

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Elvåsveien 125, 7900 RØRVIK
 NÆRØYSUND kommune
 gnr. 202, bnr. 101

Sum areal alle bygg: BRA: 377 m² BRA-i: 97 m²



Befaringsdato: 14.04.2025

Rapportdato: 25.04.2025

Oppdragsnr.: 20355-1434

Referansenummer: VK6055

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 der det opplyses om at eldste del trolig er fra ca. 1850 og at den er tilbygget i 1961.

Det er foretatt en del oppgraderinger de siste 20 årene med vinduer og utvendig kledning fra ca. 2006 og fram til ca. 2015. Dette vurdert ut fra alder på vinduer. Ellers er det etablert baderom samt vann og avløp i 2020 samt mye av elektrisk anlegg. Ellers en del overflater samt med maling av det meste av tak og vegger siden 2020. Det er og lagt inn foringsrør i pipe i 2022 samt ny vedovn i stue samt montert luft til luft varmepumpe.

Ut fra tilstand må det påregnes oppgradering av selve taktekingen inkl. deler av undertaket på kort sikt da det er lekkasjer som har medført råteskader i treet ved gavler på begge ender av boligen. Anbefales og da at det monteres takrenner for å begrense fuktpåkjenning på fasader der det er en del råteskader som krever utskifting av deler av kledningen. Ellers vises det til kapittel Konstruksjoner angående de enkelte avvik og tiltak.

Fritidsbolig - Byggeår: 1850

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekingen er av eternittskifer lagt på undertak av tre og papp. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Noe ukjent alder men er trolig fra da bygningen ble tilbygget i 1961

Bygningen har ikke takrenner og nedløp

Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har liggende og stående malt bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Eldste del fra 1800 tallet og tilbygg fra 1961

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Er som både toppsving og sidehengslet. Vinduer er oppgradert mellom 2006 og 2015.

Bygningen har malt hovedytterdør.

Balkongdør i stue som malt balkongdør i tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater med gulv som malte tregulv, belegg og laminat. Vegger med malt panel, mate panelplater og malte glatte plater. Tak med malt og beiset panel og malte plater. Eier opplyser om at mye av overflatene er malt siden 2020.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Boligen har mursteinspipe der det er montert foringsrør i 2023. Pipe er med pussede og malte overflater. Sotluke i kjøkken. Nyere vedovn i stue og en eldre vedovn plassert i spisestue.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Boligen har malt tretrapp. Rekkverk med håndlist og vertikale trespiler mens det er liggende bord på rekkverk langs trappeåpning i 2. etasje

Innvendig har boligen malte heltre profilerte dører samt 1 finerdør

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Baderom etablert i 2020 med belegg på gulv, trepanel på vegger og

malt panel i tak. Rommet utstyrt med veggmontert toalett, dusjkabinett og en brukt innredning som er oppusset og malt samt at det er opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken som eldre plassbygget innredning med malte finer/trefronter og malt benkeplate i tre. Heldekkende oppvaskbenkbeslag i rustfritt stål.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Det anbefales avtrekk direkte ut iht. dagens standard men ut fra dagens bruk så vurderes løsningen funksjonell

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap med avrenningsløsning ut i bad/vaskerom.

Det er avløpsrør av plast med begrenset vurdering da det meste ligger under bjelkelag. Alt av rør på baderom nytt i 2020 i forbindelse med bygging av våtrommet

Boligen har naturlig ventilasjon via vinduer og vurderes tilfredsstillende og funksjonell ut fra dagens bruk.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Luft til luft varmepumpe i stue montert i 2022

Sikringskap plassert i 2. etasje. Nytt inntak og innhold i sikringsskap i 2020

Brannslukningsapparat og røykvarsler i begge etasje

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser som sand

Det er ukjente forhold angående drenering men ut fra det som kunne avdekkes er det ikke etablert drenering men at det dreneres via stedlige masser som sand

Noe ukjent angående mur da det er lite synlig da kledning ligger helt ned mot terreng men ut fra det som kunne avdekkes er det trolig mest naturstein som ligger på bakken

Terreng omkring boligen er flatt

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2020. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2020. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Septiktanken er av glassfiber. Septiktank er fra 2020.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 1 850 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke framlagt tegninger og det er trolig ikke tegninger i kommunens arkiver grunnet alder

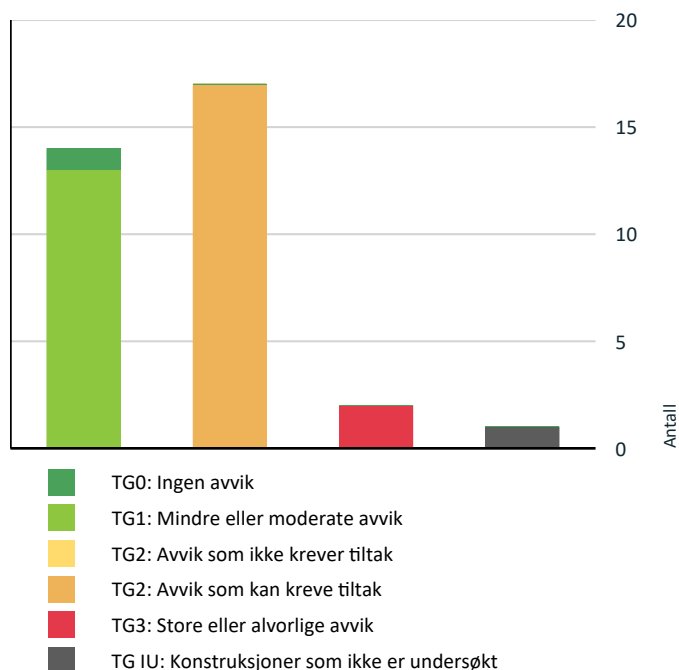
Driftsbygning

- Det foreligger ikke tegninger

Bygningen er en eldre driftsbygning og det foreligger ikke tegninger i kommunens arkiver.

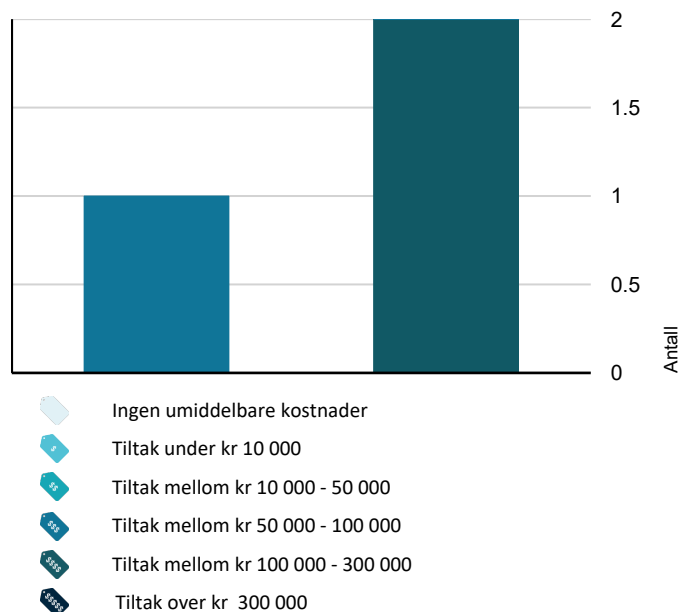
Sammendrag av boligens tilstand

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

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 driftsbygning er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse. 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.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkongdør stue.

[Gå til side](#)



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)



Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

**Byggeår**

1850

Anvendelse

Fritidsbolig

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Noe vedlikehold de siste 20 årene

Kommentar

Tilbygget 1961

UTVENDIG

TG 3 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av eternittskifer lagt på undertak av tretro og papp. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Noe ukjent alder men er trolig fra da bygningen ble tilbygget i 1961

Årstall: 1961

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

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.

Det ble registrert en del råteskader langs begge gavler og forhøyede fuktverdier som indikerer utettheter i taktekingen. Selve taktekingen har og oppnådd forventet levealder samt med mye groing av mose. Og større råteskader i forkantbord

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk.
- Tidspunkt for utskifting av takteking nærmer seg.

Ut fra de avdekkede forhold med råte og slitasje/alder må det påregnes oppgradering av undertak og takteking på kort sikt for å begrense fare for fuktskader i selve konstruksjon. Det bemerkes at taktekingen trolig inneholder asbest med de tiltak som kreves ved eventuelt riving.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp og beslag

Bygningen har ikke takrenner og nedløp

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Bygningen har ikke takrenner som medfører økt fuktbelastning på fasader som har medført råteskader i forkantbord og nedre del av kledning på vegg. Det er montert takstige men denne er kun med bøyler over møne og ikke innfestet i konstruksjon. Pipe mangler og heldekkende beslag men eldre beslag ned mot tak som kan medføre lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Anbefales montering av takrenner for å redusere fuktpåkjenning på fasader samt innfesting av takstige grunnet sikkerhet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon på eldste del og bindingsverk på tilbygg. Fasade/kledning har liggende og stående malt bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Tilstandsrapport

Det er i deler av nedre del av kledning på vegg råteskader som skyldes at kledning står nært bakken samt at det er fuktpåkjenning fra takvann grunnet manglende takrenner. Ukjent angående eventuelle skader i konstruksjon men avdekkes ved utskifting av kledning. På gavlvegg over inngang er det liggende kledning uten noe vindsperre bak som medfører utettheter og ved vind og regn kan det trenge inn vann. Det ble ved befaring registrert forhøyede fuktverdier men ingen spesielle tegn til råte.

Ellers er deler av kledning med noe ufagmessig utførelse og spesielt rundt deler av vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Må påregnes utskifting av råteskadet kledning samt undersøkelser angående eventuell skader i konstruksjon. Kan og anbefales større avstand fra terreng og opp til kledning men dette er utfordrende da bygningen er med lav grunnmur. Angående kledning på gavlvegg kan det anbefales ved eventuelt oppgradering monteres vindsperre og utlekting bak kledning for å redusere fare for fuktinntrengning på kaldloft.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Eldste del fra 1800 tallet og tilbygg fra 1961

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Det er registrert større missfarging av deler av konstruksjon og spesielt ut mot ender av tak. Registrert råte på treto men ikke større utvikling på selve konstruksjon men med noe forhøyede fuktverdier. Takkonstruksjon er og med noe skjevheter og noe nedbøyninger som trolig skyldes setninger av eldre dato.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det kan ved eventuelt tiltak på takteking med undertak foretas nærmere undersøkelser og eventuelt tiltak på de ytterste sperrene. Angående skjevheter/nedbøyninger så vurderes dette ikke kritisk men anbefales holdes under oppsikt. Deler av tak i 2. etasje er etterisolert de senere år noe som kan være en risikokonstruksjon med tanke på kondensering da det på slike eldre bygninger ikke er dampsperre i himling



TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Er som både toppsving og sidehengslet. Vinduer er oppgradert mellom 2006 og 2015 og vurderes i god stand med normal funksjon.

Årstall: 2010

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør. Dør vurderes ut fra alder i god stand og med god funksjon. Noe mindre utsvelling i nedre del men vurderes ikke kritisk.

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkongdør stue.

Balkongdør i stue som malt balkongdør i tre.

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dør tar noe mindre i karm samt henger ned noe på åpningsside.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kan påregnes noe justering for å opprettholde god funksjon og unngå ekstra slitasje som reduserer levetid.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflater med gulv som malte tregulv, belegg og laminat. Vegger med malt panel, mate panelplater og malte glatteplater. Tak med malt og beiset panel og malte plater. Eier opplyser om at mye av overflatene er malt siden 2020.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mye av overflatene er av eldre dato med naturlig en del oppsprekking/ slitasje men ut fra alder i bra stand.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurderes ikke behov for straktiltak men oppgraderinger/ vedlikehold kan tas over tid og behov.

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 over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er i 1. etasje foretatt målinger i stue på 40 mm, 35 mm på kjøkken. I 2. etasje det. I 2. etasje er det målt i gang og 1 soverom med på gang målt 30 mm på hele rommet. Ellers avvik på 10-25 mm.

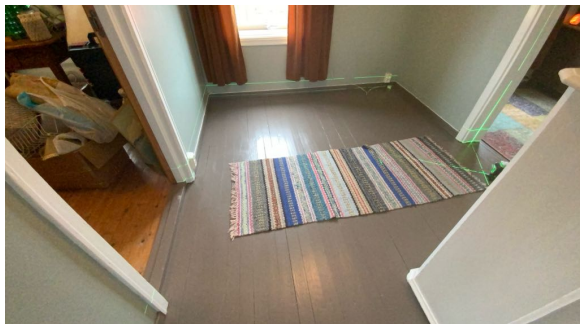
Konsekvens/tiltak

- 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.

Ved eventuelt oppretting av skjevheter vil dette spesielt i 2. etasje være utfordrende da det i mye av etasjen er med lav takhøyde og ved oppretting vil dette medføre enda lavere høyde

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 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe der det er montert foringsrør i 2023. Pipe er med pussede og malte overflater. Sotluke i kjøkken. Nyere vedovn i stue og en eldre vedovn plassert i spisestue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er under 30 cm fra sotluke til brennbart materiale på vegg

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefales montering av plate med ubrennbart materiale på vegg ved siden av sotluke.



TG 2 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

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

Ut fra opplysninger er det begrenset avstand fra etasjeskille og ned til bakkenivå. Eier opplyser om at da baderommet ble etablert ble revet alt unntatt bjelker og at det da ikke ble avdekket svekkelser eller råte i denne delen. Det har i stue vært en luke i gulv og i tidligere salgsprospekt fra 2020 er det bemerket noe mørkere materialer som kan skyldes fukt og en løst stubbloftslekte.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales at det etableres luke i gulv for inspeksjon men da bygningen står lavt ned til terreng vil det være begrenset mulighet til inspeksjon under hele bygningen.

Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp. Rekkverk med håndlist og vertikale trespiler mens det er liggende bord på rekkverk langs trappeåpning i 2. etasje

Vurdering av avvik:

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

Høyde rekkverk på trapp er 86 cm mens rekkverk langs trappeåpning i 2. etasje er med høyde 76 cm som er lavere enn dagens forskriftskrav men vurderes ut fra alder funksjonelt. Trapp er og noe brattere enn dagens trapper men oppfyller funksjonskravet for trapper i slike fritidsboliger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Vurderes ikke behov for tiltak ut fra de avdekkede forhold og trapp oppfyller funksjonskravet ut fra dagens bruk.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte heltre profilerte dører samt 1 finerdør

Vurdering av avvik:

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

Dører er av eldre dato med påregnelig noe slitasje og skjevheter som gjør at en del dører tar noe i karm/terskel

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Kan anbefales tiltak på dører som tar i terskel/karm for å opprettholde funksjon og at dører enkelt kan lukkes og åpnes. Ellers kan tiltak vurderes ut fra framtidig behov og bruk.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Baderom etablert i 2020 med belegg på gulv, trepanel på vegger og malt panel i tak. Rommet utstyrt med veggmontert toalett, dusjkabinett og en brukt innredning som er oppusset og malt samt at det er opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Overflater på vegger og tak som malt trepanel.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Fall mot sluk er målt til 8 mm men det er oppbrett på belegget 15 mm opp på terskel. Det er noe mindre avvik i forhold til dagens

Tilstandsrapport

krav men vurderes funksjonelt og i bra stand ut fra dagens bruk som fritidsbolig.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk ligger under kabinett med noe begrenset tilgang for kontroll og renhold uten at kabinett tas fram

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefales at kabinett tas fram med jevne mellomrom for rengjøring av sluk for å sikre god avrenning



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med en brukt baderomsinnredning som er oppusset, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin

Årstall: 2020

Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk med vifte på vegg

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe begrenset tilluft. Det er en spalte mellom terskel og dørrblad men da gulv i våtrom er hevet og dør står på eksisterende gulv vil det være begrenset effekt på lufttilførsel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kan anbefales tiltak på bedre lufttilførsel for å sikre god ventilering av rommet

1.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da rommet er fra 2020 og det benyttes dusjkabinett og vegger er utført som gir begrenset mulighet for vurdering. Ikke avdekket negative forhold ved fuktsøk på overflater.

Tilstandsrapport

Årstall: 2020

Kilde: Eier

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken som eldre plassbygget innredning med malte finer/trefronter og malt benkeplate i tre. Heldekkende oppvaskbenkbeslag i rustfritt stål.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet vurderes funksjonelt ut fra dagens bruk men er av eldre dato med naturlig noe slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ut fra dagens bruk av boligen så vurderes innredning funksjonell og antas ved normalt vedlikehold å ha en del restlevetid.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Det anbefales avtrekk direkte ut iht. dagens standard men ut fra dagens bruk så vurderes løsningen funksjonell

Årstall: 2020

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap med avrenningsløsning ut i bad/vaskerom.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast med begrenset vurdering da det meste ligger under bjelkelag. Alt av rør på baderom nytt i 2020 i forbindelse med bygging av våtrommet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Selv om det ikke er etablert stakeløsning så vurderes løsningen funksjonell ut fra dagens bruk og det kan foretas enkel staking fra sluker og avløp på tilkoblet utstyr.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via vinduer og vurderes tilfredsstillende og funksjonell ut fra dagens bruk.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

TG 1 Andre installasjoner

Tilstandsrapport

Luft til luft varmepumpe i stue montert i 2022

Årstill: 2022

Kilde: Eier

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.

Sikringskap plassert i 2. etasje. Nytt inntak og innhold i sikringsskap i 2020

Generell kommentar

Kan anbefales kontroll av egen installasjon på enkelte stikkontakter

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.

Brannslukningsapparat og røykvarsler i begge etasje

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser som sand

Fuktsikring og drenering

Det er ukjente forhold angående drenering men ut fra det som kunne avdekkes er det ikke etablert drenering men at det dreneres via stedlige masser som sand

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

Ut fra bygningens alder samt at det er sand som masser i grunn vurderes forholdet tilfredsstillende og grunnmurer er og trolig ikke gravd spesielt ned i bakken som gir eventuelt drenering/ fuktsikring begrenset effekt da den blir liggende helt opp til terrengoverflate.

Grunnmur og fundamenter

Noe ukjent angående mur da det er lite synlig da kledning ligger helt ned mot terreng men ut fra det som kunne avdekkes er det trolig mest naturstein som ligger på bakken

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Murer er av eldre dato og er vurdert ut fra dette da murer er lite tilgjengelig da kledning i hovedsak går ned til bakken

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefales at forhold angående murer holdes under oppsikt samt at det anbefales videre undersøkelser ved oppgradering av kledning da det gis bedre tilkomst for vurderinger.

Terrengforhold

Terreng omkring boligen er flatt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er begrenset fall fra bygningen men ut fra at det opplyses om at det er stedlige masser av sand som gir god drenering vurderes forholdet tilfredsstillende

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefales at man foretar jevnlig tiltak for å hindre at gress vokser opp til kledning som medfører økt fuktbelastning og råteskader. Det kan og vurderes justering av terrenget da det anbefales at det er helning 1:50 inn til 3 meter fra mur

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2020. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2020. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Septiktank

Septiktanken er av glassfiber. Septiktank er fra 2020.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Bygninger på eiendommen

Driftsbygning



Anvendelse

Lager

Byggeår

1850

Kommentar

Ukjent alder

Standard

Enkel standard

Vedlikehold

Begrenset vedlikehold

Beskrivelse

Eldre driftsbygning trolig fra 1800 tallet oppført på steinmur. Veggkonstruksjon som bindingsverkskonstruksjon i tre med utvendig stående malt trekledning. Takkonstruksjon i saltaks form med takteking av stålplater type bølgeblekk. Bygningen framstår med større slitasje og skjevheter og tilstand og må påregnes større tiltak på hele bygningen hvis den fortsatt skal benyttes. Dette og med tanke på sikkerhet

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter	Kr.	5 532
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	5 500

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 680 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	1 050 000

Driftsbygning

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 340 000
Sum teknisk verdi - Driftsbygning	Kr.	460 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 510 000
------------------------------------	------------	------------------

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

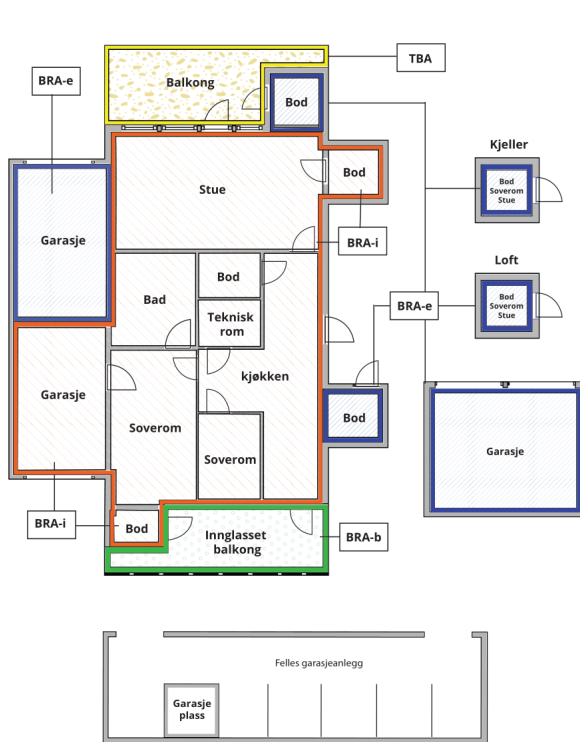
Hva er måleverdig areal?

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 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

Fritidsbolig

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)				
1.Etasje	67			67			67
2. Etasje	30			30		37	67
SUM	97					37	134
SUM BRA	97						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Stue, Kjøkken, Gang, Spisestue, Bad		
2. Etasje	Soverom, Soverom der deler er med lav takhøyde, Soverom der deler med lav takhøyde, Soverom med lav takhøyde, Bod, Gang med lav takhøyde, Gang 2		

Kommentar

Deler av rom i 2. etasje med ikke målbart areal grunnet noe lav takhøyde men er medtatt i bygningens oversikt over rominndeling. 2 soverom er deler av rommet med målbart areal mens deler er under 1,9 meter

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke framlagt tegninger og det er trolig ikke tegninger i kommunens arkiver grunnet alder

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Baderom

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Driftsbygning

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		280		280	
SUM		280			
SUM BRA	280				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Bygningen er en eldre driftsbygning og det foreligger ikke tegninger i kommunens arkiver.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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	89	8
Driftsbygning	0	280

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.4.2025	Knut Terje Årsandøy	Takstingeniør
	Ayla Teresa Skarstad	Kunde
	Børge Ofstad	Samboer til kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5060 NÆRØYSUND	202	101		0	899.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Elvåsveien 125

Hjemmelshaver

Skarstad Ayla Teresa

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidsbolig med landlig og skjermet beliggenhet på Lauvøy med ca 15 min. kjøring til Rørvik

Adkomstvei

Adkomst via privat veg

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Kommuneplan

Om tomten

Flat tomt opparbeidet med noe plenarealer

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
620 000	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.04.2025	Ingen spesielle kommentarer.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.04.2025	

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/VK6055>

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