





# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig  
 Kaiveien 10, 8752 KONSVIKOSEN  
 LURØY kommune  
 # gnr. 45,45, bnr. 93,161, snr. 0,0

**Markedsverdi**

**3 100 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 180 m<sup>2</sup> BRA-i: 90 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 19.01.2026

Rapportdato: 04.05.2026

Oppdragsnr.: 21602-1108

Eiendomsverdi ref nr: Z11294

Autorisert foretak: Helgeland BBL

Sertifisert Takstingeniør: Olaf Andreas Karstensen

Vår ref: Olaf Karstensen



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.

## Helbo Takst

er en underavdeling til teknisk avdeling i Helgeland BBL og har kontor plass på Mo og i Mosjøen og tar på seg oppdrag over hele Helgeland.

Vi har godkjenning innen taksering/tilstandsanalyse av boliger, fritidsboliger, næringseiendommer med TEGoVA Residential Valuer sertifisering samt skadetaksering av byggverk og skjønn.

Avdelingen ble opprettet i 2009 og består i dag av 4 sertifiserte takstingeniører som påtar seg oppdrag for privatpersoner, meglere, bedrifter og det offentlige.

### Rapportansvarlig

Olaf Andreas Karstensen  
Uavhengig Takstingeniør  
oak@helgelandbbl.no  
970 88 493

### Medansvarlig

John-Roger Hansen  
Uavhengig Takstingeniør  
jrh@helgelandbbl.no  
911 31 448



# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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 bygningsakkyndig, 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 åndsverkløven 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 straffansvar.

# 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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.



### 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.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Fritidsboligen fremstår som normalt vedlikeholdt. Enkelte oppgraderinger må dog påberegnes iht. normal elde og slitasje i følge påpekte anmerkninger i rapporten. Boligen er bygget iht. tidligere byggeforskrifter og boligens standard avviker derfor fra dagens krav til rom, innemiljø, energiøkonomisering, etc. Feil eller mangler er anmerket der det er synlige forhold som kan registreres ved en vanlig visuell befaring uten inngrep i bygningskonstruksjonene eller bygningsdelene.

## Fritidsbolig - Byggeår: 1991

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av panneformede stålplater. Alder ukjent. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking 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. Takrenner og nedløpsrør av plast, heldekkende beslag over pipe og luftelyre. Det er lagt inn ekstra beslag som forlengelse av mønebeslag. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har liggende bordkledning. Saltakkonstruksjon med A-takstoler. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Flere med datostempel fra 1991 og noen uten stempel. Nyere malt ytterdør med isolerglass. Ny altandør av tre med 2 lags glass er montert av Litbygg AS etter befaring. Dobbelfløyet altandør av tre med 2 lags isolerglass fra 2005 i stue. Eldre malt teakdør i kjeller/krypkjeller. Altan på loft på ca 4m<sup>2</sup> med adkomst fra loftstue. Gulv er teknet med papp. Rekkverk av stående bord. Veranda på ca 4m<sup>2</sup> under altan. Altan foran stue på ca 13m<sup>2</sup> av impregnerte materialet. Rekkverk av stående bord. Terrasser i sammenheng med altan og veranda på ca 67m<sup>2</sup> med takoverbygd utekjøkken på ca 11m<sup>2</sup>. Det er utvendige trapper av impregnerte materialer.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu, laminat og fliser. Veggene har trepanel og tapet. Innvendige tak har trepanel. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Trebjelkelag med stubbegulv mot grunnen. Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke i stue. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Hytta står på pilarer. Det er murt opp vegger mellom pilarer under deler av hytta med støpt gulv. Resterede vegger er kledd med liggende bord med åpninger. Hytta har lakkert tretrapp. Innvendig har boligen malte furu fyllingsdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom  
Bad med ukjent alder. Det er ingen dokumentasjon på utførelse eller

produkter. Veggene har baderomsplater. Taket har panel. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Det er 12 mm fall fra gulv ved terskel til topp sluk + oppkant ved terskel på ca 35mm. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med slette fronter og nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne. Det er montert elektrisk styrt vifte på badet etter befaringen. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ga ikke utslag på fuktmåler og er dermed under 8%.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har laminat på gulvet, paneling på vegger og i tak. Kjøkkenet har innredning med malte profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med 2-kums benkebeslag. Det er platetopp, stekeovn og kjøøl/fryse-skap. Fliser mellom benk og overskap. Vvb i kjøkkenbenk. Målt med fuktindikator foran benk uten forhøyede verdier. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige synlige vannledninger er av kobber og kobber med plastkappe. Varmekabel i vannrør fra kjøkkenbenk til hovedstoppekran. Hovedstoppekranner til hytte og anneks med avtapping i gulv i krypkjeller. Det er avløpsrør av plast. Durgo/lufteventil på bad. Hytta har naturlig ventilasjon med styrt avtrekk fra kjøkken. Hytta varmes opp av vedovn i stue, varmekabler på bad, varmemefolie i gulv i stue/gang og kjøkken samt panelovner. Varmtvannstanken er på ca. 120 liter plassert i kjøkkenbenk. Alder og merke er ukjent. Sikringsskapet med automatsikringer er plassert i vindfang. Det elektriske anlegget ble siste gang kontrollert 07.09.1992 og det foreligger ingen merknad på anlegget, i følge Arva.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Hytta står på pilarer og det foreligger ingen opplysninger om eventuell drenering. Hytta står på pilarer. Det er murt opp lettlinkermur mellom pilarer på deler av hytta. Hytta ligger i hellende terreng. Utvendige avløpsrør er av plast og er trolig fra 1991. Det er septiktank med overløp. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er trolig fra 1991. Det er vann fra felles anlegg for hyttefeltet, Konsvik vannverk BA. Septiktanken er av glassfiber. Septiktank er trolig fra 1991. Tanken er plassert mellom hytte og naust. Det ble i 2022 kjøpt tilleggstomt, Gnr.45/Bnr.161. Denne tomten er på ca 1594m<sup>2</sup> og grenser mot eiendommen på nordsiden, fra Kaiveien til havet.

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

[Gå til side](#)

Følgende forhold er vurdert opp mot åpenbar fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS), men det settes ikke tilstandsgrad (TG) iht. NS 3600:2025 punkt 12.9.

# Beskrivelse av eiendommen

Rekkverk og håndløper på balkong/terrasse samt innvendig og utvendig trapp, elektrisk anlegg, branntekniske forhold, ildsteder og skorsteiner, radon, skredfare og flomfare er gjennomgått.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	180 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	113 m <sup>2</sup>
Totalpris	3 100 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 400 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Fritidsbolig

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

Det foreligger udaterte tegninger med følgende avvik på loft: Det er inntegnet 2 soverom på loft, der det ene er fjernet og brukes sammen med gang til loftstue.

Det er inntegnet ett område med åpen himling over deler av soverom kjøkken og stue. Det er i dag kun åpen himling over kjøkken.

Det er mindre endringer på vegger til soverom.

Det foreligger ikke ferdigattest/midlertidig brukstillatelse.

## Naust

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger tegninger, datert 17.07.1991.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

## Anneks

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

Det foreligger tegninger, datert 22.04.1997. Tatt i bruk 01.10.1999 i følge matrikkelen.

Det er ett toalettrom som ikke er tegnet inn. Det er ikke navn på rom.

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

I følge fullmaktshaver som har vært i kontakt med Lurøy kommune for å få bygget godkjent, utsteder Lurøy kommune ikke ferdigattest eller brukstillatelse på bygg oppført før 1998 og dermed er bygget godkjent for bruk.

## Utebod

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

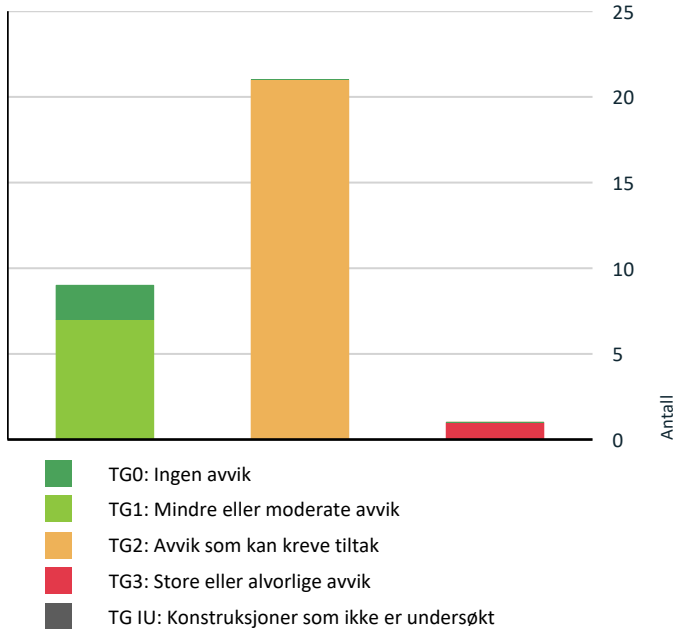
Det foreligger tegninger, datert 05.06.2008. Tatt i bruk

05.12.2008, i følge matrikkelen.

Det foreligger ferdigattest, datert 02.03.2026.

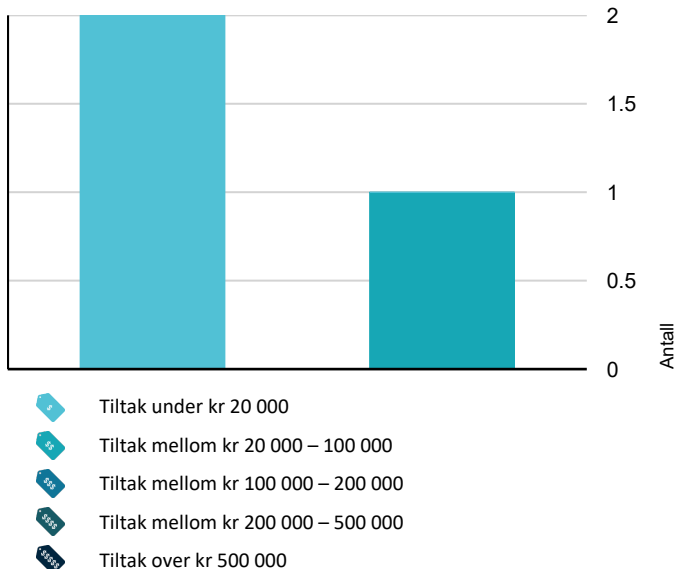
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Oppdraget er et salg via fullmektig. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

# Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn [dagens forskriftskrav](#). [Gå til side](#)
- ! Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggtknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- ! Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggtknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



### Byggeår

1991

### Kommentar

Usikkert byggeår, Registrering av grunn i Grunnboka 13.08.1991.

### Anvendelse

Hytta var ved befaringen under klargjøring for salg.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av panneformede stålplater. Alder ukjent.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking 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 taktekkingen.
- Det er påvist andre avvik:

Det er en del rust på takplater.

Det antas att taket er over 25 år og dermed er mer enn halvparten av forventet brukstid passert på taktekkingen.

#### Konsekvens/tiltak

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



### Nedløp og beslag

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Takrenner og nedløpsrør av plast, heldekkende beslag over pipe og luftelyre. Det er lagt inn ekstra beslag som forlengelse av mønebeslag.

## Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Det er en del rust på kilrennebeslagene samt disse har en ufaglig avslutning mot taket i nerkant av kilrenne.

## Konsekvens/tiltak

- En ikke-fagmessig utførelse vil sannsynligvis kreve hyppigere reparasjoner og vedlikehold. Regelmessig vedlikehold og inspeksjon er også viktige tiltak for å sikre at disse systemene fungerer effektivt over tid.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Stigetrinn for feier må monteres.
- Avslutning på kilrennebeslag bør utbedres.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har liggende bordkledning.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Kledning er stedvis noe værslitt.

### Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.
- Kledning bør males/beises



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Saltakkonstruksjon med A-takstoler.

## Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Takkonstruksjon er gjenbygget og kun vurdert fra knekottene.

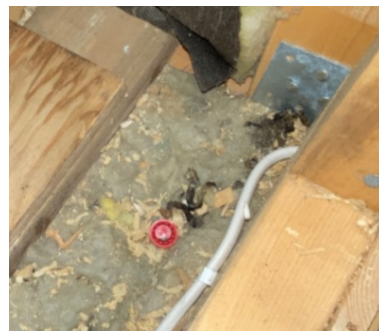
- Det er observert merker etter fukt på undertak og bjelker.

Det er observert muselort og lort trolig fra røyskatt på kneloft.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser ang årsak til hvor skadedyr kommer inn og utbedres.
- Observeres jevnlig, det er ikke observert fukt ved befaringen.
- Innhent dokumentasjon på takkonstruksjonen, om mulig



## TG.2 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Flere med datostempel fra 1991 og noen uten stempel.

### Vurdering av avvik:

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

Noen vinduer er noe værslitt.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Nyere malt ytterdør med isolerglass.  
Ny altandør av tre med 2 lags glass er montert av Litbygg AS etter befaring.  
Dobbelfløyet altandør av tre med 2 lags isolerglass fra 2005 i stue.  
Eldre malt teakdør i kjeller/krypkjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På altandør i stue er det montert beslag over utvendige fyllinger etter at Litbygg AS har utført renovering av døren. Den har synlige innvendige fuktmerker.

Dør til kjeller/krypkjeller er noe værslitt.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut. Utvendige dekkbord må utbedres.



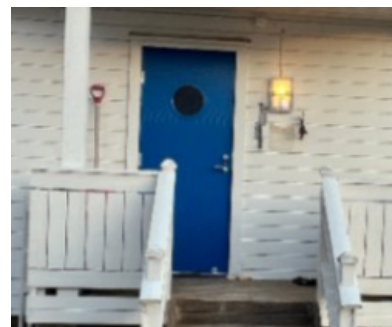
Dør til kjeller/krypkjeller



Dør fra stue



Dør fra loftstue



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Altan på loft på ca 4m<sup>2</sup> med adgang fra loftstue. Gulv er tekket med papp. Rekkverk av stående bord.

# Tilstandsrapport

Veranda på ca 4m<sup>2</sup> under altan.

Altan foran stue på ca 13m<sup>2</sup> av impregnerte materialet. Rekkverk av stående bord.

Terrasser i sammenheng med altan og veranda på ca 67m<sup>2</sup> med takoverbygd utekjøkken på ca 11m<sup>2</sup>.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er tegn på utettheter mellom tekking og vegg på altan på loft. Det er åpninger mellom beslag samt at beslag heller inn mot vegg.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Beslag/tekking må undersøkes nærmere og eventuelt utbedres.



## TG1 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Det er utvendige trapper av impregnerte materialer.



## INNVENDIG

## TG2 Overflater

### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av furu, laminat og fliser. Veggene har trepanel og tapet. Innvendige tak har trepanel.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er bomlyder i fliser i vindfang samt sprukket flis ved ytterdør.

Det mangler noen avslutningslister ol.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Bomlyd kan være pga porøse underlag eller løse fliser f.eks. pga fukt, rørelse i bygget eller lite flislim. Avvik holdes under oppsikt og må utbedres ved eventuell forverring. Sprukket flis bør byttes.

Avvik bør utbedres.



## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Trebjelkelag med stubbegulv mot grunnen.

### 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.

Det største planavviket ble målt i stue på ca 30mm gjennom hele rommet.

Det ble målt 20mm i loftstue.

- Det er stedvis litt knirk i gulv.

### 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.
- Bygget fungerer med avviket.

## TG 2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke i stue.

### Vurdering av avvik:

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

Det er merker etter vann fra sotluke på pipe.

### Konsekvens/tiltak

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

Fuktmerker kan skyldes inndrev i pipe. Det ikke er observert bue over pipebeslag.



# Tilstandsrapport

## TG 2 Kryp Kjeller

### Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Hytta står på pilarer. Det er murt opp vegger mellom pilarer under deler av hytta med støpt gulv. Resterede vegger er kledd med liggende bord med åpninger.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert åpninger rundt rørgjennomføringer og stubbeloftsplater med åpninger med fare/muligheter for at skadedyr kan komme inn. Deler av krypekjeller er ikke undersøkt pga lav høyde og oppbevaring av utstyr/ved.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Stubbegulv må undersøkes nærmere i sin helhet, og åpninger må tettes.



## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Hytta har lakkert tretrapp.



## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Innvendig har boligen malte furu fyllingsdører.

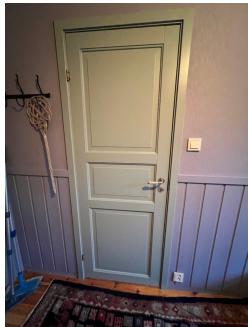
## Vurdering av avvik:

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

Enklele dører tar i karm.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.



## VÅTROM

### ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

##### Beskrivelse

Bad med ukjent alder. Det er ingen dokumentasjon på utførelse eller produkter.

### ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke silikonert mellom bunnlister og baderomsplater.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avvik må utbedres.



### ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Overflater Gulv

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Det er 12 mm fall fra gulv ved terskel til topp sluk + oppkant ved terskel på ca 35mm.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke ferdig avslutning på belegg opp mot terskel.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avvik må utbedres.



## ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

## Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Det er utette rørgjennomføringer i våt sone.

## Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fuktilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.



Utette rørgjennomføringer.

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

## Beskrivelse

Rommet har innredning med slette fronter og nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

# Tilstandsrapport



## ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er montert elektrisk styrt vifte på badet etter befaringen.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

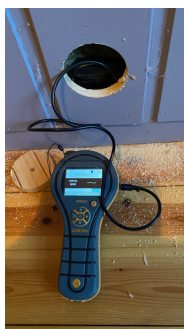
Kostnadsestimat: Under 20 000

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ga ikke utslag på fuktmåler og er dermed under 8%.



## KJØKKEN

## ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har laminat på gulvet, paneling på vegger og i tak.

Kjøkkenet har innredning med malte profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med 2-kums benkebeslag. Det er platetopp, stekeovn og kjøøl/fryse-skap. Fliser mellom benk og overskap. Vvb i kjøkkenbenk. Målt med fuktindikator foran benk uten forhøyede verdier.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

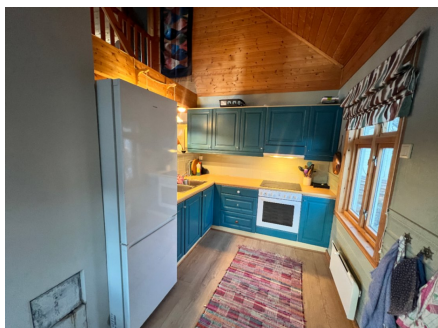
Platetopp er knust.

- Det er noe slitasje som merker i benkeplate, manglende håndtak og dører som tar i hverandre.
- Det er tettet med stålull/netting mellom varmtvannsbereder og skap som tolkes som musetetting.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Platetopp må byttes.
- Avvik må utbedres.
- Tetting må sees i sammenheng med observasjoner av lort fra skadedyr på knekkott. Må undersøkes nærmere og årsak må utbedres.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

# Tilstandsrapport

## TG 2 Vannledninger

### Beskrivelse

Innvendige synlige vannledninger er av kobber og kobber med plastkappe. Varmekabel i vannrør fra kjøkkenbenk til hovedstoppekran. Hovedstoppekraner til hytte og anneks med avtapping i gulv i krypkjeller.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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



Hovedstoppekraner i krypkjeller



Røropplegg under kjøkkenbenk.

## TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Durgo/lufteventil på bad.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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



## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Hytta har naturlig ventilasjon med styrt avtrekk fra kjøkken.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 1 Varmesentral

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Hytta varmes opp av vedovn i stue, varmekabler på bad, varmefolie i gulv i stue/gang og kjøkken samt panelovner.

## TG2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter plassert i kjøkkenbenk. Alder og merke er ukjent.

### Vurdering av avvik:

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

Varmtvannsbereder er tilkoblet med skjøteledning.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



## Elektrisk anlegg

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

*Tilstanden er vurdert ut fra den 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.*

### Beskrivelse

Sikringsskapet med automatsikringer er plassert i vindfang.

Det elektriske anlegget ble siste gang kontrollert 07.09.1992 og det foreligger ingen merknad på anlegget, i følge Arva.

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

**Nei**

### Spørsmål til eier

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

**Eiendommen selges som fullmaktsalg, det foreligger ikke informasjon.**

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

**Eiendommen selges som fullmaktsalg, det foreligger ikke informasjon.**

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

**Eiendommen selges som fullmaktsalg, det foreligger ikke informasjon.**

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

**Eiendommen selges som fullmaktsalg, det foreligger ikke informasjon.**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

# Tilstandsrapport

**Eiendommen selges som fullmaktsalg, det foreligger ikke informasjon.**

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

**Eiendommen selges som fullmaktsalg, det foreligger ikke informasjon.**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringskap

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

**Nei**

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

**Nei**

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

**Nei**

## Generell kommentar

Det fremgår ikke av kursfortegnelsen hva alle sikringer gjelder.

På generelt grunnlag anbefales det at en registrert elvirksomhet gjennomfører en kontroll ved eiendomsoverdragelser, samt periodisk kontroll av anlegget hvert tiende år.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

### Fuktsikring og drenering

#### Beskrivelse

Hytta står på pilarer og det foreligger ingen opplysninger om eventuell drenering.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Hytta står på pilarer. Det er murt opp lettklinkermur mellom pilarer på deler av hytta.



## TG 0 Terrenforhold

### Beskrivelse

Hytta ligger i hellende terreng.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er trolig fra 1991. Det er septiktank med overløp.  
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er trolig fra 1991. Det er vann fra felles anlegg for hyttefeltet, Konsvik vannverk BA.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 1 Septiktank

### Beskrivelse

Septiktanken er av glassfiber. Septiktank er trolig fra 1991. Tanken er plassert mellom hytte og naust.



## Andre tomteforhold

### Beskrivelse

Det ble i 2022 kjøpt tilleggstomt, Gnr.45/Bnr.161. Denne tomten er på ca 1594m<sup>2</sup> og grenser mot eiendommen på nordsiden, fra Kaiveien til havet.

# Tilstandsrapport

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

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

### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Følgende forhold er vurdert opp mot åpenbar fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS), men det settes ikke tilstandsgrad (TG) iht. NS 3600:2025 punkt 12.9.

Rekkverk og håndløper på balkong/terrasse samt innvendig og utvendig trapp, elektrisk anlegg, branntekniske forhold, ildsteder og skorsteiner, radon, skredfare og flomfare er gjennomgått.

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det er deler av terrasse som mangler rekkverk. Det er krav til rekkverk der fallhøyden er over 50cm. Det mangler rekkverk mot kjøkken på deler av trapp samt det er for store åpninger mellom opptrinn. Det mangler rekkverk på flere utvendige trapper. Det er krav til rekkverk på begge sider. Det mangler røykvarsler i hovedetasje, samt brannslukningsapparat er over 10 år. Rekkverkene er ca 80cm høy. Kravet på byggetidspunktet var 90cm.

#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Innhent nytt røykvarslerutstyr.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.

# Tilstandsrapport



# Bygninger på eiendommen

## Naust



### Anvendelse

Lagring av båt og utstyr

### Byggeår

1991

### Kommentar

Ukjent byggeår. I følge tegninger

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Enkel beskrivelse av naust.

Naust er ikke tilstandsvurdert.

Naust er fundamentert på pilarer av betong og tre.  
Vegger av stenderverk, kledd utvendig med liggende kledning.  
Saltakskonstruksjon av takstoler, kledd med trapesformede stålplater.  
Vinduer med koblet glass, enkel panelt dør og port. Porten er noe slitt.  
Det er båtoppsett med vogn og vinsj.  
Det er innlagt strøm.

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



## Anneks



### Anvendelse

Oppholdsrom og lagring.

### Byggeår

1999

### Kommentar

I følge matrikkel

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Enkel beskrivelse av anneks.  
Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Annekset inneholder oppholdsrom, kjøkken, toalettrom og har hems over deler av bygningen.  
Annekset har tregulv, panel på vegger og tak.  
Kjøkken med minikjøkken med kokeplater, kjøleskap og vask, enkel inredning med ett par overskap og en skuffeseksjon.  
Toalettrom med toalett, vegghengt vask og Ctc varmtvannsbereder på 20 liter fra 2000.  
Annekset er fundamentert på støpt plate.  
Vegger av stenderverk, kledd utvendig med tømmermannskledning.  
Saltakskonstruksjon med drager i møne og sperrer, taket er kledd med panneformede stålplater. Takrenner og nedløp av plast.  
Vinduer av tre med 2 lags isolerglass.  
Malt ytterdør med glass.  
Det er innlagt strøm.

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



## Utebod



### Anvendelse

Lagring og oppbevaring.

### Byggeår

2008

### Kommentar

I følge matrikkel

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Enkel beskrivelse av utebod.  
Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Uteboden er fundamentert på pilarer og har trebjelkelag.  
Vegger av stenderverk, kledd utvendig med liggende kledning.  
Saltakskonstruksjon, kledd med panneformede stålplater.  
Boden er ikke isolert og kledd innvendig.  
Vinduer av tre med 2 lags isolerglass.  
Malt ytterdør.  
Det er innlagt strøm.

Det anmerkes at uteboden ligger i i grensen mellom disse to eiendommene, 45/93 og 45/161.

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



## Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

## 113 m<sup>2</sup>/90 m<sup>2</sup>

*Fritidsbolig:* Vindfang, Stue, Kjøkken, Bad/vaskerom, 3 Soverom, Loftstue, Bod

*Andre bygg:* Naust, Anneks, Utebod  
*Bruksareal andre bygg:* 67 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

## Kr 3 100 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

## Kr 4 400 000

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

### Markedsverdi

**3 100 000**

### Konklusjon markedsverdi

**3 100 000**

### Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Kaiveien 15 ,8752 KONSVIKOSEN 81 m <sup>2</sup> 2009 3 sov	09-06-2025	3 100 000	<b>3 400 000</b>		3 400 000	<b>41 975</b>
2 Tonnesveien 160 ,8752 KONSVIKOSEN 68 m <sup>2</sup> 1900 4 sov	13-01-2021	2 500 000	<b>2 600 000</b>		2 600 000	<b>38 235</b>
3 Nord-Hamna 10 ,8750 TONNES 71 m <sup>2</sup> 2011 2 sov	07-01-2024	2 950 000	<b>2 700 000</b>		2 700 000	<b>38 028</b>
4 Aspdalen 7 ,8752 KONSVIKOSEN 140 m <sup>2</sup> 1944 4 sov	23-04-2023	3 300 000	<b>2 800 000</b>		2 800 000	<b>20 000</b>

Kilde :  
Eiendomsverdi

### Om sammenlignbare salg

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

# Beregninger

## Årlige kostnader

Forsikringer. Stipulert av takstmann	Kr.	8 000
Renovasjon og septikk. Stipulert av takstmann	Kr.	3 000
Vedlikeholdskostnader Stipulert av takstmann.	Kr.	15 000
Vannavgift, Kongsvik vannverk.	Kr.	1 406
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>27 500</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 240 000
<b>Sum teknisk verdi - Fritidsbolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 350 000</b>

### Naust

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	370 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 100 000
<b>Sum teknisk verdi - Naust</b>	<b>Kr.</b>	<b>270 000</b>

### Anneks

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 110 000
<b>Sum teknisk verdi - Anneks</b>	<b>Kr.</b>	<b>440 000</b>

### Utebod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	140 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
<b>Sum teknisk verdi - Utebod</b>	<b>Kr.</b>	<b>120 000</b>

## Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 4 180 000**

## Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	200 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>200 000</b>

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 400 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

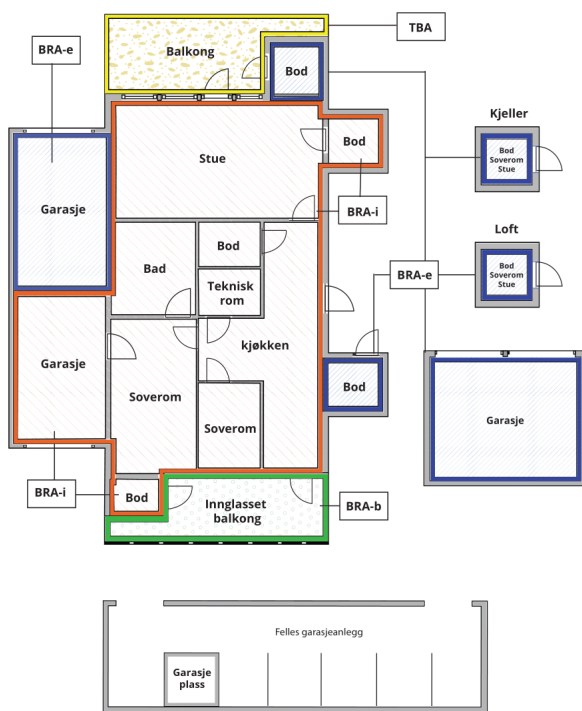
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som 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 boden
Innglasert balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasert 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	63			63	84		63
2. Etasje/loft	27			27	4	5	32
Krypkjeller		23		23		40	63
<b>SUM</b>	<b>90</b>	<b>23</b>			<b>88</b>	<b>45</b>	<b>158</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>113</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, stue, kjøkken, bad/vaskerom, soverom, soverom 2		
2. Etasje/loft	Loftstue, soverom		
Krypkjeller		Bod	

### Kommentar

Eksternt bruksareal (BRA-e) består av krypkjeller på ca 23m<sup>2</sup>.

Åpent areal (TBA) består av veranda på ca 4m<sup>2</sup>, altan på ca 13m<sup>2</sup> og platting/terrasse på ca 67m<sup>2</sup>. På loft er det en altan på ca 4m<sup>2</sup>.

Areal ved lav himlingshøyde (ALH) er ikke målbare arealer i 2. etasje og i krypkjeller.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger udaterte tegninger med følgende avvik på loft:

Det er inntegnet 2 soverom på loft, der det ene er fjernet og brukes sammen med gang til loftstue.

Det er inntegnet ett område med åpen himling over deler av soverom kjøkken og stue. Det er i dag kun åpen himling over kjøkken.

Det er mindre endringer på vegger til soverom.

Det foreligger ikke ferdigattest/midlertidig brukstillatelse.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Naust

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

## Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:* Det foreligger tegninger, datert 17.07.1991.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja

Nei

## Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		18		18	2		18
Hems						10	10
<b>SUM</b>		<b>18</b>			<b>2</b>	<b>10</b>	<b>28</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>18</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Stue, toalettrom, kjøkken	
Hems		Hems	

### Kommentar

Åpent areal (TBA) består av veranda på ca 2m<sup>2</sup>.

Areal ved lav himlingshøyde (ALH) består av hems med gulvareal på 10m<sup>2</sup>.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger tegninger, datert 22.04.1997. Tatt i bruk 01.10.1999 i følge matrikkelen.

Det er ett toalettrom som ikke er tegnet inn. Det er ikke navn på rom.

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. I følge fullmaktshaver som har vært i kontakt med Lurøy kommune for å få bygget godkjent, utsteder Lurøy kommune ikke ferdigattest eller brukstillatelse på bygg oppført før 1998 og dermed er bygget godkjent for bruk.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja

Nei

## Utebod

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		12		12	3
<b>SUM</b>		<b>12</b>			<b>3</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>12</b>				

## Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:* Det foreligger tegninger, datert 05.06.2008. Tatt i bruk 05.12.2008, i følge matrikkelen.  
Det foreligger ferdigattest, datert 02.03.2026.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.1.2026	Olaf Andreas Karstensen	Takstingeniør
	Yngve Dahle	Rekvirent
	John-Roger Hansen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1834 LURØY	45	93		0	2109.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Kaiveien 10

### Hjemmelshaver

Karlsen Bror, Karlsen Lillian Bjørg

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1834 LURØY	45	161		0	1594 m <sup>2</sup>	Matrikkel	Eiet

### Adresse

Kaiveien

### Hjemmelshaver

Karlsen Bror, Karlsen Lillian Bjørg.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Fritidsboligen ligger i ett hyttefelt ved Osen i Konsvikosen. Hytta ligger fint, sør-øst vendt, ca 80m fra havet med utsikt mot Aldra. Den ligger ca 10mil fra Mo i Rana. Følg FV810 mot Nesna, ta av på FV17 i Utskarpen, ta så av på FV7410 mot Tonnes for så i Konsviosen ta av på Kaiveien. Hytta ligger 5km fra Tonnes og 6mil fra Utskarpen.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra felles vannanlegg for hyttefeltet.

### Tilknytning avløp

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

### Om tomten

Eiendommen består av to tomter. Gnr. 45/Bnr.93 som alle bygninger står på. Denne er på ca 2109m<sup>2</sup>. Tilleggstomt på nordsiden, Gnr. 45/Bnr.161, er ca 1594m<sup>2</sup>. Totalt areal for begge tomter er ca 3703m<sup>2</sup>. Innkjørsel over denne tomten samt deler av uthus står på denne tomten. Det er naturtomt som strekker seg fra Kaiveien til havet.

### Tinglyste/andre forhold

Takstmannen besitter ingen informasjon om kjente tinglyste forhold som angår eiendommen.

### Kommuneplan

Planidentifikasjon: 2022002  
Plantype: Kommunedelplan  
Planstatus: Planforslag  
Plannavn: Kommunedelplan Konsvikosen  
Arealbruk: Boligbebyggelse

Ang arealbruk: I følge info fra Lurøy kommune er bygget og tomta godkjent til fritidsformål slik de nå foreligger.

### Servitutter

1991/4146-2/72 13.08.1991 BESTEMMELSE OM VEG  
Rettighet hefter i: KNR: 1834 GNR: 45 BNR: 36  
Bestemmelse om vannrett

1993/6353-1/72 29.10.1993 ERKLÆRING/AVTALE  
Rettighet hefter i: KNR: 1834 GNR: 45 BNR: 36  
Bestemmelse om veg

### Heftelser

Takstmannen besitter ingen informasjon om kjente heftelser på eiendommen. Rekvirent/eier/selger plikter lese rapporten og opplyse om eventuelle kjente heftelser eller andre opplysninger som kan være relevante for eiendommen.

### Bebyggelsen

På eiendommen er det ei hytte over 2 etasjer, hovedetasje og loft. Anneks med hems, utebod og naust.

Bebyggelsen i nærområdet består av spredt hytte og boligbebyggelse.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.01.2026		Gjennomgått	4	Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Lurøy kommune		Div skriv, kart	Gjennomgått		Nei
Kartverket	09.01.2026	Matrikkel	Gjennomgått	9	Nei
Lurøy kommune	26.11.1997	Tegninger anneks	Gjennomgått	2	Nei
Lurøy kommune		Plantegning hytte	Gjennomgått	1	Nei
Lurøy kommune	03.04.2008	Tegning utebod	Gjennomgått	1	Nei
Lurøy kommune		Plantegning og snitt hytte	Gjennomgått	1	Nei
Lurøy kommune		Fasadetegning hytte	Gjennomgått	1	Nei
Lurøy kommune		Tegning naust	Gjennomgått	1	Nei
Skatteetaten	06.01.2026	Formuesverdi	Gjennomgått	1	Nei
HAF	06.01.2026	Gebyrer	Gjennomgått	1	Nei
Kartverket	13.08.1991	Skjøte	Gjennomgått	1	Nei
Kartverket	29.10.1993	Erklæring veirett	Gjennomgått	3	Nei
Ambita	24.11.2025	Grunnbok	Gjennomgått	1	Nei
Ambita	24.11.2025	Grunnbok	Gjennomgått	2	Nei
Eiendomsverdi	28.01.2026	Matrikkel	Gjennomgått	1	Nei
Arva	21.01.2026	El-kontroll	Gjennomgått	1	Ja
Enova	28.01.2026	Energiattest	Gjennomgått	5	Ja
Lurøy kommune	03.02.2026	Mail ang arealformål	Gjennomgått		Nei
Konsvik vannverk	29.01.2026	Mail ang vannavgift	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.05.2026	

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. 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 fem 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampspærren 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.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

## 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 fuktinnhold 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 slitasje: 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.

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

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

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

## 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](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

## 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/Z1294>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

# Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se  
[www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

## Olaf Andreas Karstensen

---

**Fra:** Arva <post@arva.no>  
**Sendt:** onsdag 21. januar 2026 13:14  
**Til:** Olaf Andreas Karstensen  
**Emne:** [ARVA:314565] Svar på Kampanjeskjema[15]: Meglerhenvendelser tilsyn - Nordland

Takk for din henvendelse

Det elektriske anlegget på målnr. 6970631405242270, adresse Kaiveien 10, 8752 KONSVIKOSEN, ble sist kontrollert den 07.09.1992. Rapportnr. 340923 er bekreftet utført og det foreligger ingen merknad på anlegget.

I forbindelse med salg anbefales anlegget kontrollert av sertifisert elektroinstallatør.

Ha en fin dag

Med vennlig hilsen  
Arva AS  
Roger Randulf  
DLE fagansvarlig

Postboks 1410, 8002 Bodø  
mobil (+47) 976 64 061



Adresse

**Kaiveien 10, 8752 KONSVIKOSEN**

Dato for energimerking

**28.01.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-251852**

Bygningskategori

**Småhus**

Bygningsnummer

**188467156**

Gårdsnummer

**45**

Bruksnummer

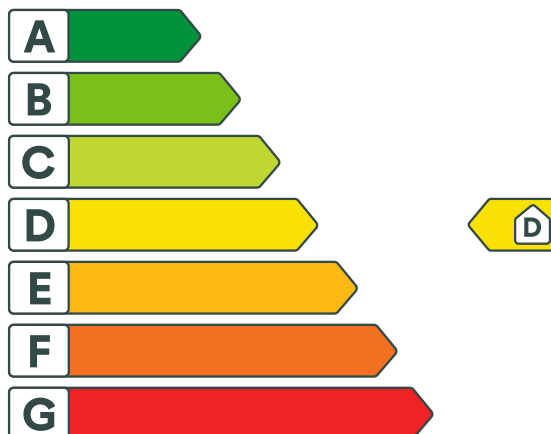
**93**

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

**H0101**



## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår

**1991**

Bygningstype

**Fritidsbolig**

Bruksareal

**90,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**90,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**2**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Elektrisitet, Ved**

Ventilasjon

**Naturlig ventilasjon**



## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år

**232,21 kWh/m<sup>2</sup>**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år

**263,55 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**25 168 kWh**



## Kaiveien 10, 8752 KONSVIKOSEN



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



# Kaiveien 10, 8752 KONSVIKOSEN



## Tiltak

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

#### Tiltak 2: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

### Tiltak på elektriske anlegg

#### Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

#### Tiltak 4: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

#### Tiltak 5: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 6: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

#### Tiltak 7: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

## Tiltak 8: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

## Tiltak 9: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

## Brukertiltak

### Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

### Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

### Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### Tiltak 13: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

### Tiltak 14: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

### Tiltak 15: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 16: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 17: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

### Tiltak 18: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

### Tiltak 19: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

### Tiltak 20: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.



### Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



### Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>