

Tilstandsrapport

📍 Urdholmen 1 , 6570 SMØLA

📖 SMØLA kommune

gnr. 38, bnr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 167 m² BRA-i: 114 m²



Befaringsdato: 25.03.2026

Rapportdato: 08.05.2026

Oppdragsnr.: 22333-1440

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: IE1541

Autorisert foretak: VerdiAnalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Terje Storhaug

Vår ref: Terje Storhaug




VerdiAnalyse.

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Om VerdiAnalyse AS

VerdiAnalyse AS er et ledende takst- og rådgivningsfirma i Midt-Norge med kontorer i Trondheim, Ålesund, Kristiansund og Aure. Vi har etablert oss som en pålitelig partner for tusenvis av fornøyde kunder årlig.

Vårt team

Med 10 dedikerte takstingeniører og bygningsakkyndige leverer vi omfattende ekspertise. Alle ansatte er medlemmer av Norsk takst eller NITO og følger alle offentlige krav.

Hvorfor velge VerdiAnalyse?

- Lokal markedskunnskap i hele Midt-Norge
- Grundige og uavhengige boligsalgsrapporter
- Objektiv vurdering av boligens tilstand
- Moderne teknologi for presise leveranser
- Trygghet i hele prosessen – Fra første kontakt til ferdig rapport får du personlig oppfølging og klar kommunikasjon

Våre rapporter gir både kjøper og selger et solid beslutningsgrunnlag. For kjøpere og selgere betyr det trygghet og forutsigbarhet i en av livets største investeringer. For meglere betyr samarbeid med oss økt troverdighet og profesjonalitet.



Rapportansvarlig

Terje Storhaug

Uavhengig Takstingeniør

ts@verdi-analyse.no

953 01 501



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.

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
- 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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 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.

! TG 0

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.

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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.

! TG 3

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.

- TG IU

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 er en eldre bygning fra slutten av 1800-tallet, oppført på fjell med steinsatt mur/natursteinsmur under deler av bygningen. Bygningen har delvis kjeller/krypkjeller med lav høyde og begrenset tilkomst. Yttervegger fremstår hovedsakelig som eldre tømmerkonstruksjon, med enkelte tilbygde/endrede deler som kan være oppført i bindingsverk. Yttervegger har i hovedsak stående malt trekledning, samt platekledning på værutsatt vegg.

Taket er tekket med korrugerte metallplater. Taktekking er opplyst fornyet ca. år 2000 som egeninnsats/ufaglært arbeid, uten fremlagt dokumentasjon på fagmessig utførelse. Det er registrert enkel/mangelfull utførelse ved overganger, gradrenner og skorstein, samt rust/korrosjon på utsatte platekanter. Takkonstruksjonen er en eldre trekonstruksjon med synlige sperrer/åser og bordtro. På loft er det registrert mangelfull lufting, fuktmerker/misfarging og råteskader, særlig rundt pipestokk.

Vinduer består av malte trevinduer med varierende alder og tilstand. Flere vinduer har værslitasje, avflassing, sprekker, svekket treverk og behov for vedlikehold/utskifting. Enkelte vinduer er nyere, mens andre er midlertidig tildekket eller har knust glass. Ytterdører er eldre tredører med synlig bruksslitasje og værslitasje, særlig i nedre deler, terskler, beslag og hengsler.

Innvendig har boligen enkel og eldre standard tilpasset fritidsbruk. Overflater består i hovedsak av malte tregulv, panelvegger, synlige tre-/tømmervegger og malte himlinger. Etasjeskillere er utført med trebjelkelag. Det er registrert skjevheter og ujevnheter i gulv, som er vanlig i eldre bygninger, men lokale svekkelser i bjelkelag og understøttelser kan ikke utelukkes der konstruksjonen er skjult eller har begrenset tilkomst.

Boligen har mursteinspipe og ildsteder. Skorstein, pipebeslag og synlige deler av ildsteder/røykrør er kun visuelt vurdert fra tilgjengelige områder. Pipeløp, tetthet, brannsikring og funksjon er ikke kontrollert, og må avklares med feiervesen/fagkyndig før bruk. Det er registrert mangelfull overgang mellom taktekking og skorstein, samt ukjent utførelse ved røykrør/gjennomføringer.

Kjøkkenet har enkel og eldre innredning. Boligen har ikke innlagt vann eller strøm i bruk. Det er montert vask/servant med avløp/utløp slik den står i dag. Kjøkkenet har frittstående gasskomfyr og eldre vedkomfyr/ildsted. Disse er ikke funksjonstestet, og sikkerhet/tilstand ved bruk er ikke avklart.

Utvendig veranda/terrasse, trapp og rampe er utført i trekonstruksjon. Konstruksjonene fremstår enkle og værutsatte, med fuktutsatte stolper/bærende deler og behov for nærmere kontroll av stabilitet, rekkverk, høyder og personsikkerhet.

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

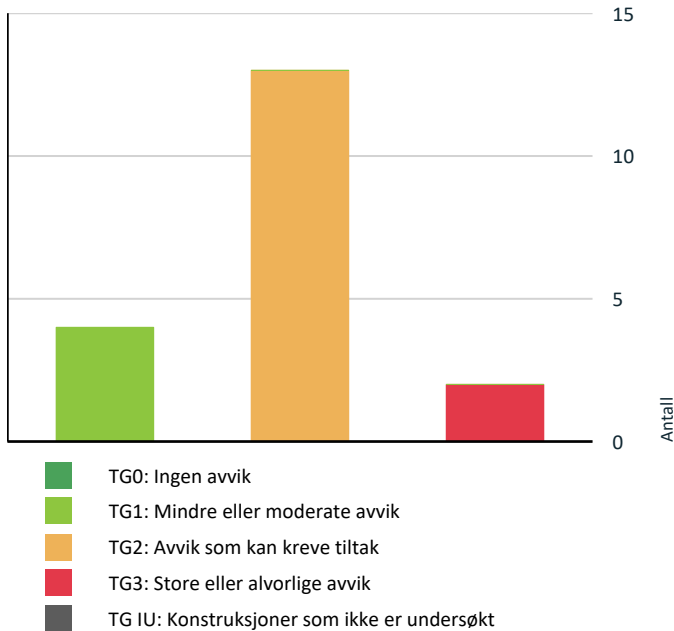
Arealer

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

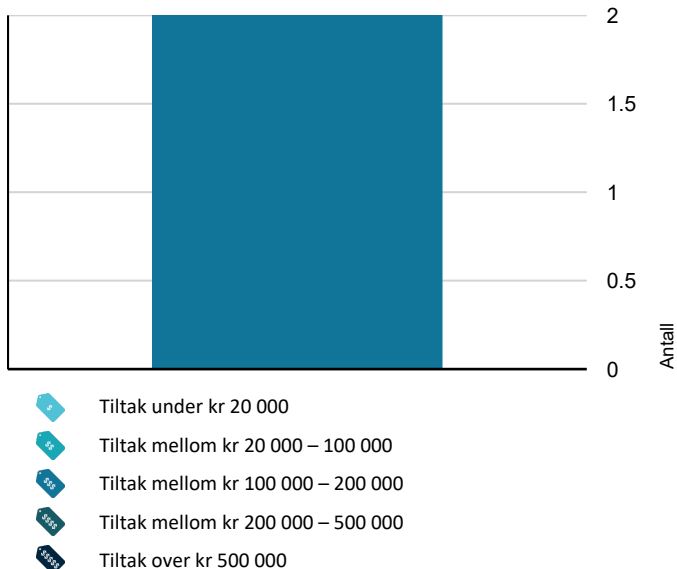
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og takrenner [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

1890

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Anvendelse

Fritidsformål.

Standard

Bygningen har gjennomgående enkel og eldre fritidsboligstandard. Boligen mangler innlagt strøm og vann, og tekniske installasjoner er begrenset. Konstruksjoner og overflater bærer preg av alder, bruk, lokal kystpåvirkning og begrenset modernisering.

Vedlikehold

Det må påregnes omfattende vedlikehold og utbedringer, særlig på takteking/beslag, takkonstruksjon, vinduer, ytterdører, kledning, terrasse/trapp, pipe/ildsteder og fuktutsatte konstruksjoner i kjeller/krypkjeller. Flere arbeider er opplyst utført som egeninnsats/ufaglært arbeid, og dokumentasjon på fagmessig utførelse foreligger i begrenset grad.

Tilbygg / modernisering

Modernisering

Boligen er opplyst å være påbygd på midten av 1950-tallet, blant annet med spiskammers. Det er opplyst at ett vindu på soverom mot sør ble byttet av Smøla Bygdeservice i 2024, med innvendig utforing ferdigstilt sommeren 2025. Videre er det opplyst om nye utvendige takplater ca. 2000, plater på gavlvegg ca. 1999, ny kledning på yttervegg mot vest ca. 2010, nytt vindu på kjøkken og rom over/kjøkkenloft ca. 2012, bytte av enkel ytterdør ca. 2012–2015, samt kledning på vegg ved hovedinngang, terrasse og ny kjellerdør ca. 2012. Deler av pipeløp i stue er opplyst byttet i 2024. Flere av arbeidene er opplyst som egeninnsats/ufaglært arbeid, eller med uklar fagmessig utførelse..

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med stålplater. Taket ble vurdert fra bakkenivå.

I selgers egenerklæring er det opplyst om tidligere fukt ved pipe mot nord, beskrevet som et eldre problem som etter selgers kjennskap ikke har medført større skade. Det er videre opplyst at utvendige takplater ble fornyet ca. år 2000, utført som egeninnsats/ufaglært arbeid. Det foreligger ikke dokumentasjon på fagmessig utførelse.

Taket er tekket med korrugerte metallplater. Taktekking er visuelt vurdert fra bakkenivå og tilgjengelige områder. Det er ikke foretatt nærkontroll av alle takflater, omlegg, innfestinger og beslag. I selgers egenerklæring er det opplyst at utvendige takplater ble fornyet ca. år 2000, utført som egeninnsats/ufaglært arbeid. Det foreligger ikke dokumentasjon på fagmessig utførelse.

Det er registrert værslitasje og rust/korrosjon, hovedsakelig nederst på takplatene og ved utsatte platekanter. Overgang mellom taktekking og ark/takoppløft fremstår enkelt utført og ikke fagmessig utført. Gradrenne har begrenset friavstand, og takplatene ligger stedvis langt inn på gradrennebeslaget. Dette kan redusere vannavrenning og medføre at vann, snø og smuss blir liggende, med risiko for at fukt trekker inn under takplatene.

Overgang mellom taktekking og skorstein fremstår også enkel/mangelfull. Dette må ses i sammenheng med opplysning i egenerklæringen om tidligere fukt ved pipe mot nord. Det anbefales nærmere kontroll og utbedring av beslag, gradrenner, innfestinger og rustskadde platekanter fra sikker adkomst. Skjulte skader i undertak og takkonstruksjon kan ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taket er tekket med korrugerte metallplater. I selgers egenerklæring er det opplyst at utvendige takplater ble fornyet ca. år 2000, utført som egeninnsats/ufaglært arbeid. Det foreligger ikke dokumentasjon på fagmessig utførelse.

Det er registrert enkel/mangelfull utførelse ved overgang mellom taktekking og ark/takoppløft. Overgangsbeslag fremstår ikke fagmessig utført og vurderes som værutsatt. Det er også registrert begrenset friavstand i gradrenne, hvor takplatene stedvis ligger langt inn på gradrennebeslaget. Dette kan hindre god vannavrenning og medføre at vann, snø og smuss blir liggende, med risiko for at fukt trekker inn under takplatene.

Det er registrert rust/korrosjon, hovedsakelig nederst på takplatene og ved utsatte platekanter/innfestinger. Det er i tillegg registrert enkel og mangelfull utførelse ved overgang mot skorstein.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Taktekking, innfestinger, omlegg, gradrenner, beslag og overganger bør kontrolleres nærmere fra sikker adkomst. Overgang mot skorstein bør utbedres med fagmessig beslagløsning, eksempelvis heldekkende pipebeslag. Overgang mellom tak og ark/takoppløft, samt gradrenner, bør utbedres slik at vannavrenning og friavstand blir tilfredsstillende. Rustskadde platekanter og beslag bør utbedres eller skiftes.

Konsekvens

Mangelfulle beslag/overganger og liten friavstand i gradrenne kan gi redusert vannavrenning og økt risiko for vanninntrengning under takplatene. Dette kan føre til fuktskader i undertak, takkonstruksjon, himling og tilstøtende konstruksjoner. Korrosjon på takplater kan over tid gi svekket tetthet og økt behov for utskifting. Skjulte skader i takoppbygningen kan ikke utelukkes ved visuell kontroll fra bakkenivå.



TG 2 Nedløp og takrenner

Beskrivelse

Boligen har ikke takrenner og nedløp. Takvann ledes derfor fritt fra takflatene og ned på terreng/fjell rundt bygningen. Dette må ses i sammenheng med terrengforhold, steinsatt grunnmur, delvis kjeller/krypkjeller og fuksikring/drenering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende takrenner og nedløp gir ukontrollert bortledning av takvann. Dette kan gi økt fuktbelastning på grunnmur, terreng nær bygningen og konstruksjoner under/ved boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes etablering av takrenner og nedløp med kontrollert bortledning av takvann bort fra bygningen, der dette er praktisk mulig.

Konsekvens

Ukontrollert takvann kan over tid øke risikoen for fuktinnsig, vannansamlinger, fuktopptrekk, råte og skader i grunnmur, kjeller/krypkjeller og tilstøtende trekonstruksjoner.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligen er en eldre bygning hvor veggkonstruksjonen hovedsakelig fremstår som tømmerkonstruksjon. Tilbygde deler kan være oppført i bindingsverk, men dette er ikke dokumentert eller åpnet for kontroll. Yttervegger har i hovedsak stående malt trekledning. På værutsatt vegg er det montert malte stålplater. Konstruksjonen er visuelt vurdert fra tilgjengelige områder. Skjulte konstruksjoner, lufting og eventuell fuksikring bak kledning er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert værslitasje og manglende vedlikehold på deler av utvendig kledning og overflater. Dette er normalt med tanke på alder, bruk og lokal kystpåvirkning, men enkelte partier har behov for vedlikehold/utbedring. Det registreres stedvis liten eller manglende lufting bak kledning/plater. Det er også registrert manglende eller mangelfull muse-/skadedyrsikring i nedkant av kledning. Enkelte kledningspartier ligger nær terreng/fjell, særlig på overside av bygningen, noe som gir økt fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Utvendig kledning, platekledning, overganger og nedre avslutninger bør kontrolleres nærmere og vedlikeholdes. Skadet eller fuktutsatt kledning bør utbedres/skiftes. Det bør etableres tilfredsstillende lufting og muse-/skadedyrsikring der dette mangler, og avstand mellom kledning og terreng/fjell bør økes der dette er praktisk mulig.

Konsekvens

Manglende lufting, værslitasje og kledning nær terreng kan gi økt risiko for fuktinntrengning, råte, skadedyr og skjulte skader i bakenforliggende veggkonstruksjoner. Skjulte forhold kan ikke utelukkes uten åpning av konstruksjonen.

! TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er oppført som eldre trekonstruksjon med synlige sperrer/åser og bordtro. Loftet er vurdert fra tilgjengelige områder med begrenset tilkomst. Det er lagret diverse gjenstander/materialer på loftet, og dette begrenser kontroll av gulv, konstruksjoner og underliggende flater. Oppbygning og skjulte deler av konstruksjonen er ikke fullstendig kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det vurderes ikke å være tilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen. Det er registrert fuktmerker/misfarging og pågående råteskader i takkonstruksjonen, hovedsakelig rundt pipestokk. Forholdet må ses i sammenheng med mangelfulle overganger/beslag ved pipe, taktekking og opplysninger i selgers egenerklæring om tidligere fukt ved pipe mot nord. Lagring på loftet og begrenset tilkomst reduserer muligheten for full kontroll av skadeomfang.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Takkonstruksjonen må kontrolleres nærmere av fagkyndig. Skadeomfang rundt pipestokk og øvrige fuktutsatte områder må kartlegges, og skadde materialer må skiftes/utbedres. Lufting av takkonstruksjonen må forbedres. Tiltak må ses i sammenheng med utbedring av taktekking, beslag/overganger og pipe.

Konsekvens

Mangelfull lufting og fuktlekkasjer kan gi videre råteutvikling, muggvekst og svekkelse av bærende takkonstruksjoner. Dersom årsaken ikke utbedres, vil skadeomfanget kunne øke. Skjulte skader i takkonstruksjonen kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

! TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer. Det er en kombinasjon av koblede vinduer og enkle vinduer. Enkelte vinduer er opplyst byttet i senere tid, herunder vindu på soverom mot sør og vindu på kjøkken/rom over kjøkkenloft. Øvrige vinduer fremstår i hovedsak som eldre vinduer med varierende alder og tilstand.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert værslitasje, avflassing, sprekker og lokalt svekket treverk i flere vinduer. Kjellervindu har knuste glass. To vinduer er midlertidig avstengt/tildekket med plater/trebord. Det er også opplyst i egenerklæringen at vann kan trenge inn i de eldste vinduene, og at flere hengsler har behov for utskifting.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer må gjennomgås nærmere. Skadde glass, hengsler, rammer og beslag må utbedres/skiftes. Midlertidig tildekkede vinduer bør tilbakeføres eller erstattes med varig løsning. Eldre vinduer med fukt-/råteskader bør vurderes for utskifting.

Konsekvens

Svekkede og utette vinduer kan gi økt risiko for vanninntrengning, råteskader, varmetap og redusert funksjon. Knuste og midlertidig tildekkede vinduer gir også redusert brukssikkerhet og vedlikeholdsmessig tilstand.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

! TG 2 Dører

Beskrivelse

Boligen har ytterdør i front mot terrasse/trapp og ytterdør på bakside. Frontdør består av malt eldre tredør med glassfelt og sidefelt. Dør på bakside består av enkel malt ytterdør med beslag/lås. Begge dørene er visuelt vurdert fra utsiden.

Tilstandsrapport

Dørene fremstår med alder, bruksslitasje og værslitasje. Det registreres fuktmerker, grønske/misfarging og slitasje på overflater, karm/omramming, terskelområder, beslag og hengsler. Nedre deler av dører og terskler fremstår særlig fuktutsatt. Det er også tegn til rust på enkelte beslag/hengsler.

Dørenes funksjon, tetthet, innfesting og låser bør kontrolleres nærmere. Overflater, beslag, hengsler og terskler bør vedlikeholdes/utbedres. Ved svekket treverk eller mangelfull tetting må dør/karm vurderes reparert eller skiftet.

Værslitasje, eldre utførelse og fuktutsatte terskelområder kan gi redusert tetthet, trekk, vanninntrengning, råteskader og redusert funksjon over tid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdørene fremstår som eldre, med synlig alder, bruksslitasje og værslitasje. Det er registrert slitasje på overflater, karm/omramming, terskelområder, beslag og hengsler. Nedre deler av dører og terskler er særlig fuktutsatt, og det er tegn til fuktmerker, misfarging/grønske og rust på enkelte beslag. Forholdene er normale med tanke på alder, bruk og lokale værforhold, men gir behov for vedlikehold og utbedring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørenes funksjon, tetthet, innfesting og låser bør kontrolleres nærmere. Overflater, beslag, hengsler og terskler bør vedlikeholdes/utbedres. Ved svekket treverk eller mangelfull tetting bør dør/karm repareres eller skiftes.

Konsekvens

Alder, værslitasje og fuktutsatte terskelområder kan gi redusert tetthet, trekk, vanninntrengning, råteskader og redusert funksjon over tid.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er etablert veranda/uteplass i trekonstruksjon langs front av boligen, med tilhørende utvendig trapp og rampe/adkomstgang opp til inngangsdør. Konstruksjonen er fundamentert på trestolper og stedvis mot terreng/fjell. Veranda, trapp, rekkverk og rampe er visuelt vurdert fra tilgjengelige områder.

Konstruksjonen fremstår som enkel og værutsatt, med synlig bruksslitasje og værslitasje på dekke, rekkverk, trappetrinn, stolper og bærende deler. Enkelte stolper og trekonstruksjoner har kontakt/nærhet til terreng, noe som gir økt fuktbelastning. Det er registrert ujevne overflater og eldre/enkle utførelser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert værslitasje, fuktutsatte konstruksjonsdeler og stedvis enkel utførelse. Rekkverk, trapp og rampe bør kontrolleres nærmere for stabilitet, høyder og personsikkerhet. Støtter/stolper som står nær eller i terreng er særlig utsatt for fukt og råte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjonen bør gjennomgås nærmere. Skadde eller fuktpåvirkede bord, stolper og bærende deler må utbedres/skiftes. Rekkverk, trapp og rampe bør sikres og vedlikeholdes slik at brukssikkerheten ivaretas.

Konsekvens

Manglende vedlikehold og fuktpåvirkning kan gi redusert bæreevne, råteskader og økt risiko for fall eller personskade ved bruk. Skjulte svekkelser i bærende deler kan ikke utelukkes.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Utvendige bygningsdeler er eksponert for vær og vind, og det må påregnes normal aldring og bruksslitasje som følge av dette. Mindre værslitasje på kledning, rekkverk, terrassegulv og lignende vurderes som naturlig, og innebærer ikke nødvendigvis et avvik.

Eiendommen har en sjønær og åpen beliggenhet, og er derfor særlig værutsatt med hensyn til vind, nedbør og påvirkning fra sjøluft og salt. Dette medfører økt belastning på utvendige konstruksjoner og overflater sammenlignet med mer skjermede områder. Regelmessig vedlikehold, herunder overflatebehandling og kontroll av utsatte bygningsdeler, er derfor nødvendig for å opprettholde byggets tekniske levetid og estetiske uttrykk.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater har enkel og eldre standard tilpasset fritidsbruk. Boligen har i hovedsak malte tregulv, malte panelvegger, synlige tre -/tømmervegger og malte himlinger. Flere rom har synlige trebjelker med malte plater/panel mellom bjelkene. Loft/2. etasje har malte tregulv, panelte vegger og skråhimlinger med malt panel/plater.

Kjøkken har malt tregulv, malt panel på vegger og synlige trebjelker i himling med malte plater mellom bjelkene. Kjøkkenet har enkel eldre innredning med benkeskap, overskap og benkeplate. Det er montert vask/servant, men boligen har ikke innlagt vann i dag, og vasken har kun avløp/utløp slik den står. Kjøkkenet har frittstående gasskomfyr og eldre vedkomfyr/ildsted. Det er ikke registrert moderne kjøkkenventilator.

Kjeller med lav høyde fremstår som enkelt innredet kjeller-/lagerareal med synlig mur, treverk og eldre gulv-/terrengflater. Overflater og innredning bærer preg av bygningens alder, enkel bruk og begrenset modernisering.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Bjelkelag i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Etasjeskillere er oppført med bjelkelag i tre. Boligen er en eldre bygning fra 1800-tallet, og det er registrert høydeforskjeller/skjevheter og ujevnheter i gulv. Slike forhold er vanlig i eldre bygninger fra denne perioden og må ses i sammenheng med alder, byggemetode, materialbruk og naturlige bevegelser i trekonstruksjoner over tid. Det kan likevel ikke utelukkes lokale svekkelser eller skjulte skader i bjelkelag og understøttelser, særlig der konstruksjonen er skjult eller har begrenset tilkomst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Videre tiltak avhenger av tiltenkt bruk og krav til komfort/funksjon. Ved større skjevheter, svikt, knirk eller tegn til setninger bør bjelkelag og understøttelser kontrolleres nærmere av fagkyndig. Eventuelle lokale utbedringer må vurderes etter nærmere kontroll.

Konsekvens

Ujevne etasjeskiller kan gi redusert brukskomfort og utfordringer ved møblering/overflatearbeider. Dersom skjevheter skyldes lokale svekkelser i bjelkelag eller understøttelser, kan dette over tid gi økt risiko for videre deformasjoner og konstruksjonsskader.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og to ildsteder. Skorstein, pipebeslag og synlige deler av ildsteder/røykrør er kun vurdert visuelt fra tilgjengelige områder. Det er ikke utført innvendig inspeksjon av pipeløp, tetthetskontroll eller funksjonsprøving. Funksjon og sikkerhet ved bruk av pipe og ildsteder ligger utenfor kontrollen og må avklares med feiervesenet. Kjøper anbefales å innhente opplysninger om siste feiing, tilsyn, eventuelle pålegg og utførte endringer på pipeløp/ildsteder.

Det er registrert at begge vedovnene har svekket tilstand, herunder manglende/svekket tetthet og behov for vedlikehold/repasasjon. Ildstedene bør ikke tas i bruk før de er nærmere kontrollert og utbedret av kvalifisert fagperson, og forholdet er avklart mot feiervesenet.

Pipa er en eldre teglsteinspipe og vurderes å ha passert over halvparten av forventet brukstid. Normal forventet levetid for teglsteinspipe er ca. 60–70 år, avhengig av utførelse, bruk, belastning, vedlikehold og tilsyn. I selgers egenekklæring er det opplyst om tidligere fukt ved pipe mot nord, samt at utvendige takplater ble fornyet ca. år 2000 som egeninnsats/ufaglært arbeid. Det er også opplyst at deler av pipeløp i stue ble byttet i 2024, opplyst som

Tilstandsrapport

ufaglært arbeid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Boligen har eldre mursteinspipe og to ildsteder. Skorstein, pipebeslag og synlige deler av ildsteder/røykrør er kun vurdert visuelt fra tilgjengelige områder. Tilkomst og kontroll var begrenset, og det er ikke utført innvendig inspeksjon av pipeløp, tetthetskontroll eller funksjonsprøving. Begge vedovnene har svekket tilstand, herunder manglende/svekket tetthet og behov for vedlikehold/repasasjon. Pipa er en eldre teglsteinspipe og vurderes å ha passert over halvparten av forventet brukstid. Normal forventet levetid for teglsteinspipe er ca. 60–70 år, avhengig av utførelse, bruk, belastning, vedlikehold og tilsyn. I selgers egenerklæring er det opplyst om tidligere fukt ved pipe mot nord. Det er også opplyst at utvendige takplater ble fornyet ca. år 2000 som egeninnsats/ufaglært arbeid, og at deler av pipeløp i stue ble byttet i 2024, også opplyst som ufglært arbeid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Begge vedovnene bør ikke tas i bruk før de er kontrollert, vedlikeholdt og eventuelt utbedret av kvalifisert fagperson. Funksjon og sikkerhet ved bruk av pipe og ildsteder må avklares med feiervesenet. Kjøper anbefales å innhente opplysninger om siste feiing, tilsyn, eventuelle pålegg og utførte endringer på pipeløp/ildsteder. Tidligere fuktforhold ved pipe bør følges opp ved nærmere kontroll av pipe, beslag, gjennomføringer og tilstøtende takkonstruksjoner under sikre forhold.

Konsekvens:

Bruk av ildsteder med svekket tetthet eller manglende kontroll kan gi risiko for røyklekkasje, redusert brannsikkerhet og fare for person- og bygningskade. Eldre pipe, tidligere fuktforhold og opplyste ufglærte arbeider gir økt usikkerhet rundt teknisk tilstand, tetthet og brannsikkerhet. Skjulte avvik i pipeløp, pipebeslag, gjennomføringer og tilstøtende konstruksjoner kan ikke utelukkes.

🔴 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er delvis kjeller/rom under terreng. Slike rom i eldre bygninger er fuktutsatte risikokonstruksjoner og må ses i sammenheng med grunnmur, terreng, fjellforhold og manglende/ukjent drenering. Eldre kjellerarealer bør brukes med forsiktighet til lagring av fuktømfintlige gjenstander. Skjulte fuktforhold kan ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er delvis kjeller/rom under terreng med lav høyde og begrenset tilkomst. Rom under terreng i eldre bygninger er en fuktutsatt risikokonstruksjon og må ses i sammenheng med byggeår, steinsatt grunnmur, fjell/terrengforhold og ukjent/udokumentert drenering/fuktsikring.

Det er opplyst i egenerklæringen at det kommer inn vann i kjeller ved store nedbørsmengder/vinterhalvår, og at dette tørker opp om våren/sommeren. Det er registrert forhold som tilsier økt fuktbelastning, herunder fjell/terreng tett mot bygningen, manglende kontrollert bortledning av takvann og eldre steinsatt mur. Kontroll er begrenset til tilgjengelige områder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjeller bør holdes under jevnlig tilsyn, særlig etter nedbør, snøsmelting og i vinterhalvåret. Fuktforhold, lufting, grunnmur, gulv og bærende trekonstruksjoner bør kontrolleres nærmere. Overflatevann og takvann bør ledes bort fra bygningen der dette er praktisk mulig. Drenering/fuktsikring må vurderes nærmere ved tegn til fukt, lukt, saltutslag, misfarging eller skader.

Konsekvens

Fuktinnsig og høy fuktbelastning kan gi risiko for lukt, muggvekst, saltutslag, råte og skader på treverk, gulv/bjelkelag og tilstøtende konstruksjoner. Kjeller med lav høyde har begrenset bruksmulighet og bør ikke benyttes til lagring av fuktømfintlige gjenstander. Skjulte fuktforhold og konstruksjonsskader kan ikke utelukkes.

🔴 TG 2 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Det er delvis krypkjeller/åpent rom under bygningen med lav høyde og begrenset tilkomst. Konstruksjonen fremstår som en eldre risikokonstruksjon med synlige trekonstruksjoner, lagrede materialer og ujevne forhold. Kontroll er begrenset til tilgjengelige områder. Skjulte fukt-, råte- eller konstruksjonsskader kan ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er delvis krypkjeller/åpent rom under bygningen med lav høyde og begrenset tilkomst. Konstruksjonen er eldre og oppført med steinsatt mur/fundamentering på fjell, med synlige trekonstruksjoner mot terreng/fjell. Krypkjeller er en fuktutsatt risikokonstruksjon og må ses i sammenheng med byggeår, terrengforhold, grunnmur, takvann og ukjent/udokumentert drenering/fuktsikring.

Det registreres lagrede materialer/trevirke i krypkjeller, ujevne grunnforhold og begrenset lufting/oversikt. Enkelte trekonstruksjoner og understøttelser fremstår fuktutsatte. Det er ikke mulig å kontrollere alle bjelker, understøttelser og overganger. Skjulte fukt-, råte- eller konstruksjonsskader kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Krypkjeller bør ryddes for lagrede materialer/organisk materiale. Bjelkelag, understøttelser og grunnmur bør kontrolleres nærmere fra sikker tilkomst. Lufting, fuktforhold og eventuell fuktbelastning fra terreng/takvann bør vurderes. Skadde eller fuktpåvirkede konstruksjonsdeler må utbedres/skiftes.

Konsekvens

Fuktbelastning og organisk materiale i krypkjeller kan gi økt risiko for råte, muggvekst, lukt, skadedyr og svekkelse av bærende trekonstruksjoner. Begrenset tilkomst gjør at skadeomfang og skjulte forhold ikke kan avklares fullt ut ved visuell kontroll.

! TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp er en eldre malt tretrapp med sving, rekkverk og håndløper. Trappen gir adkomst til loft/2. etasje og fremstår med enkel eldre utførelse, normal bruksslitasje og noe ujevnheter i trinn og overflater.

Trappen har brattere utførelse og smalere ganglinje enn dagens normalstandard. Rekkverk/håndløper er etablert, men utforming, avstand mellom rekkverkspiler og høyder tilfredsstillende ikke nødvendigvis dagens krav til personsikkerhet. Bruk må skje med forsiktighet, særlig ved transport av gjenstander og ved redusert belysning.

Alder, slitasje og eldre trapputførelse kan gi redusert brukskomfort og økt risiko for fall. Videre vedlikehold og kontroll av innfesting/stabilitet anbefales.



Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Mindre merker, riper og overfladiske skader som følge av normal bruk og alder er ikke særskilt omtalt i rapporten. Tilsvarende gjelder mindre avvik som at dører og vinduer tar i karm, løse dørvridere eller lignende forhold. Slike forhold anses som en del av normalt vedlikehold som bør utføres regelmessig, og er derfor ikke vurdert som vesentlige for bygningsdelens tilstand

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er i en bolig fra slutten av 1800-tallet, og boligen har ikke hatt innlagt strøm siden 1965. Det er heller ikke innlagt vann i boligen i dag. Kjøkkeninnredning og teknisk standard bærer preg av alder, enkel bruk og manglende modernisering.

Rommet har malt tregulv, malt panel / malte plater på vegger og synlige trebjelker i himling med malte plater mellom bjelkene. Det er enkel eldre

Tilstandsrapport

kjøkkeninnredning med benkeskap, overskap og benkeplate. Det er montert vask/servant, men denne har kun avløp/utløp i en bøtte slik den står i dag.

Kjøkkenet har frittstående gasskomfyr og eldre vedkomfyr/ildsted. Det er ikke registrert moderne kjøkkenventilator. Innredning, overflater og tekniske løsninger fremstår som enkle og eldre, med normal bruksslitasje og stedvis alder-/slitasjepreg.

Det må påregnes oppgraderinger ved videre bruk. Avløp/utløp, gasskomfyr og ildsted bør kontrolleres nærmere før bruk. Manglende innlagt strøm og vann gir begrenset funksjon og bruksmulighet sammenlignet med dagens kjøkkenstandard.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet har enkel og eldre standard, og innredning/tekniske løsninger bærer preg av alder, bruk og manglende modernisering. Boligen er fra slutten av 1800-tallet og har ikke hatt innlagt strøm siden 1965. Det er heller ikke innlagt vann i boligen i dag. Vask/servant på kjøkken har kun avløp/utløp slik den står i dag.

Kjøkkenet har frittstående gasskomfyr og eldre vedkomfyr/ildsted. Det er ikke registrert moderne kjøkkenventilator. Bruk av gasskomfyr og ildsted er ikke funksjonstestet, og sikkerhet/tilstand ved bruk er ikke avklart.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved videre bruk må kjøkkenet påregnes oppgradert. Eventuell etablering av strøm, vann og avløp må utføres av fagkyndige. Gasskomfyr og ildsted bør kontrolleres før bruk. Det bør også vurderes etablering av tilfredsstillende ventilasjon.

Konsekvens

Manglende innlagt strøm og vann gir vesentlig redusert funksjon og bruksmulighet sammenlignet med dagens kjøkkenstandard. Eldre innredning, ukjent tilstand på avløp/utløp, gasskomfyr og ildsted kan gi risiko for lekkasje, brannfare, redusert brukssikkerhet og behov for omfattende oppgraderinger.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har ikke innlagt vann i dag. Det er montert vask/servant på kjøkken, men denne har kun avløp/utløp slik løsningen står i dag. Privat vannforsyning/brønn er opplyst å være ustabil, og eksisterende rørsystem fungerer ikke. Drikkevann tas med i kanner.

Vanninstallasjoner og røropplegg er ikke funksjonstestet. Ved eventuell fremtidig etablering av vanninstallasjoner må anlegget kontrolleres, prosjekteres og utføres av fagkyndig. Eldre eller defekte rørføringer må forventes utbedret eller skiftet.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

! TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen blir oppvarmet ved bruk av vedovn.

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Boligen har ikke hatt innlagt strøm tilkoblet eiendommen siden 1965. Det er heller ikke innlagt elektrisk anlegg i bruk i dag. Det er registrert enkelte eldre ledninger/installasjoner på vegger, men disse er ikke funksjonstestet eller kontrollert som aktivt elektrisk anlegg.

Ved behov for strøm benyttes aggregat. Bruk av aggregat må skje i henhold til produsentens anvisninger, med særlig hensyn til brannfare, eksos/kullos, ventilasjon og sikker plassering utvendig.

Ved eventuell fremtidig etablering av strøm må elektrisk anlegg prosjekteres og utføres av registrert elektroinstallatør. Eldre gjenværende ledninger/installasjoner bør samtidig fjernes eller avklares av fagkyndig.

Generell kommentar

Boligen har ikke innlagt elektrisk anlegg i bruk i dag. Det er likevel registrert enkelte eldre ledninger/installasjoner på vegger som ikke er demontert. Disse er ikke funksjonstestet eller kontrollert som elektrisk anlegg.

Ved behov for strøm benyttes bensinaggregat, som settes ut ved bruk. Kjøper må være oppmerksom på brannfare, eksos/kullos, ventilasjon og sikker plassering ved bruk av aggregat.

Ved eventuell fremtidig etablering av strøm må anlegget prosjekteres og utføres av registrert elektroinstallatør. Eldre gjenværende ledninger/installasjoner bør samtidig fjernes eller avklares av fagkyndig.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell.

TE 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ikke registrert moderne fuktsikring/drenering rundt bygningen. Drenering må vurderes i sammenheng med steinsatt grunnmur, delvis kjeller/krypkjeller og terrengforhold. Ved eldre bygg på fjell og natursteinsmur må det påregnes økt risiko for fuktinnslag, fukttopptrekk og lokale vannansamlinger, særlig ved nedbør og vinterhalvår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke registrert moderne fuktsikring eller drenering rundt bygningen. Boligen er en eldre bygning fra slutten av slutten av 1800-tallet, oppført på fjell med steinsatt mur under deler av bygningen og delvis kjeller/krypkjeller. Drenering og fuktsikring fremstår som ukjent/udokumentert. Terreng og fjell tett mot bygningen kan gi økt fuktbelastning mot grunnmur og kjeller-/krypkjellerarealer. Selger har opplyst om vanninntrengning i kjeller ved store nedbørsmengder/vinterhalvår.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Terrangfall, bortledning av overflatevann og takvann bør kontrolleres og forbedres der det er mulig. Kjeller/krypkjeller bør holdes under jevnlig tilsyn, særlig etter nedbør og i vinterhalvåret. Tiltak på drenering/fuktsikring må vurderes nærmere dersom det registreres fukt, lukt, saltutslag, misfarging eller skader i kjeller/krypkjeller.

Konsekvens

Manglende/ukjent fuktsikring og drenering gir økt risiko for fuktinnsig, fuktopptrekk, saltutslag, lukt, muggvekst og skader på treverk og tilstøtende konstruksjoner. Skjulte fuktforhold kan ikke utelukkes

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen står i hovedsak på fjell med steinsatt mur/natursteinsmur under deler av bygningen. Det er delvis kjeller/krypkjeller. Grunnmur og fundamenter må vurderes i sammenheng med byggeår, terrengforhold, drenering og eventuell fuktbelastning fra omkringliggende fjell/terreng. Eldre fundamentering og åpne/luftede partier under bygningen gir begrenset mulighet for full kontroll av bærende konstruksjoner og skjulte forhold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Boligen er oppført på fjell med steinsatt mur/natursteinsmur under deler av bygningen. Muren fremstår som eldre, ujevn og stedvis åpen, med begrenset sammenbinding og varierende understøttelse. Det er delvis kjeller/krypkjeller, og tilkomst for kontroll av alle fundamentpunkter og bærende konstruksjoner er begrenset. Grunnmur og fundamentering må ses i sammenheng med alder, terrengforhold, fjell, drenering/fuktsikring og opplyst vanninntrengning i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Steinsatt mur, fundamentpunkter og bærende trekonstruksjoner bør kontrolleres nærmere av fagkyndig, særlig i områder med ujevn understøttelse, fuktpåvirkning eller tegn til bevegelser. Løse steiner, mangelfull understøttelse og åpne partier bør utbedres. Videre bør fuktbelastning fra terreng/fjell og overflatevann reduseres der dette er mulig.

Konsekvens

Eldre og ujevn steinsatt mur kan gi risiko for lokale setninger, skjevheter, fuktinnsig og svekkelse av bærende konstruksjoner over tid. Begrenset tilkomst gjør at skjulte skader, råte eller svikt i fundamentering ikke kan utelukkes.

Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengtet består i hovedsak av fjell og naturlig kupert terreng rundt bygningene. Boligen står på fjell med steinsatt mur under deler av bygningen. Terrengforholdene må ses i sammenheng med drenering, grunnmur og delvis kjeller/krypkjeller, hvor samlet påvirkning fra overflatevann, nedbør og omkringliggende fjell/terreng har betydning for fuktforholdene over tid. Fjell tett mot bygning og lokale fallforhold kan gi økt fuktbelastning mot grunnmur og kjeller-/krypkjellerarealer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrengtet rundt bygningen består av kupert naturtomt med fjell i dagen og stedvis fjell/terreng tett mot grunnmur. Terrengforholdene gir begrensede muligheter for ordinær terrengforming og bortledning av overflatevann. Forholdet må ses i sammenheng med eldre steinsatt mur, delvis kjeller/krypkjeller og ukjent/udokumentert drenering. Slike forhold kan gi økt fuktbelastning mot grunnmur og rom under terreng, særlig ved nedbør, snøsmelting og i vinterhalvåret.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrangfall, vannveier og bortledning av overflatevann/takvann bør kontrolleres jevnlig. Overflatevann bør ledes bort fra bygningen der dette er praktisk mulig. Kjeller/krypkjeller bør holdes under tilsyn, særlig etter perioder med mye nedbør og snøsmelting.

Konsekvens

Ugunstige terrengforhold og fjell tett mot bygningen kan over tid øke risikoen for fuktinnsig, vannansamlinger, saltutslag, lukt og skjulte fuktskader i grunnmur, kjeller/krypkjeller og tilstøtende trekonstruksjoner.

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

Tilstandsrapport

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er flere forhold som har betydning for brukssikkerhet. Dette gjelder særlig eldre og bratt innvendig trapp, utvendig trapp/rampe/rekkverk, knuste og tildekkede vinduer, ukjent brannteknisk utførelse ved pipe/ildsteder, bruk av gasskomfyr og bensinaggregat, samt manglende dokumentert elektrisk anlegg. Det foreligger ikke radonmålinger, og radonforhold er ikke avklart. Forholdene bør kontrolleres og avklares før videre bruk.

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.



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
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, skjeheter 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller (Lav høyde)						14	14
1. Etasje	66			66			66
Loft	48			48			48
SUM	114					14	128
SUM BRA	114						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller (Lav høyde)		Bod, uinnredet kjellerrom	
1. Etasje	Entré, kjøkken, gang, stue 1, stue 2, spisskammers		
Loft	Loftsgang, soverom 1, soverom 2, soverom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Refererer til oppsummering av eiers egenerklæring

Naust

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

Romfordeling

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

Utedo

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

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Utedo	

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	110	4
Naust	0	51
Utedo	0	2

Kommentar

Fritidsbolig

Areal i kjeller med lav høyde er ikke tatt med i arealet grunnet lav høyde.

Naust

Utedo

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.3.2026	Terje Storhaug	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1573 SMØLA	38	2		0	114000 m ²	ANNEN AREALKILDE (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Urdholmen 1

Hjemmelshaver

Reitan Olga Marie, Reitan Solveig Elisabet

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger fritt og usjenert til på Urdholmen i Smøla kommune, i kystnært og værutsatt område. Tomten består av naturtomt med fjell, berg og vegetasjon. Eiendommen har sjø-/øybeliggenhet med naust, utedo og eldre fritidsbolig. Adkomst fremstår som gangadkomst over terreng ned til sjøen / flytebrygge.

Adkomstvei

Eiendommen har ikke opparbeidet vei. En må ta båt ut til Urdholmen og sti frem til bolig.

Tilknytning vann

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig nett.

Tilknytning avløp

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig eller privat nett.
Eiendommen har ikke septiktank.

Regulering

Eiendommen er en selveier fritidseiendom med opplyst tomteareal ca. 114 daa. Eiendommen ligger fritt til i kystnært og værutsatt område, ca. 9 moh. Tomten består i hovedsak av naturtomt med fjell i dagen, berg, gras-/lyngvegetasjon og spredt trevegetasjon. Adkomst fremstår som enkel gangadkomst over terreng/trelemmer. Det er naust og eget bygg for utedo på eiendommen.

Om tomten

Eiendommen er en selveier fritidseiendom med opplyst tomteareal ca. 114 daa. Eiendommen ligger fritt og usjenert til på Urdholmen i Smøla kommune, i kystnært og værutsatt område. Tomten består i hovedsak av naturtomt med fjell i dagen, berg, gras-/lyngvegetasjon og spredt trevegetasjon. Eiendommen har sjø-/øybeliggenhet med eldre fritidsbolig fra slutten av 1800-tallet, naust, eget bygg for utedo og flytebrygge tilknyttet eiendommen. Adkomst fremstår som gangadkomst over terreng/trelemmer.

Tinglyste/andre forhold

Enkelte opplysninger som er relevante ved kjøp av eiendom inngår ikke i den bygningssakkyndiges mandat etter Forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten omhandler primært bygningens tekniske tilstand.

Opplysninger om blant annet rettslige forhold, regulering, ferdigattest/brukstillatelse, servitut, felleskostnader, eventuelle leieforhold og andre formelle forhold knyttet til eiendommen skal normalt innhentes og opplyses av megler i forbindelse med salget.

Slike forhold må derfor avklares med megler og fremgår normalt av salgsoppgaven eller øvrig salgsdokumentasjon. Tilstandsrapporten bør leses i sammenheng med denne dokumentasjonen for å gi et mest mulig komplett bilde av eiendommen.

Oppsummering av selgers egenerklæring

Selger opplyser om fukt ved pipe mot nord, samt at det kommer inn vann i kjeller i vinterhalvåret / ved store nedbørsmengder. Forholdet tørker opp om våren/sommeren, og det er ikke opplyst om utførte tiltak. Det opplyses også om vanninntrengning i eldre vinduer, behov for justering/utbedring av dobbel ytterdør/lås, tegn etter møll i gamle tømmervegger, og at to boder/kott i 2. etasje har dårlige gulv og ikke har vært brukt. Privat vannforsyning/brønn er opplyst å være ustabil; eksisterende rørsystem fungerer ikke, og vann brukes i senere år kun til vask o.l. Drikkevann tas med i kanner. Det er opplyst feil ved ildsted/pipe, hvor deler av pipeløp i stue er byttet i 2024. Gasskomfy er gammel, og ett bluss fungerer ikke som det skal.

Oppgraderinger / utførte arbeider

Det er opplyst at ett vindu på soverom mot sør ble byttet av Smøla Bygdeservice, med ferdigstillelse/utføring i 2025. Det er videre opplyst om flere arbeider utført som egeninnsats eller med ukjent fagmessig utførelse, herunder nye takplater utvendig ca. 2000, plater på gavlvegg ca. 1999, ny kledning mot vest ca. 2010, bytte av vindu på kjøkken og rom over/kjøkkenloft ca. 2012, bytte av enkel ytterdør, kledning ved hovedinngang, terrasse og ny kjellerdør ca. 2012. På naust er det opplyst bytte av kledning på én vegg og enkelte bord i 2022/2023. Deler av pipeløp i stue er opplyst byttet i 2024.

Ufaglært arbeid / dokumentasjon

Det er opplyst flere arbeider som ufaglært arbeid/egeninnsats, blant annet takplater, fasadearbeider, terrasse/kjellerdør, arbeider på naust og bytte av deler av pipeløp. Selger presiserer at enkelte opplysninger under «ufaglært» kan være utført av andre, men at det ikke er kjent om arbeidet er faglært eller ufaglært. Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging av bad/våtrom, og det er ikke opplyst om arbeid på bad/våtrom, drenering, vann-/avløpsanlegg eller elektrisk anlegg.

Bygninger på eiendommen

Naust



Anvendelse

Fiske og båt.

Byggeår

1920

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

Enkel og eldre nauststandard. Konstruksjonen er uisolert og uten ordinær innvendig overflatebehandling. Naustet er tilpasset lagring og enkel bruk, ikke opphold.

Vedlikehold

Bygningen har synlig værslitasje, særlig på kledning, porter, tak-/gesimspartier og treverk nær sjø/terreng. Det er registrert eldre materialer, skjevheter/ujevnheter og fuktutsatte konstruksjonsdeler. Dette er normalt med tanke på alder, bruk og lokal kystpåvirkning, men det må påregnes vedlikehold og utskifting av værutsatte og skadde bygningsdeler over tid.

I selgers egenerklæring er det opplyst at kledning på én vegg og enkelte bord på vegg mot huset ble byttet sommeren 2022/2023. Arbeidet er opplyst som ufaglært arbeid.

Beskrivelse

Naust oppført i enkel trekonstruksjon, plassert i sjøkanten på naturtomt/fjell. Bygningen har saltak tekket med korrugerte plater. Yttervegger er kledd med stående trekledning, og det er doble porter mot sjøside. Innvendig fremstår naustet som et uisolert lager-/naustrom med synlige trekonstruksjoner, åpen takkonstruksjon og lagring av båt-/fiskeutstyr og diverse materialer. Bygningen er visuelt vurdert fra tilgjengelige områder.

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

Tilbygg / modernisering

Modernisering Det er opplyst om bytte av kledning på én vegg og enkelte bord på vegg mot huset, utført sommeren 2022/2023. Arbeidet er opplyst som ufaglært arbeid.

Utedo



Anvendelse

Utedo

Byggeår

1985

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

Mindre frittstående bygg for utedo. Bygget er oppført i enkel trekonstruksjon på naturtomt/fjell, med pulttak og stående utvendig trekledning. Én side har platekledning. Bygget fremstår som enkelt, uisolert og tilpasset begrenset bruk.

Vedlikehold

Det registreres normal værslitasje på utvendige overflater, treverk, beslag og hengsler. Dette er forventet med tanke på alder, bruk og lokal kystpåvirkning. Videre vedlikehold og lokale utskiftinger må påregnes over tid.

Beskrivelse

Det er oppført et mindre frittstående bygg for utedo på eiendommen. Bygget står på naturtomt/fjell og er utført i enkel trekonstruksjon med pulttak. Yttervegger har stående trekledning, med platekledning på én side. Bygget fremstår som enkelt og uisolert, tilpasset begrenset bruk.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	05.05.2026	Mottatt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	05.05.2026	Mottatt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Tilstandsrapport			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.05.2026	
2	08.05.2026	Endret punkt ved pipe og ildsted, oppvarming av gass er tatt bort og avløp ut er erstattet med avløp til bøtte under kjøkkeninnredning.
3	10.05.2026	Oppdatert med å endre et årstall på sist det var innlagt strøm.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.