes.

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon som normalt ut fra oppføringstidspunktet.

Varmtvannstank

Det er montert en gassbereder på ca 15 liter. Ikke opplyst om feil eller mangler slik at bereder vurderes i bra stand.

Elektrisk anlegg

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

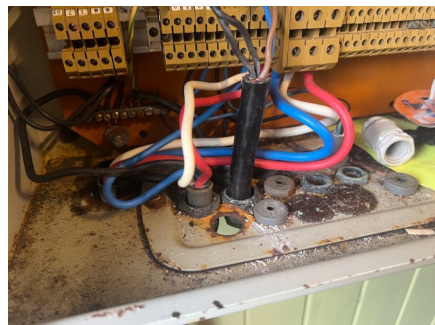
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert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

Elektrisk anlegg utført med 12v solcelleanlegg og 220 V ved bruk av aggregat som er plassert i et eget aggregathus ca 50 meter fra boligen. Sikringsskap i vindfang mens lader og batterier er plassert i mindre bygg på nordsiden av boligen. Opplyses om at sikringsskap med innhold er montert av godkjent elektriker ellers er mye av anlegg utført som eget arbeid. Anlegget er derfor ikke spesielt vurdert

Generell kommentar

Boligen er ikke tilknyttet offentlig strømmett men drives av aggregat og solcelle og er derfor ikke spesielt vurdert da undertegnede ikke har spesiell elektrisk kompetanse. Tiltak kan vurderes ut fra framtidig bruk men mye er av eldre dato og det kan anbefales at hele anlegget og spesielt 220 V gås gjennom av godkjent elektroinstallatør

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.

Brannslukningsapparat og røykvarslere i begge etasjer

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 Noe ukjent alder og kan sjekkes nærmere
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn med mye som fjell og stedlige masser

TG 1 Fuktsikring og drenering

Ut fra det som kunne avdekkes er det ikke etablert drenering og utvendig fuktsikring da bygningen delvis står på fjell men det kunne ikke avdekkes forhold i del av krypkjeller som var tilgjengelig slik at forholdes vurderes tilfredsstillende da det ikke er synlige skader som kan skyldes manglende drenering

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har natursteinsmur fra byggeåret og deler med murstein oppgradert de senere år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Natursteinsmur vurderes ut fra alder i bra stand uten større svekkelser på de områder som var synlige. Angående mursteinsmur så opplyser kunde om at dette har vært enkelte tiltak for å kunne bevare selve bygningen og mur går ikke helt opp til trebygning men utført med understøttelser fra mur og opp til trekonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Tiltak må vurderes ut fra framtidig bruk men ved eventuelt større renovering må det foretas en del tiltak på mursteinsmur for å ferdigstille denne



Terrenghorhold

Bygningen står i hovedsak på flat tomt med skrånende fjellterreng på side mot nord. Ut fra grunnforhold og det som kunne avdekkes vurderes forholdet tilfredsstillende da det i tilgjengelige deler under boligen ikke kunne avdekkes tegn til fuktskader som kan skyldes utfordringer med terrenghorhold. Noe ukjent under del med gråsteinsmur der det ikke var tilgjengelig for inspeksjon under bygningen.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Bygningen har ikke etablert avløp men der gråvann ledes til terreng. Etablert sommervann med brønn ovenfor boligen der vanntilførsel er fra fjellterreng ovenfor boligen. Noe ukjent alder på vannledning.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Det er avvik:

Opplyses av kunde at det generelt er dårlig kvalitet og at brønn må renses med jevne mellomrom

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ut fra dagens bruk og at vann ikke benyttes til drikkevann vurderes forholdet tilfredsstillende og det kan være utfordrende å utføre tiltak for godkjent drikkevann uten større tiltak som kan være kostnadskrevende

Bygninger på eiendommen

Naust 1

**Anvendelse**

Naust

Byggeår

1970

Kommentar

Ukjent alder

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold

Beskrivelse

Naust nedenfor boligen i 1 etasje oppført på stein og støpte pillarer. Trebjelklag og bordgulf, veggkonstruksjon i bindingsverk med enkel stående malt kledning og takkonstruksjon i saltak form med takteking av lakkerte stålplater. Bygningen framstår i generelt bra stand og kunde opplyser om at det er nytt gulf fra 2024 etter en naturskade. Vurderes ikke behov for større tiltak men jevnlig vedlikehold

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

Naust 2

**Anvendelse**

Naus og kai

Byggeår

1950

Kommentar

Ukjent alder

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Noe begrenset de senere år

Beskrivelse

Naust og kai med ukjent årstall men av eldre dato på naust men med noe oppgraderinger av kaianlegg . Bygningen er oppført på trestolper og 1 støpt pillar. Trebjelkelag med bordgulf. Veggkonstruksjon i bindingsverk med stående malt kledning. Takkonstruksjon i saltaks form med takteking av stålplater. Selve kaidel oppført med trestolper satt ned og forankret i fjell/stein. Konstruksjon og dekke i trematerialer. Selve bygningen framstå i normalt bra stand men med normalt vedlikeholdsbehov. Selve kaianlegget med noe slitasje og spesielt på stolper som er satt ned på fjell der noe stein er løsnet ved uvær men dette er meldt inn som en forsikringssak.

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Naust 1

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	440 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 170 000
Sum teknisk verdi - Naust 1	Kr.	270 000

Naust 2

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	440 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 200 000
Sum teknisk verdi - Naust 2	Kr.	240 000

Våningshus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 700 000
Sum teknisk verdi - Våningshus	Kr.	350 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	860 000
------------------------------------	------------	----------------

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

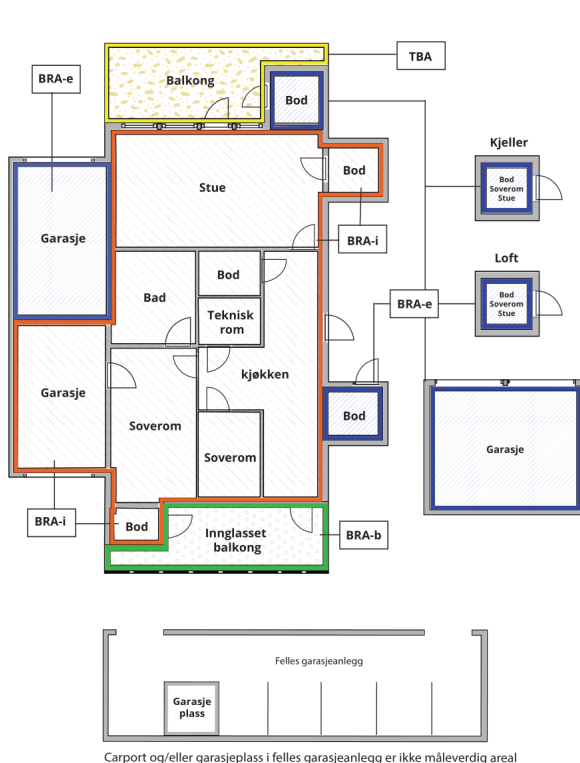
Hva er måleverdig areal?

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 byggtetnisk 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

Naust 1

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		44		44	20
SUM		44			20
SUM BRA	44				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Naust og kai.	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Foreligger noe tegninger av tilbygg kai men ikke av selve naustet

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:

Naust 2

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		37		37	
SUM		37			
SUM BRA	37				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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:

Våningshus

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	61	17		78	3		78
2. etasje	35			35		26	61
SUM	96	17			3	26	139
SUM BRA	113						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue, Stue 2, Kjøkken, Gang, Gang 2, Bod 2	Bad, Bod	
2. etasje	Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bod		

Kommentar

1 bod i 2. etasje der areal ikke er målbart. Ellers er høyeste del i 2. etasje med 2,06 meter
I tillegg til registrerte bygninger er det et utvendig eldre bygg som benyttes som lager og fordeling for solcelleanlegg samt at det er et eget aggregatshus

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Bygningen er av en slik alder at det trolig ikke finnes tegninger.

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)
Naust 1	0	44
Naust 2	0	37
Våningshus	96	17

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.6.2025	Knut Terje Årsandøy	Takstingeniør
	Wenche Hennissen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5060 NÆRØYSUND	35	2		0	142481.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Lille Kråkøya 1

Hjemmelshaver

Larsson Alfhild Lovise Kråkøy, Johansen Arild
Kristian, Kråkø Jan Arthur, Rydland Jorun Ann
Kråkøy, Kråkøy Ole Leander, Johansen Sigbjørn,
Johansen Svein Leon, Hennissen Wenche Anita

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidseiendom på Kråkøya som ligger utenfor Abelvær. Ca 10 min med båt fra Abelvær og 20 min fra Arnøya

Adkomstvei

Adkomst med båt

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen

Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1985

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.06.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.06.2025	
2	27.06.2025	
3	01.07.2025	

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/VJ7976>

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