

Tilstandsrapport



 Vestsideveien 2510, 6570 SMØLA

 SMØLA kommune

 gnr. 46, bnr. 96

Sum areal alle bygg: BRA: 221 m² BRA-i: 197 m²



Befaringsdato: 04.09.2025

Rapportdato: 03.10.2025

Oppdragsnr.: 22333-1269

Referansenummer: QV9882

Foretak: VerdiAnalyse AS

Takstingeniør: Terje Storhaug

Vår ref: Terje Storhaug



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

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, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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 (<https://iverdi.no/>).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført i 1974 og har gjennomgått flere oppgraderinger, særlig i perioden 2011–2016 og senere. Takteking ble lagt om ca. 2005–2007 og består av stål/aluminiumsplater. Takkonstruksjonen er bygget med W-takstoler og undertak av su-taksplater, hvor det er observert enkelte eldre fuktmerker fra før omteking. Veggkonstruksjonen består av bindingsverk med stående bordkledning og liggende kledning i gavler, hvor det er registrert normal værslitasje på gavlveggene. Vinduer i kjeller er fra byggeår og har råteskader, mens øvrige vinduer ble skiftet i 2011–2016 og supplert med nye stuevinduer i 2022. Ytterdører og verandadører er oppgradert i flere omganger (2015, 2018 og 2022), og hoveddør er en isolert kompaktdør. Boligen har en stor veranda i treverk langs fasaden samt en egen balkong med utgang fra soverom, begge med registrert slitasje og behov for vedlikehold. Utvendig trapp i betong har skader i konstruksjonen og synlig rust i armering.

Innvendig fremstår boligen med varierte overflater, hovedsakelig parkett og laminat på gulv, malte strier og plater på vegger og himling. Innvendig trapp er en malt tretrapp med sving, som mangler håndreke på veggside og har åpninger over dagens krav. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget har ikke radonsperre. Skorstein er elementpipe beslått med stål, tilknyttet vedovn i stue og peis i kjellerstue.

Våtrommene er modernisert i 2015, både bad og vaskerom. Badet har fliser på gulv med varmekabler, baderomsplater på vegger og moderne innredning, men avvik på fallforhold mot sluk (17 mm mot krav 25 mm) samt løse fliser ved dør. Vaskerommet i kjeller har flislagt gulv, panelplater på vegger og inneholder varmtvannstank, utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett. Det er påvist utilstrekkelig fall mot sluk og ingen ventilasjon, da tidligere ventil er tettet.

Når det gjelder tekniske installasjoner, er det etablert nytt sikringsskap i 2011 med automatsikringer og jordfeilautomater. Anlegget ble kontrollert av DLE i 2015. Innvendige vann- og avløpsledninger har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Boligen har hovedsakelig naturlig ventilasjon, men enkelte vinduer mangler luftemulighet etter utskifting. Oppvarming skjer via elektrisitet, varmepumpe fra 2020 og ildsteder. Varmtvannstank på 200 liter er plassert på vaskerom (2015).

Tomteforholdene viser at dreneringen er av eldre dato, uten dokumentasjon på fornyelse, og dermed usikker. Deler av grunnmur har knotteplast. Terrengforholdene er flate eller delvis skrånende, med begrenset fall bort fra grunnmuren, noe som gir økt risiko for fuktpåvirkning. Forstøtningsmurer av lettklinkerblokker har registrerte sprekker. Septiktank i betong fra 1974 har oppnådd forventet levetid og er uten dokumentasjon på oppgradering.

På eiendommen er det i tillegg en frittstående enkelgarasje fra ca. 1980, oppført i trekonstruksjon på støpt dekke. Veggene er kledd med stående kledning, taket teknet med eternittplater og konstruksjonen består av synlige sperrer og åstak. Garasjen har enkel standard, preges av alder og manglende vedlikehold, og brukes i dag hovedsakelig som bod- og lagerplass.

Standard:

Boligen har gjennomgått flere oppgraderinger med nytt kjøkken (2011), oppgradert bad og vaskerom (2015), samt utskiftning av vinduer og dører i perioden 2011–2022. Innvendig fremstår boligen med varierte overflater av parkett/laminat, malte plater og strier. Tekniske installasjoner er delvis modernisert med nytt sikringsskap (2011), varmepumpe (2020) og nyere varmtvannstank (2015). Garasjen er av enkel standard med uisolert trekonstruksjon og eternittplater på tak.

Vedlikehold:

Flere bygningsdeler viser normal aldring og slitasje. Takteking (ca. 2005–2007) og drenering er av eldre dato uten dokumentasjon på fornyelse. Kjellervinduer har råteskader, forstøtningsmur har sprekker, og septiktank fra 1974 har oppnådd levetid. Våtrom har avvik på fallforhold og ventilasjon. Utvendige trapper og veranda viser slitasje og behov for overflatebehandling. Innvendige vann- og avløpsrør har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

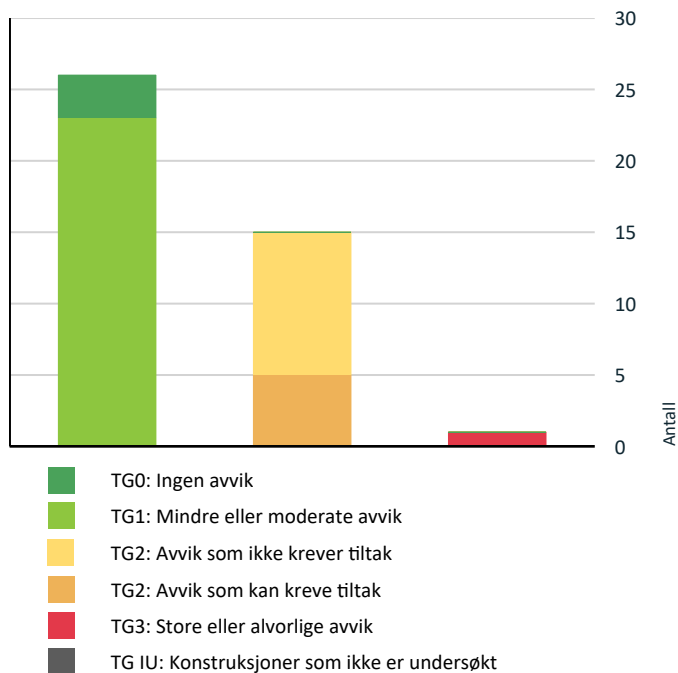
Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er gjort endringer i kjeller med bruken av rommet. Det er etablert og satt opp vegg ved trappa i kjeller, som blir bruk som soverom. Det er blitt endret på inngang til bod fra vaskerom. Dør inn dit er i dag fra kjellerstue. Der det står ikke utgravet er det i dag bod (Krypkjeller) Det gjelder under bad / soverom.

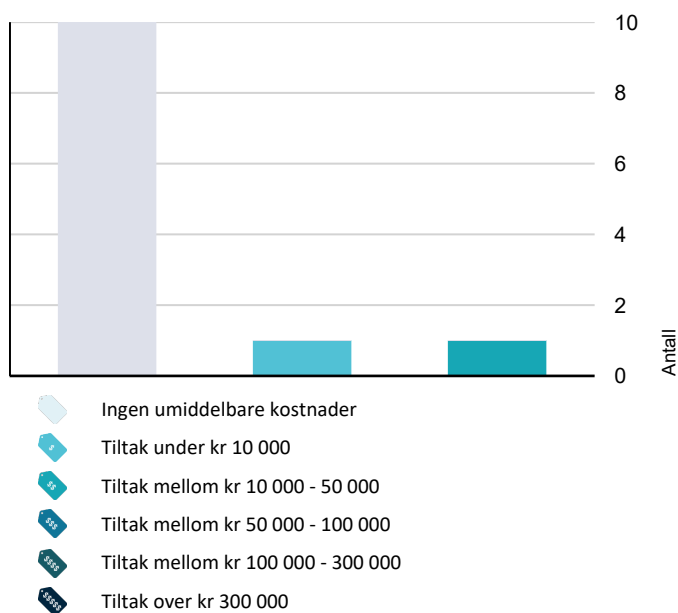
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Rommet har ingen ventilasjon
Det er avvik:

Det er ikke etablert ventilasjon/lufting på rommet.
Tidligere lufteventil bak dusjkabinett er kledd igjen og ikke i bruk.



Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Kjellervinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er observert noe råteskader på flere vinduer i kjeller, hovedsakelig på vinduer vendt mot nord.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert skader i betongkonstruksjonen under trapp/utkraget repos. Deler av betongen har løsnet, og det er synlig rust i armeringen. På flislagt del av trappen er det også observert kalkutslag i fuger og overflate.



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Bygningen er oppført i en tidsperiode hvor det ble benyttet enklere løsninger for drenering og fuktsikring enn det som er vanlig i dag. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller eventuell fornyelse, og forholdene lar seg i stor grad ikke kontrollere uten fysiske inngrep, da dette ligger under terrengnivå. Selv om det ikke ble observert konkrete avvik på befaringstidspunktet, tilsier byggets alder at dreneringen kan være svekket eller ha begrenset funksjon. Det er registrert knotteplast på deler av grunnmuren.



Tomteforhold > Forstøtningsmurer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Forstøtningsmurer er oppført av lettklinkerblokker. Det er registrert sprekker i muren.

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er avvik:

Det er målt ca. 17 mm fall fra topp flis ved dør til topp slukrist. Kravet etter dagens forskrift er minimum 25 mm. Det er i tillegg registrert løse fliser ved dør.

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Det er avvik:

Bordkledningen har en viss alder, og det er registrert noe værslitasje, særlig på gavlveggene.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Det er avvik:

Det er registrert værslitasje på rekkverk, malingsavskalling samt noe begroing og fuktmerker på konstruksjon under veranda. Trapp opp til veranda har også slitasje og mangler rekkverk på ene siden og begge i nedre del..

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Det er avvik:

Trappen mangler håndrekk på veggside. Det er også åpninger mellom trinnene på over 10 cm.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

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

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

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

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Det er avvik:

I flere rom der vinduer er skiftet, mangler det luftemulighet i vinduet.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Det er avvik:

Terrengforholdene rundt bygningen er enten flate eller delvis skrånende, og det er ikke registrert tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren på alle sider. Dette er vanlig for bygninger oppført i den aktuelle perioden, og kan føre til at overflatevann i enkelte områder ledes mot bygningskroppen i stedet for bort fra den. I kombinasjon med eldre eller usikker drenering gir dette en økt fuktbelastning over tid. Forholdet vurderes ikke som en skade eller et direkte avvik, men innebærer en forhøyet risiko for fuktproblematikk. Det anbefales derfor å vurdere tiltak for å bedre terrengfallet der dette er aktuelt, for å redusere risikoen for fremtidige fuktskader.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Det er avvik:

Septiktank i betong er fra 1974 og har dermed oppnådd eller overskredet forventet brukstid. Det foreligger ingen dokumentasjon på oppgradering eller tilstandskontroll.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1974

Kommentar

Ifølge eiere.

Anvendelse

Boligformål.

Standard

Boligen har gjennomgått flere oppgraderinger med nytt kjøkken (2011), oppgradert bad og vaskerom (2015), samt utskiftning av vinduer og dører i perioden 2011–2022. Innvendig fremstår boligen med varierte overflater av parkett/laminat, malte plater og strier. Tekniske installasjoner er delvis modernisert med nytt sikringsskap (2011), varmepumpe (2020) og nyere varmtvannstank (2015). Garasjen er av enkel standard med uisolert trekonstruksjon og eternittplater på tak.

Vedlikehold

Flere bygningsdeler viser normal aldring og slitasje. Takteking (ca. 2005–2007) og drenering er av eldre dato uten dokumentasjon på fornyelse. Kjellervinduer har råteskader, forstøtningsmur har sprekker, og septiktank fra 1974 har oppnådd levetid. Våtrom har avvik på fallforhold og ventilasjon. Utvendige trapper og veranda viser slitasje og behov for overflatebehandling. Innvendige vann- og avløpsrør har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

Tilbygg / modernisering

Modernisering

Boligen har vært gjenstand for flere vesentlige oppgraderinger de siste årene. I perioden 2011–2016 ble vinduer skiftet ut, og store stuevinduer ble byttet i 2022. Samtidig er innerdører fra 2015, og verandadører/ytterdører er oppgradert i 2015, 2018 og 2022.

Kjøkken ble modernisert i 2011, mens både bad og vaskerom ble totalrenovert i 2015. Varmepumpe ble installert i 2020. Det elektriske anlegget fikk nytt sikringsskap i 2011, og det ble gjennomført el-kontroll i 2015.

Taktekking er fra ca. 2005–2007 og utgjør en av de eldre delene av bygningen sammenlignet med øvrige oppgraderinger. Etter 2015 er det i tillegg utført utvidelser og forbedringer i form av støpt tilbygg, trapp og heller.

UTVENDIG

TE 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Taket (takkonstruksjon, tekking og skorstein) er kun vurdert fra bakkenivå grunnet sikkerhetshensyn. Det har derfor ikke vært mulig å gjøre en grundig kontroll av detaljer på takflaten. Selv om det ikke er observert synlige skader fra bakken, kan det likevel foreligge forhold som kun kan avdekkes ved nærmere undersøkelse fra taket. Kjøper bør være oppmerksom på denne usikkerheten. En grundigere kontroll kan utføres av fagperson under sikre forhold

TE 1 Nedløp og beslag

Nedløp, takrenner og beslag i kombinasjon av plast og stål.

TE 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning og liggende i gavlene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bordkledningen har en viss alder, og det er registrert noe værslitasje, særlig på gavlveggene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Ordinært vedlikehold anbefales, som vask, maling og eventuelt utskifting av utsatte bord ved behov.

Konsekvens:

Manglende vedlikehold kan medføre redusert levetid på kledningen og risiko for fuktopptak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med su-taksplater som undertak.

Det er registrert noen eldre fuktmerker som er fra før taket ble relagt.

TG 2 Kjellervinduer

Bygningen har malte trevinduer med isolerglass i kjeller fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert noe råteskader på flere vinduer i kjeller, hovedsakelig på vinduer vendt mot nord.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skadede vinduer bør utbedres eller skiftes ut. Ordinært vedlikehold som skraping og maling bør utføres på øvrige vinduer.

Konsekvens:

Råteskader reduserer levetiden og kan gi økt risiko for fuktopptak, varmetap og behov for utskifting på sikt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer og terrassedører med isolerglass. Flere vinduer er blitt utskiftet i perioden 2011–2016. Store stuevinduer ble skiftet i 2022.



Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Ytterdør som malt isolert kompaktdør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en veranda som strekker seg langs fasaden. Konstruksjonen består av treverk med rekkverk og gulv av terrassebord, understøttet av søyler og dragere. Det er i tillegg en balkong med direkte utgang fra soverom, og denne er adskilt fra hovedverandaen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert værslitasje på rekkverk, malingsavskalling samt noe begroing og fuktmerker på konstruksjon under veranda. Trapp opp til veranda har også slitasje og mangler rekkverk på ene siden og begge i nedre del..

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales vask og overflatebehandling/maling, samt utskifting av enkelte bord og detaljer ved behov. Trapp bør utbedres, og rekkverk monteres på begge sider for bedre sikkerhet.

Konsekvens:

Uteblitt vedlikehold kan på sikt føre til redusert levetid på treverket. Manglende rekkverk øker risiko for fallulykker.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp i betong med rekkverk i malt tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert skader i betongkonstruksjonen under trapp/utkraget repos. Deler av betongen har løsnet, og det er synlig rust i armeringen. På flislagt del av trappen er det også observert kalkutslag i fuger og overflate.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skadet betong bør utbedres, og armering rengjøres og behandles før påføring av ny overflatebehandling. Fugene bør renses, og nødvendige reparasjoner på flisdekke utføres.

Konsekvens:

Uteblitt utbedring kan gi videre nedbrytning av betong og armering, med redusert bæreevne og økt risiko for frostspreng og fuktskader.

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 1 Overflater

Det er hovedsakelig parkett / laminat på gulv, malte strie på vegger og malte plater i himling.
Se egen standardbeskrivelse for alle rom.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Skorstein

Boligen har elementpipe som er beslått over tak med stål med vedovn på stua og plassbygd peis i kjellerstue.

"Ildsted og skorstein er kun vurdert visuelt der det har vært tilgjengelig. Det er ikke utført funksjonskontroll eller nærmere teknisk vurdering av anlegget. For nærmere informasjon om tilstand og eventuelle avvik vises det til det lokale brann- og feiervesenet, som fører tilsyn og utfører feiing i henhold til gjeldende regelverk."



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng regnes generelt som en risikokonstruksjon med tanke på fukt, da konstruksjonen er utsatt for naturlig fuktpåvirkning fra omkringliggende masser. Det er begrenset mulighet for visuell kontroll av underliggende konstruksjoner, og skjulte fuktproblemer kan derfor ikke utelukkes.

Hulltaking ble foretatt i matboden mot yttervegg, uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13,4 %

Forklaring fuktmåling:

< - 8.0 %: display viser ingen tegn til fukt.

8.0 % - 17 %: Tørt = Grønn.

17 % - 20 %: Risiko for fukt = Gul.

20% +: Våt) = Rød.



! TG 2 Innvendige trapper

Trappen er en malt tretrapp med sving, åpen underkonstruksjon og rekkverk i tre. Trinnene er belagt med laminat, mens vanger og spiler er malt. Trappen fremstår som funksjonell, med normal bruksslitasje på overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen mangler håndreke på veggside. Det er også åpninger mellom trinnene på over 10 cm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere håndreke på vegg og redusere åpninger mellom trinnene i henhold til gjeldende krav for sikkerhet.

Konsekvens:

Manglende håndreke og store åpninger øker risiko for fallulykker, særlig for barn.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte formpressede dører i 1. etasje og malte finerdører i kjeller.

Noen dører tar i karm og trenger noe justering.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Vaskerommet er bygget etter tekniske forskrifter i perioden 2010 - 2017 og det foreligger ingen dokumentasjon.

Flis på gulv, MDF panelplater på vegger og panel i himling.

Vaskerom er utstyrt med, utslagsvask, varmtvannstank, opplegg / avløp for vaskemaskin, skap og dusjkabinett.

Årstall: 2015

Kilde: Eier



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

MDF panelplater på vegger og panel i himling.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flispå gulv.

Det er målt 4 mm. fall fra topp flis ved dør og ned til topp slukrist.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Vaskerom har sluk og har smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2015

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom er utstyrt med, utslagsvask, varmtvannstank, opplegg / avløp for vaskemaskin, skap og dusjkabinett.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 3 Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon
- Det er avvik:

Det er ikke etablert ventilasjon/lufting på rommet. Tidligere lufterventil bak dusjkabinett er kledd igjen og ikke i bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere tilfredsstillende ventilasjon, enten ved å gjenåpne eksisterende ventil eller montere ny ventilasjonsløsning.

Konsekvens:

Manglende ventilasjon kan gi dårlig luftutskifting og økt risiko for fuktrelaterte skader over tid.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført fuktundersøkelse med fuktmåler på vaskerommet. Ingen forhøyede verdier eller tegn til fukt ble registrert på kontrolltidspunktet. Rommet er fra 2015.

Våtsonene ligger enten mot yttervegg eller mot plassbygd peis i kjellerstue. Øvrige vegger ble vurdert til å ligge i risikosone for tekniske installasjoner, og hulltaking ble derfor ikke gjennomført.



1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er bygget etter tekniske forskrifter i perioden 2010 - 2017 og det foreligger ingen dokumentasjon.

Flis med varmekabler på gulv, baderomsplater på vegger og MDF panelbord i himling.

Bad er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende vask, blandebeholder, høyskap og dusjkabinett.

Årstall: 2015

Kilde: Eier



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger og MDF panelbord i himling.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flis med varmekabler på gulv.

Det er målt 17 mm. fall fra topp flis ved dør og ned til topp slukrist.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er målt ca. 17 mm fall fra topp flis ved dør til topp slukrist. Kravet etter dagens forskrift er minimum 25 mm. Det er i tillegg registrert løse fliser ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre løse fliser, og en bør være oppmerksom på at fallforholdene avviker fra dagens krav. Ved rehabilitering bør gulv og fall bygges opp i henhold til gjeldende forskrifter.

Konsekvens:

Avvik i fall kan gi redusert avrenning og økt risiko for vannansamling utenfor dusjsonen. Løse fliser kan medføre skade på tettesjikt og økt risiko for fuktskader.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Bad har plastsluk og har smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende vask, blandebatteri, høyskap og dusjkabinett.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

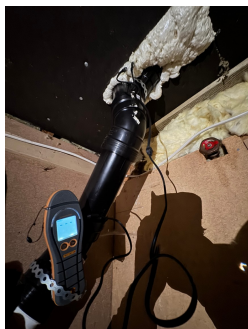
Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble gjennomført fuktsøk på vegger på bad. Det ble også kontrollert rundt sluk og rørføringer fra rommet under badet. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier eller synlige tegn til fuktskader på undersøkelsestidspunktet.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Laminat på gulv, MDF panelplater på vegger og MDF panelbord i himling.

Kjøkken er utstyrt med kjøkkeninnredning med benkeplate i laminat, vask, platetopp, ventilator, oppvaskmaskin, stekeovn, mikrobølgeovn og kjøleskap.

Årstell: 2011

Kilde: Eier



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstell: 2011

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Gulvbelegg på gulv, panel og tapet på vegger og malte plater i himling.
Toalettrom er utstyrt med enkel vegghengt vask, speil og toalett.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger som kobberrør med plastkappe.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Ventilasjon

Boligen har hovedsakelig naturlig lufting i vindu/ventil.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I flere rom der vinduer er skiftet, mangler det luftemulighet i vinduet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å montere veggventiler i rom hvor vindu ikke har lufting, slik at tilfredsstillende ventilasjon opprettholdes.

Konsekvens:

Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktrelaterte skader over tid.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Varmesentral

Boligen blir oppvarmet ved bruk av elektrisk varme, varmepumpe og vedovn.
Varmepumpe ble installert i 2020.



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank på 200 liter som er plassert på vaskerom.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt



Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget består hovedsakelig av skjult installasjon. Det er etablert nytt sikringsskap i 2011 med automatsikringer og jordfeilautomater. Kursfortegnelse er oppdatert og montert i skapet.

Det er dokumentasjon registrert i Boligmappa, blant annet på opplegg for varmepumpe og utvendig stikkontakt. Anlegget ble sist kontrollert av Det Lokale El-tilsynet (DLE) i 2015.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1974
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

Tilstandsrapport

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det foreligger samsvarserklæringer på senere installasjoner.

4. 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?

Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

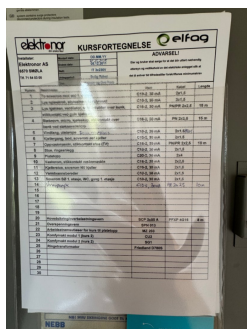
Nei

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

Nei

Generell kommentar

Det er gjennomført begrenset kontroll (visuell) av el-anlegget. Vi anbefaler alltid utvidet elkontroll dersom det ikke foreligger samsvarserklæringer på hele anlegget.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat og røykvarslere etablert i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei Pulverapparat og skumapparat skal inn til ekstern kontroll/service hvert 5. år.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Bygningen er oppført i en tidsperiode hvor det ble benyttet enklere løsninger for drenering og fuksikring enn det som er vanlig i dag. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller eventuell fornyelse, og forholdene lar seg i stor grad ikke kontrollere uten fysiske inngrep, da dette ligger under terrengnivå. Selv om det ikke er observert konkrete avvik på befaringstidspunktet, tilsier byggets alder at dreneringen kan være svekket eller ha begrenset funksjon. Dette innebærer økt risiko for fuktinntrengning over tid. Det er observert noe knotteplast på deler av grunnmuren.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bygningen er oppført i en tidsperiode hvor det ble benyttet enklere løsninger for drenering og fuksikring enn det som er vanlig i dag. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller eventuell fornyelse, og forholdene lar seg i stor grad ikke kontrollere uten fysiske inngrep, da dette ligger under terrengnivå. Selv om det ikke ble observert konkrete avvik på befaringstidspunktet, tilsier byggets alder at dreneringen kan være svekket eller ha begrenset funksjon. Det er registrert knotteplast på deler av grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å følge med på forholdene og vurdere ytterligere undersøkelser eller oppgradering dersom tegn til fuktinntrengning oppstår.

Konsekvens:

Svekket eller mangelfull drenering øker risikoen for fuktinntrengning i kjeller og grunnmur over tid.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i murkonstruksjoner som er utvendig pusset og malt over terreng.

TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Forstøtningsmurer er oppført av lettklinkerblokker. Det er registrert sprekker i muren.

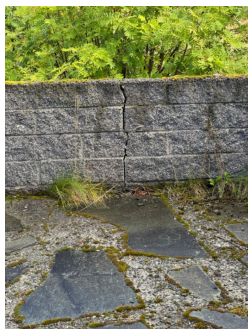
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres vedlikehold og nødvendig utbedring av muren for å hindre videre skader og redusert stabilitet.

Konsekvens:

Sprekker kan utvikle seg over tid og medføre redusert bæreevne eller lokalt utglidning av murverket.



TG 2 Terrenghorhold

Terrenghorholdene rundt bygningen er i hovedsak flate uten synlig fall ut fra grunnmur. Dette er vanlig for bygg fra perioden og kan føre til at overflatevann ledes mot, og ikke bort fra, bygget. Kombinert med eldre eller usikker drenering gir dette økt fuktbelastning på bygningskroppen. Forholdet vurderes ikke som en skade/avvik i seg selv, men innebærer en forhøyet risiko for fuktproblemer over tid. Forbedring av terrengfallet anbefales for å redusere denne risikoen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Terrengforholdene rundt bygningen er enten flate eller delvis skrånende, og det er ikke registrert tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren på alle sider. Dette er vanlig for bygninger oppført i den aktuelle perioden, og kan føre til at overflatevann i enkelte områder ledes mot bygningskroppen i stedet for bort fra den. I kombinasjon med eldre eller usikker drenering gir dette en økt fuktbelastning over tid. Forholdet vurderes ikke som en skade eller et direkte avvik, men innebærer en forhøyet risiko for fuktproblematikk. Det anbefales derfor å vurdere tiltak for å bedre terrengfallet der dette er aktuelt, for å redusere risikoen for fremtidige fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forbedring av terrengfallet anbefales for å redusere denne risikoen.

Konsekvens:

Flatt terreng uten fall fra bygget øker risikoen for at overflatevann ledes mot grunnmuren. Kombinert med eldre eller usikker drenering kan dette over tid gi økt fuktbelastning mot grunnmur og konstruksjoner under terreng, noe som kan medføre fuktskader, råte eller innvendige fuktproblemer dersom forholdet vedvarer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør / vannrør er av ukjent type.
TG. vurdert utifra alder.

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av betong fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Septiktank i betong er fra 1974 og har dermed oppnådd eller overskredet forventet brukstid. Det foreligger ingen dokumentasjon på oppgradering eller tilstandskontroll.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre tilstandskontroll/inspeksjon av tanken. Ved registrerte svakheter bør tanken utbedres eller skiftes ut i tråd med gjeldende krav.

Konsekvens:

Alderssvekket septiktank kan få redusert tetthet og funksjon, med risiko for lekkasjer, forurensning og pålegg fra kommunen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Parkering og lager.

Byggeår

1980

Kommentar

Antatt byggeår

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Det er oppført en frittstående enkelgarasje i trekonstruksjon, plassert på støpt dekke. Veggene er kledd med stående malt bordkledning. Taket er tekket med bølgeformede plater (eternitt). Konstruksjonen består av synlige sperrer og åstak med enkelt undertak. Garasjen har en enkel portåpning uten portblad, og er i dag åpen i front. Vinduer med enkle glassfelt er plassert på langvegg.

Innvendig er det synlig trekonstruksjon uten isolasjon. Bygget brukes som bod- og lagringsplass, men har funksjon som garasje.

Standarden vurderes som enkel, og det er preg av alder, slitasje og manglende vedlikehold på både kledning, takteking og konstruksjon.

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

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

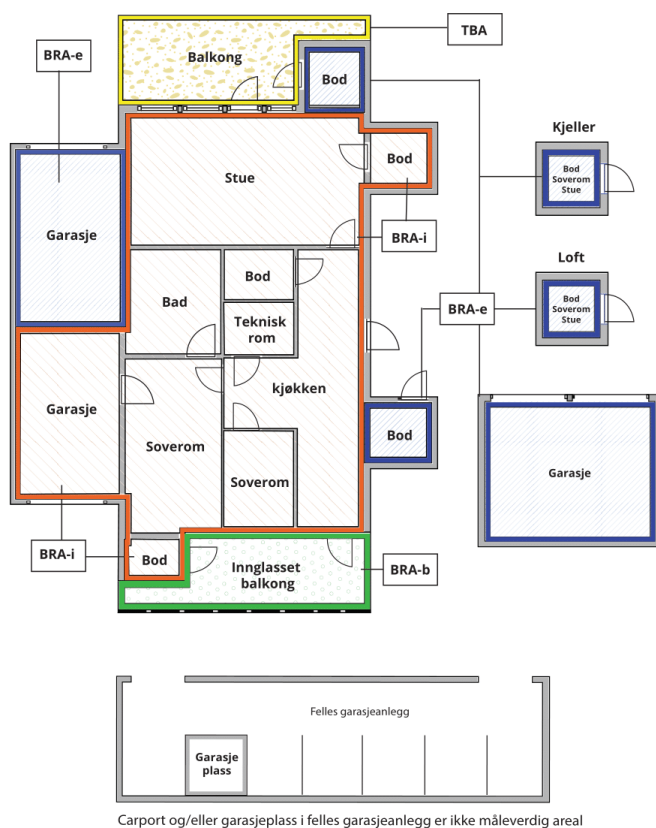
Hva er måleverdig areal?

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 opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	98			98	
1. Etasje	99			99	
SUM	197				
SUM BRA	197				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Kjellerinngang, vaskerom, matbod, gang, soverom, kjellerstue, bod 1, bod 2		
1. Etasje	Vindfang, gang, soverom 1, soverom 2, bad, stue, kjøkken, soverom 3, toalettrom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er gjort endringer i kjeller med bruken av rommet. Det er etablert og satt opp vegg ved trappa i kjeller, som blir bruk som soverom. Det er blitt endret på inngang til bod fra vaskerom. Dør inn dit er i dag fra kjellerstue. Der det står ikke utgravet er det i dag bod (Krypkjeller) Det gjelder under bad / soverom.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		24		24	
SUM		24			
SUM BRA	24				

Romfordeling

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

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)
Enebolig	165	33
Garasje	0	24

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.9.2025	Terje Storhaug	Takstingenør
	Vidar Furu	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1573 SMØLA	46	96		0		IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Vestsideveien 2510

Hjemmelshaver

Furu Ove Gunnar

Kommentar

Areal på eiendommen er ikke oppgitt. Det foreligger fiktive grenser. Det anbefales å få målt opp eiendommen.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende ved Råket på Smøla.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei til offentlig veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet privat septiktank med kommunal slamtømming.

Om tomten

Eiet tomt som er opparbeidet. Det er gruset innkjøring og plen/naturterreng rundt boligen. Parkering i enkel garasje og på egen tomt.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutskrift.

Oppsummering av selgers egenerklæring

Selger er Annvor Birgit Furu, som overtok eiendommen i 1974. Eiendommen selges som dødsbo etter avdøde Ove Gunnar Furu. Selger har hatt forsikring gjennom Fremtind forsikring (Sparebank 1).

Våtrom: Bad og vaskerom ble totalrenovert i 2015 av Byggmester Tretnes og rørlegger fra Byggern Smøla, med elektriske arbeider utført av Elektronor AS. Alt ble fornyet med nytt tettesjikt, varmekabler og nye installasjoner.

Drenering/fukt: Selger opplyser om noe fukt i bod/blindkjeller, jf. takstrappport.

Skadedyr: Det har vært mus på mørkeloft, men ikke ellers i huset.

Elektrisk anlegg: Ny tavle (sikringsskap) og opplegg på kjøkken ble etablert i 2011, samt nye installasjoner på bad og vaskerom i 2015. Samsvarserklæringer foreligger. Anlegget ble kontrollert av NEAS i 2015 uten feil eller mangler. Varmepumpe ble installert i 2020, og det er gjort nye utelys-/uteuttak i 2025 av Elektronor.

Bygningsarbeid: Flere arbeider er utført av faglærte håndverkere, men enkelte arbeider som tak- og vindusbytte har vært med hjelp fra lokale snekkere. Store stuevinduer ble skiftet i 2022 av Smølavinduet. Ute-trappble flislagt på nytt i 2018 av faglært flislegger.

Terrasse/garasje/tak/fasade: Det er gjort utskifting og vedlikehold over tid, delvis ved egeninnsats eller lokale snekkere.

Andre forhold: Det er ikke opplyst om problemer med ildsted/pipe, setningsskader, skjeggkre, oljetank eller reguleringsplaner. Radonmåling er ikke utført, og det foreligger ikke ferdigattest.

Selger bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn, og at boligselgerforsikring er tilbudt.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

0

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Arving	04.09.2025	Opplysninger gitt av arving på befaringsdagen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	04.09.2025	Innhentet av takstmann.	Gjennomgått		Nei
Tilstandsrapport	10.09.2025	Rapport er gjennomlest og godkjent av arvinger.	Gjennomgått		Nei
Kommunalinfo.	03.10.2025	Mottatt fra megler på epost.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	03.10.2025	Mottatt fra megler på epost.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyster.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

• For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• 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.

Forutsetninger

- 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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Forutsetninger – NS 3600 Tilstandsrapport – Dødsbo

Rapporten er utarbeidet etter NS 3600:2018 og gjelder eiendommen slik den fremsto på befaringstidspunktet.

Da boligen selges som dødsbo, er det ikke innhentet eieropplysninger om eiendommens bruk, vedlikehold, utførte arbeider eller tidligere skader. Det tas særskilt forbehold om at det kan forekomme forhold som ikke har vært mulig å avdekke ved visuell befaring alene.

Undersøkelsen er basert på visuell kontroll uten destruktive inngrep. Skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

Rapporten bygger på de forutsetninger og begrensninger som følger av NS 3600.