

Tilstandsrapport

📍 Bremsnesveien 15 , 6530 AVERØY

📖 AVERØY kommune

gnr. 52, bnr. 833

Sum areal alle bygg: BRA: 144 m² BRA-i: 83 m²



Befaringsdato: 15.04.2026

Rapportdato: 24.04.2026

Oppdragsnr.: 22333-1427

PropCloud ref nr: VO8547

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 bygnings sakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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

! 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

Fritidsbolig oppført i 1998 med trekonstruksjoner, A-takstoler og takteking av betongtakstein. Utvendige vegger med trekledning, samt vinduer og dører med isolerglass. Terrasse i trekonstruksjon langs fasade, oppført på bjelkelag og søyler. Innvendig standard med hovedsakelig laminat, gulvbelegg og panelte/malte overflater. Våtrom med våtromsbelegg på gulv og baderomsplater på vegger. Tekniske installasjoner består av kobberrør, eldre varmtvannstank og elektrisk anlegg med automatsikringer og jordfeilvern. Eiendommen har også garasje og carport med enkel standard.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

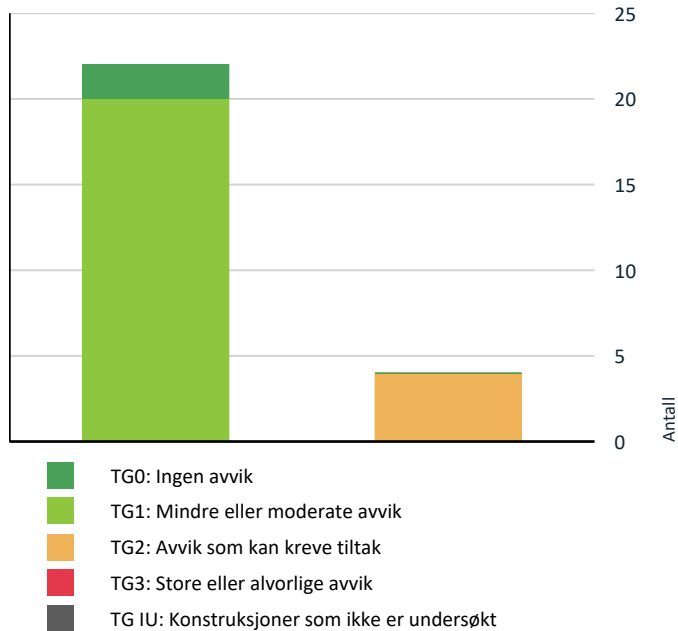
[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

1998

Kommentar

I følge Eiendomsverdi.

Anvendelse

Fritidsformål.

Standard

Boligen fremstår med gjennomgående enkel til normal standard, i hovedsak fra byggeår med enkelte mindre oppgraderinger. Våtrom er delvis oppgradert, men uten fornyelse av tettesjikt. Tekniske installasjoner og overflater bærer preg av alder.

Vedlikehold

Det må påregnes løpende vedlikehold som følge av alder og værpåvirkning, særlig utvendig kledning, terrasse og eksponerte konstruksjoner. Våtrom har passert forventet levetid på sentrale komponenter, og tekniske installasjoner nærmer seg eller har passert normal brukstid.

Tilbygg / modernisering

Modernisering

Det er opplyst at det i eiers periode (fra 2021) er utført begrensede oppgraderinger i boligen. Arbeidene gjelder i hovedsak våtrom, hvor det i 2024 er foretatt utskifting av dusjvegger og baderomsinnredning. Arbeidet er oppgitt å være utført som ufaglært arbeid, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller oppbygning av våtrommet. Det er videre opplyst at tettesjikt, membran og sluk ikke ble fornyet i forbindelse med arbeidene.

Utover dette er det ikke opplyst om vesentlige oppgraderinger eller bygningsmessige endringer i eiers tid.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. 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

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp, takrenner og beslag i aluminium / stål.

Renner og beslag på tak er kun besiktiget fra bakkenivå. Eventuelle lekkasjer på takrenner er ikke undersøkt.

Veggkonstruksjon

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Vinduer

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer og terrassedør med isolerglass.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse oppført i trekonstruksjon med terrassebord som dekke, montert på bjelkelag og understøttet av søyler. Terrassen er etablert langs fasade og ligger delvis opphøyet over terreng. Rekkverk i tre med nettingfylling. Adkomst via utvendig trapp ned til hage.

Konstruksjonen fremstår som en typisk risikokonstruksjon med eksponering for vær og fukt, særlig med tanke på underside og bærende konstruksjoner. Under terrassen er det åpne masser med drenerende steinfylling, noe som bidrar til avrenning, men gir samtidig begrenset beskyttelse mot fuktpåvirkning over tid.

Terrassen har gode solforhold og utsikt, og fremstår funksjonell for normal bruk.



Andre utvendige forhold

Beskrivelse

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 ligger i et værhardt område hvor konstruksjonene utsettes for betydelige klimatiske påkjenninger som vind, nedbør og temperatursvingninger. Regelmessig vedlikehold og overflatebehandling er derfor nødvendig for å opprettholde byggets tekniske levetid og estetiske uttrykk.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater består hovedsakelig av laminat, teppe og gulvbelegg på gulv. Vegger er utført med malt panel, tømmerpanel og tapet/strie, mens himlinger i hovedsak har malte plater og strukturplater. På bad er det våtromsbelegg på gulv og baderomsplater på vegger. Overflatene fremstår som typiske for byggeperiode og senere oppgraderinger, med normal variasjon mellom rom.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har pusset elementpipe fra byggeår, ført over tak og beslått med stålbeslag i gjennomføring. Det er etablert sotluke ved ovn i stue for tilkomst til feiing og tilsyn.

Det er gjennomført tilsyn av brann- og redningstjenesten den 24.10.2024, hvor det ikke ble avdekket avvik eller feil ved fyringsanlegget som øker risiko for brann . Tilsynet er formelt avsluttet og anlegget vurdert å være i tilfredsstillende stand i henhold til gjeldende krav.

Det foreligger også registrert tilsyn og kontroll samme dato, samt oppfølging av feiing etter behov .

Pipe og ildsted er for øvrig kun visuelt vurdert av taksmann. Funksjon, tetthet og brannteknisk sikkerhet ivaretas av feiervesenet.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp i trekonstruksjon med åpne opptrinn og synlige vanger. Trinn, håndløper og rekkverk er utført i lakkert/oljet treverk. Rekkverket har vertikale spiler og fremstår som enkelt utformet.

Trappen går mellom etasjene og er plassert i tilknytning til gang/loft. Omkringliggende vegger er kledd med panel, og gulv ved repos er belagt med teppe. Trappen fremstår med normal bruksslitasje og enkel standard, tilpasset boligens øvrige innvendige utførelse.



Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Mindre merker, riper og overfladiske skader som følge av normal bruk og aldring er ikke særskilt omtalt i rapporten. Tilsvarende gjelder mindre avvik som at dører og vinduer tar i karm, løse dørvidere 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

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Våtromsbelegg på gulv, baderomsplater på vegger og malte plater i himling.

Bad er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende vask, blandebatteri, speil med lys, dusj med glassdører, toalett, opplegg / avløp for vaskemaskin og mekanisk avtrekk, stengekran vann, varmtvannstank og skap.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater på vegger og malte plater i himling.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Våtromsbelegg på gulv.

(Det er i senere tid lagt et tynt belegg over våtromsbelegget på badret, tiltaket er å anse som kosmetisk.)

Det er målt 20 mm. fall fra topp flis ved dør og ned til topp slukrist under vask og 8 mm. til sluk i dusj.

Det er registrert noe lite fall i dusj.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Våtromsbelegg på gulv. Det er målt ca. 20 mm fall fra topp gulv ved dør til sluk ved vask, og ca. 8 mm fall til sluk i dusjonen. Fallforhold i dusj er lavere enn dagens anbefalte nivå og vurderes som utilstrekkelig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved framtidig oppgradering anbefales det å etablere tilfredsstillende fall mot sluk i henhold til gjeldende anbefalinger.

Konsekvens:

Lite fall kan medføre dårlig avrenning og økt risiko for vannansamling, med fare for fuktskader og uheldig belastning på overflater og konstruksjoner over tid.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Bad har plastsluk med våtromsbelegg klemt i sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Våtromsbelegg er fra 1998 og har dermed passert forventet levetid. Eldre belegg kan ha svekket tetthet, særlig i skjøter, overganger og ved sluk, hvor utførelse og tilstand er usikker etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstanden bør følges opp med nærmere kontroll. Ved tegn til slitasje, løsninger eller utetthet anbefales oppgradering av våtrommet med nytt tettesjikt og overflater.

Konsekvens:

Økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjoner med påfølgende skadeutvikling dersom tiltak ikke gjennomføres.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende vask, blandebatteri, speil med lys, dusj med glassdører, toalett, opplegg / avløp for vaskemaskin og mekanisk avtrekk, stengekran vann, varmtvannstank og skap.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking i veggkonstruksjonen fra soverommet på utsiden av badet. Ved kontroll av konstruksjonen ble det ikke registrert unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7,9 %, noe som ligger innenfor nivå som anses som tørt materiale.

Forklaring til måleverdier:

< 8,0 %: Display viser ingen tegn til fukt.

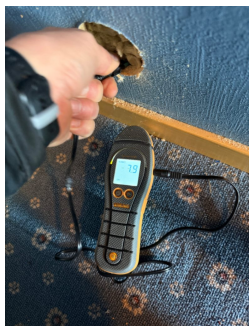
8,0 % – 17 %: Tørt (grønn sone).

17 % – 20 %: Risiko for fukt (gul sone).

> 20 %: Vått (rød sone).

Den utførte målingen representerer kun målepunktet der hulltakingen ble gjennomført. På grunn av konstruksjonens oppbygning og begrenset kontrollområde kan det ikke utelukkes at det kan forekomme fukt andre steder i veggkonstruksjonen som ikke ble kontrollert ved befaringen.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Laminat på gulv, tapet / malt tapet på vegger og malte strukturplater i himling.

Kjøkken er utstyrt med kjøkkeninnredning og benkeplate i laminat, vask, plass til komfyr, ventilator, oppvaskmaskin og plass til kjøl-/fryseskap.



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

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.

! TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen blir oppvarmet ved bruk av elektrisk varme, varmepumpe og vedovn. Varmepumpe ble montert i 2023.



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank på 200 liter som er plassert i et skap / innebygd på vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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

Det elektriske anlegget fremstår hovedsakelig som skjult installasjon. Sikringsskap er plassert i gang ved utgangsdør og er utstyrt med automatsikringer, jordfeilbryter og overspenningsvern. Det er installert AMS-måler.

Kursfortegnelse er tilgjengelig i skapet og viser fordeling på blant annet kjøkken, stue, soverom, bad, vaskerom og utvendige kurser. Anlegget fremstår visuelt som ryddig og oversiktlig, med normal kapasitet for boligformål.

Det er kun foretatt en begrenset visuell kontroll av det elektriske anlegget. Det er ikke fremlagt full dokumentasjon på utført arbeid, og det anbefales generelt å innhente utvidet elkontroll dersom dette ikke foreligger.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Tilstandsrapport

1998

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. 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.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Bygningen er etablert på tilnærmet flat / skrånende tomt med fundamentering på sprengsteinsfylling. Denne type masse har normalt gode drenerende egenskaper, ettersom steinmassene i seg selv tillater naturlig avrenning av overflate- og grunnvann. Det er ikke etablert synlig dreneledning rundt bygningen, men den drenerende effekten av sprengstein anses som tilstrekkelig for å lede vann bort fra konstruksjonen under normale forhold. Det er likevel viktig å sikre at overflatevann ledes bort fra bygningen, særlig i overganger mellom naturterreng og fylling.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Ringmur med støpt plate.

Tilstandsrapport

Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i skrånende terreng som faller fra baksiden og ned mot sjøen. Terrengtet er variert med både slakere plenarealer og brattere partier, og er delvis opparbeidet med terrassering, trapper og støttemurer for å håndtere nivåforskjeller.

Grunnforholdene fremstår som en kombinasjon av naturlig terreng og opparbeidede masser, med gruslagte gangarealer og gårdsplass. Terrengtet rundt boligen er tilpasset bebyggelsen med avsatter og uteplasser som gir funksjonell adkomst og bruk av tomten.

Fallforholdene vurderes generelt å gi naturlig avrenning bort fra bygningen, men skrånende terreng med nivåforskjeller kan medføre lokale variasjoner i overflatevannets retning, særlig ved kraftig nedbør eller snøsmelting.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen har generelt normal sikkerhetsmessig standard for byggeår, men det er registrert forhold som krever oppfølging. Dette gjelder særlig våtrom med utilstrekkelig fall og aldrende tettesjikt, samt eldre tekniske installasjoner. Elektrisk anlegg er kun visuelt kontrollert og bør vurderes nærmere ved behov. Terrasse og utvendige trapper må vedlikeholdes for å opprettholde sikker 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?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas av yttervegger.



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Fritidsbolig

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| 1. Etasje | 63 | 5 | | 68 | |
| Loft | 20 | | | 20 | |
| SUM | 83 | 5 | | | |
| SUM BRA | 88 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|--------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1. Etasje | Gang m/trapp, bad, soverom 1, soverom 2, stue, kjøkken | Utebod | |
| Loft | Loftstue, soverom 1, soverom 2 | | |

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Refererer til oppsummering av eiers egenerklæring

Garasje

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| Etasje | | 23 | | 23 | |
| Kjeller | | 14 | | 14 | |
| SUM | | 37 | | | |
| SUM BRA | 37 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje | | Garasje, lager | |
| Kjeller | | Bod | |

Carport

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| 1. Etasje | | 19 | | 19 | |
| SUM | | 19 | | | |
| SUM BRA | 19 | | | | |

Romfordeling

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

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 | 83 | 5 |
| Garasje | 0 | 37 |
| Carport | 0 | 19 |

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|--------------------------------|------------------------|
| 15.4.2026 | Terje Storhaug Anita Warvik | Takstingeniør Kunde |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|-------------|------|------|------|------|-----------------------|-------------------------|---------------|
| 1554 AVERØY | 52 | 833 | | 0 | 1393.7 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

Adresse

Bremsnesveien 15

Hjemmelshaver

Warvik Anita

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidsbolig beliggende på Bremsnes i Averøy kommune.

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet privat nett.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.

Om tomten

Tomten er opparbeidet og fremstår som pent beplantet med plenarealer, prydbusker, trær og naturlige vegetasjonssoner. Eiendommen ligger i skrånende terreng ned mot sjøen, med gode sol- og utsiktsforhold. Terrengtet er delvis terrassert med nivåforskjeller, støttemurer, trapper og gangstier som gir adkomst mellom ulike uteoppholdsarealer.

Det er etablert gruslagt gårdsplass med gode parkeringsmuligheter samt adkomst til garasje. Rundt boligen er det opparbeidede uteområder med terrasser, plattinger og sitteplasser som utnytter beliggenheten og utsikten mot fjorden. Beplantning og terrengtilpasning gir et skjermet og variert uterom.

Tomten fremstår som generelt godt vedlikeholdt, med en kombinasjon av opparbeidede flater og naturtomt. Skrånende terreng medfører naturlig avrenning av overflatevann, men gjør også at deler av eiendommen har nivåforskjeller og stedvis brattere partier.

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, servitutter, 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 at det i hovedsak ikke er kjent feil, skader eller mangler ved boligen, herunder ved tak, fasader, vinduer, dører, drenering, kjeller, tekniske installasjoner, vann- og avløpsanlegg, pipe/ildsted og elektrisk anlegg. Det er heller ikke opplyst om setningsskader, skadedyr, fukt- eller råteskader, offentlige pålegg, konflikter eller andre negative forhold ved eiendommen. Det er opplyst om arbeid på bad i 2024, bestående av bytte av dusjvegger og baderomsinnredning. Arbeidet er oppgitt som ufaglært, og det foreligger ikke kjent dokumentasjon på våtrommets oppbygning. Selger opplyser videre at tettesjikt, membran og sluk ikke ble fornyet i forbindelse med arbeidet. Eiendommen har garasje eller tilleggsbygning, uten kjente feil eller skader. Det er ikke opplyst om radonmåling.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Parkering og lager.

Byggeår

2001

Kommentar

I følge tidligere takst.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasje/tomstue over 2 plan med bod, oppført i bindingsverk med saltakkonstruksjon og torvtak. Yttervegger er kledd med liggende dobbelfalset bordkledning. Bygget har vinduer og elektrisk leddport i tre, samt betonggulv i garasjedelen.

Underetasjen er oppført med støpte murvegger og støpt betonggulv, og inneholder bod-/lagerrom med adkomst fra terreng på nedsiden (mot øst). Lagerdelen utgjør ca. 14 m² og benyttes til oppbevaring.

Bygget fremstår som funksjonelt med enkel standard og tilpasset eiendommens terreng.

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

Carport



Anvendelse

Biloppstilling

Byggeår

2003

Standard

Vedlikehold

Kommentar

I følge tidligere takst.

Beskrivelse

Carport oppført i bindingsverk med taksperrer og torvtak, tilpasset eksisterende bebyggelse. Konstruksjonen har støpte ringmurer med betonggulv og yttervegger kledd med liggende dobbelfalset bordkledning.

Carporten er åpen i front med delvis åpne sider, og bæres av synlige stolper og dragere i tre. Det er etablert parkeringsplass for bil samt sideareal benyttet til lagring av ved og utstyr.

Bygget fremstår som funksjonelt med enkel standard og normal bruksslitasje.

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 | 22.04.2026 | Mottatt fra megler. | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæringsskjema | 22.04.2026 | Mottatt fra megler. | Gjennomgått | | Nei |
| Eier | 15.04.2026 | Opplysninger gitt av eier på befaringsdagen. | Gjennomgått | | Nei |
| Tilstandsrapport | 24.04.2026 | Rapport er gjennomlest og godkjent av eier. | Gjennomgått | | Nei |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 24.04.2026 | |
| 2 | 24.04.2026 | |

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.