Tilstandsrapport

VerdiAnalyse.

Vestsideveien 1583, 6570 SMØLA

SMØLA kommune

gnr. 36,36, bnr. 29,50, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 116 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 26.11.2025 **Rapportdato:** 13.12.2025 **Oppdragsnr.:** 22333-1330 **Referansenummer:** FF2047

Foretak: VerdiAnalyse AS **Takstingeniør:** Terje Storhaug **Vår ref:** Terje Storhaug

VerdiAnalyse.

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 byggeregler

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

© iVerdi 2023

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 eksemplarfremstilling 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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- $ Tiltak under kr 20 000
- $$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- $$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- $$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsboligen er oppført i 1978 og fremstår med bygningsdeler som i hovedsak har normal slitasje sett i forhold til alder og byggemåte. Utvendig består konstruksjonene av bindingsverk med stående kledning og Decra stålplatetak. Kledningen viser forventet aldring med enkelte sprekker og værpåvirkning, men uten tegn til konstruktive skader. Takkonstruksjonen med synlige åser og panelhimling vurderes som stabil uten registrerte svikt. Vinduer og ytterdører er av tre med isolerglass; enkelte enheter er skiftet i senere tid, mens øvrige har normal aldersslitasje.

Terrassen langs fasaden er oppført i tre på dragere og søyler, med rekkverk av tradisjonell utførelse. Det registreres noe værslitasje i terrassegulvet, men konstruksjonen fremstår ellers funksjonell. Området under deler av terrassen har til-taks-plater for vannavledning.

Innvendig har boligen enkle overflater med tregulv og panelvegger, og normal bruksslitasje er observert. Bygget har krypkjeller, som er en kjent risikokonstruksjon på grunn av potensielle fuktbelastninger, men det ble ikke registrert skader ved befaringen.

Badet er av eldre dato uten dokumentert tettesjikt, og det har både feil fall og materialvalg som avviker fra dagens krav. Dette medfører økt risiko for fuktbelastning i underliggende konstruksjoner over tid. Ventilasjonen er kun naturlig. Hulltaking i tilstøtende rom viste ingen forhøyede fuktverdier.

Kjøkkenet har standard innredning med avtrekk ut, og funksjonen fremstår uendret fra forventet nivå. Det tekniske anlegget består av eldre vannledninger i kobber som har passert over halvparten av forventet brukstid, plastavløp, naturlig ventilasjon, elektrisk oppvarming kombinert med varmepumpe og vedovn, samt varmtvannstank uten tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring. Det elektriske anlegget er hovedsakelig av eldre dato med åpen føring og begrenset dokumentasjon.

Tomten ligger på fjellgrunn med naturlig avrenning og uten moderne dreneringssystem. Krypkjelleren under bygget er tørr på befaringstidspunktet, og forholdene vurderes som typiske for byggemåten. Utvendige vann- og avløpsledninger er av ukjent type, mens septiktanken er av glassfiber.

Garasjen er et separat bygg fra 1995 med enkel trekonstruksjon og innredet anneksdel som ikke er godkjent for varig opphold.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

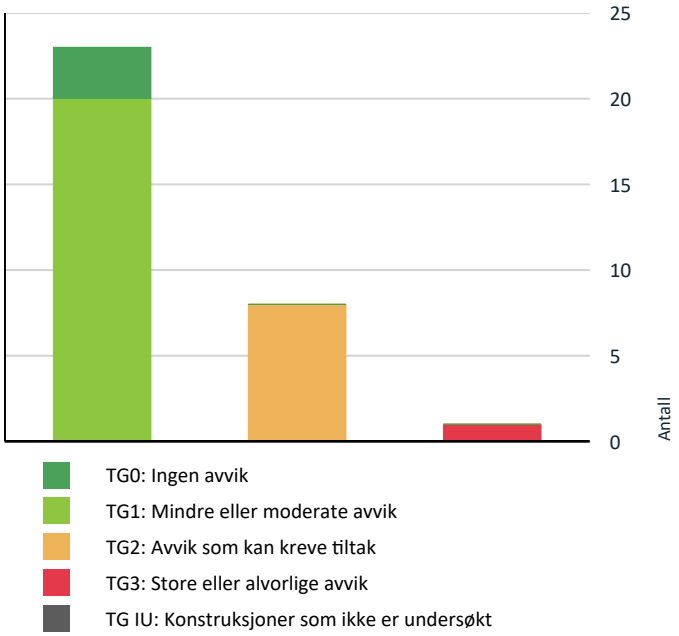
Gå til side

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

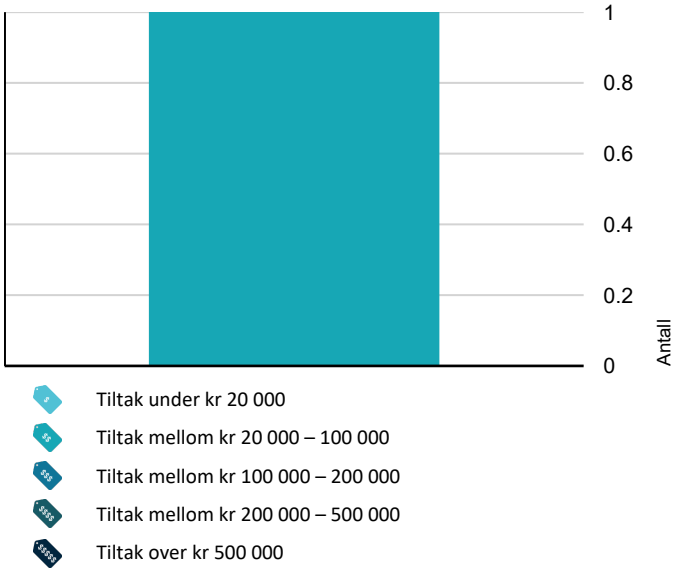
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert feil fall på gulvet i baderommet. Måling viser ca. –10 mm fall fra topp gulvbelegg og mot sluk, noe som medfører at vann ikke ledes naturlig til sluket. Det blir stående vann i dusjsonen etter bruk, og vann har begrenset avrenning mot sluket.

Gulvet har en forhøyet kant som holder mesteparten av dusjvannet innenfor dusjsonen. Denne løsningen reduserer risikoen for spredning av vann under dusjing, men den hindrer samtidig at eventuelt lekkasjevann fra andre installasjoner kan renne fritt til sluk. Vann vil i stedet kunne bevege seg mot dørterskel og tilstøtende rom.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er avvik:

Kledningen er fra byggeår og bærer preg av normal alder og bruksslitasje. Det er registrert enkelte sprekker i treverket, noe ujevnheter i overflater samt partier med mindre oppsprekking i staffbord og detaljer. Forholdene vurderes som typiske for kledning av denne alderen.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er avvik:

Vinduene viser normal alders- og bruksslitasje med noe slitasje i maling og overflater. Dette vurderes som forventet for vinduer av denne alderen.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Det er avvik:

Det er noe værslitt terrassegulv.

Innvendig > Radon Gå til side

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

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert forhold som vurderes som ufagmessig utførelse i våtrommet. Tettesjiktet er av eldre dato uten dokumentasjon på oppbygning. I deler av våtsonen, inkludert området omtrent én meter utenfor dusjsonen, er det benyttet materialer som ikke er fuktbestandige og dermed ikke egnet for direkte vann- eller sprutbelastning.

Løsningene avviker fra dagens krav til våtrom og innebærer økt risiko for fuktpåvirkning i underliggende konstruksjoner ved normal bruk.

Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
1978

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Fritidsformål.

Standard
Fritidsboligen har en enkel og funksjonell standard som er typisk for byggeåret. Innvendige overflater består hovedsakelig av tregulv, panelvegger og panelhimling, og rommene fremstår med normal bruksslitasje. Kjøkkenet har en standard innredning med nødvendige funksjoner, men uten nyere moderniseringer.

Badet har eldre utførelse med gulvbelegg og baderomsplater/panel, og romløsningen er enkel og i samsvar med byggeperiodens praksis. Vinduer og ytterdører er delvis oppgradert, men øvrige bygningsdeler bærer preg av tidstypiske løsninger. Terrasser og utvendige konstruksjoner er oppført i tre og utført i tradisjonell byggemåte.

Vedlikehold
Bygningen fremstår med normal aldersslitasje og værpåvirkning utvendig, herunder oppsprekking i kledning, værslitasje på terrassegulv og overflateslitasje på rekkverk og ytterdører. Flere vinduer og dører er eldre og krever jevnlig vedlikehold for å bevare funksjon og levetid.

Badet har avvikende fallforhold, eldre tettesjikt uten dokumentasjon og materialbruk som ikke tilfredsstiller dagens krav, og må forventes oppgradert på sikt. Tekniske installasjoner som vannledninger, varmtvannstank og deler av det elektriske anlegget er av eldre dato og har økt risiko for lekkasje eller funksjonssvikt over tid.

Det må påregnes løpende vedlikehold av både utvendige og innvendige bygningsdeler, og enkelte tiltak bør planlegges for å opprettholde byggets tekniske tilstand og funksjon.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med Decra stålplater. Taket ble 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

TG 1 Nedløp og beslag

Nedløp, takrenner og beslag i sort aluminium / stål.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggkonstruksjonen er bindingsverk med utvendig stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kledningen er fra byggeår og bærer preg av normal alder og bruksslitasje. Det er registrert enkelte sprekker i treverket, noe ujevnheter i overflater samt partier med mindre oppsprekking i staffbord og detaljer. Forholdene vurderes som typiske for kledning av denne alderen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Over tid kan naturlig slitasje og små sprekker gi gradvis svekkelse av enkeltbord dersom vedlikehold ikke følges opp, men forholdet vurderes som begrenset slik det fremstår i dag.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har en tradisjonell saltakskonstruksjon hvor bærende åser er synlige i himlingen. Mellom åsene er det montert malte trepaneler som danner en jevn og stabil himlingsflate. Konstruksjonen gir et åpent takvolum og er utført i tråd med byggeskikken for perioden.

De synlige trekonstruksjonene har enkelte tørkesprekker i overflaten, noe som er normalt for denne typen dimensjonerte bjelker og ikke vurderes som konstruktivt avvik. Himlingspanelene fremstår stabile uten synlige skjevheter eller tegn til bevegelser.

Basert på visuell observasjon fremstår takkonstruksjonen som ordinært utført og i henhold til forventet standard for bygg av tilsvarende alder.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med isolerglass. Noen vinduer er blitt byttet i senere tid.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene viser normal alders- og bruksslitasje med noe slitasje i maling og overflater. Dette vurderes som forventet for vinduer av denne alderen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Over tid kan slitte overflater gi noe økt fuktpåvirkning i treverket dersom vedlikehold ikke følges opp, men forholdet anses som begrenset slik det fremstår i dag.



TG 1 Dører

Ytterdør som malt isolert kompaktdør med isolerglass.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en treterrasse langs fasaden, oppført med tradisjonelt bjelkelag og terrassebord. Langs gavlveggen er det montert til-taks-plater i bjelkene for

å lede vann bort fra konstruksjonen. Rekkverk og brystningsfelt er utført i tre. Terrassen er understøttet av stolper på punktfundamenter, og underside er lett tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe værslitt terrassegulv.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å vedlikeholde terrassen.





Andre utvendige forhold

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

TG 1 Overflater

Det er hovedsakelig lakkert tregulv på gulv, malt panel på vegger og malt panel 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.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe som er tekket med stål over tak og vedovn i stua. Sotluke er plassert i krypkjeller.

Det er ikke opplyst eller hentet inn opplysninger om eventuelle pålegg, funksjonsfeil eller mangler ved pipe og ildsteder fra det stedlige feievesen.

Tilstandsrapport





TG 1 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig. Det ble ikke observert noe spesielle forhold i krypkjeller som krever tiltak.





TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen tredører.

Andre innvendige forhold

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 dørvridere eller lignende forhold. Slike forhold anses som en del av normalt vedlikehold som bør utføres regelmessig, og er derfor ikke vurdert som vesentlige for bygningsdelens tilstand

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Badet er bygget før forskrift 1997 og det foreligger ingen dokumentasjon.

Gulvbelegg på gulv, panel / baderomsplater i dusjen på vegger og panel i himling.
Bad er utstyrt med enkel vegghengt vask, underskap, speil med lys, dusj med forheng og opplegg / avløp for vaskemaskin.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Panel / baderomsplater i dusjen på vegger og panel i himling.

ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Gulvbelegg på gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert feil fall på gulvet i baderommet. Måling viser ca. –10 mm fall fra topp gulvbelegg og mot sluk, noe som medfører at vann ikke ledes naturlig til sluket. Det blir stående vann i dusjsonen etter bruk, og vann har begrenset avrenning mot sluket.

Gulvet har en forhøyet kant som holder mesteparten av dusjvannet innenfor dusjsonen. Denne løsningen reduserer risikoen for spredning av vann under dusjing, men den hindrer samtidig at eventuelt lekkasjevann fra andre installasjoner kan renne fritt til sluk. Vann vil i stedet kunne bevege seg mot dørterskel og tilstøtende rom.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Feil fall kan over tid føre til fuktskader dersom vann blir stående eller ledes feil vei. Forbedring av fallforholdene bør vurderes ved neste oppgradering av baderommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert forhold som vurderes som ufagmessig utførelse i våtrommet. Tettesjiktet er av eldre dato uten dokumentasjon på oppbygning. I deler av våtsonen, inkludert området omtrent én meter utenfor dusjsonen, er det benyttet materialer som ikke er fuktbestandige og dermed ikke egnet for direkte vann- eller sprutbelastning.

Løsningene avviker fra dagens krav til våtrom og innebærer økt risiko for fuktpåvirkning i underliggende konstruksjoner ved normal bruk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men forholdene bør følges med på over tid. Oppgradering til nytt, dokumentert tettesjikt og fuktbestandige materialer anbefales når rommet først skal utbedres. Dersom tiltak ikke gjennomføres på sikt, kan fukt skade underlaget ved langvarig belastning.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad er utstyrt med enkel vegghengt vask, underskap, speil med lys, dusj med forheng og opplegg / avløp for vaskemaskin.

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering med veggventil på yttervegg.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det bør vurderes å ettermontere eller oppgradere ventilasjonsløsningen for å sikre tilstrekkelig luftutskifting. Utilstrekkelig ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble foretatt i gangen på utsiden av dusjområdet, uten å påvise unormale forhold.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10,2 %

Forklaring fuktmåling:
< - 8.0 %: display viser ingen tegn til fukt.
8.0 % - 17 %: Tørt = Grønn.
17 % - 20 %: Risiko for fukt = Gul.
20% +: Våt) = Rød.



KJØKKEN

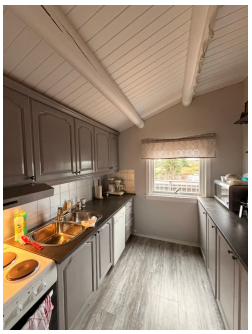
ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Laminat på gulv, malte strie på vegger og malt panel i himling.

Tilstandsrapport

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



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Lakkert tregulv på gulv, panel på vegger og panel i himling.
Toalettrom er utstyrt med og enkel vegghengt vask, speil, vegglys, panelovn og toalett.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det anbefales å få vannledningene kontrollert av fagperson, og vurdere utskiftning ved behov.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og vannskader, da eldre vannledninger kan få plutselige skader.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Boligen blir oppvarmet ved bruk av elektrisk varme, varmepumpe og vedovn.
Det er ukjent om det har vært service på varmepumpe.



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 120 liter og som er plassert på gang uten for toalettrom.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstanken for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje eller utblåsning fra tanken. Manglende tiltak kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

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 åpen installasjon med synlige kabelføringer langs vegger og himling, noe som er vanlig for eldre fritidsboliger. Sikringsskapet er plassert på soverom og inneholder skrusikringer, kombinert med enkelte nyere automatsikringer, samt elektronisk strømmåler (AMS). Anlegget fremstår som et eldre system med oppgraderte komponenter på enkelte kurser.

Det foreligger begrenset dokumentasjon, og det er registrert at deler av anlegget er av eldre dato. Synlige føringer og utstyr vurderes å fungere, men oppfyller ikke dagens standard for skjult installasjon. Det anbefales at anlegget gjennomgås av fagperson ved behov for utvidelser eller endringer.

Spørsmål til eier

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

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

3. 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

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

5. 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 anlegget.

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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 fritidsboligen.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr 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

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Fritidsboligen er oppført på krypkjeller, og terrenget heller delvis inn mot bygningen. Det er ikke etablert moderne dreneringssystem rundt grunnmuren, noe som er vanlig for eldre fritidsboliger. Eventuelt overflatevann som ledes mot bygningen vil i hovedsak passere under konstruksjonen og videre langs fjell og naturlige masser før det ledes bort.

Massene under bygget består av fjell og grovere grusmasser, som gir naturlig avrenning. Det ble ikke registrert stående vann i krypkjelleren på befaringstidspunktet, og forholdene vurderes som typiske for denne byggemåten.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Fritidsboligen er oppført på krypkjeller direkte på fjell. Fundamenteringen består av punktfundament og bjelker som står direkte på fjellknauser og naturlige masser under bygget. Fra fjellet og opp til bunnsvill er det murt opp med Leca-blokker, som danner yttervegger i krypkjelleren og fungerer som understøttende murverk mot terreng.

Krypkjellerrommet består av åpne og tørre masser av fjell og grovere steinmaterialer, og deler av konstruksjonen er lett tilgjengelig for inspeksjon. Løsningen er typisk for eldre fritidsboliger på slike tomter og vurderes som en enkel og funksjonell konstruksjonsmåte.

Tilstandsrapport

TG 0 Terrengforhold

Tomten består av naturterreng med svakt fall rundt fritidsboligen. Bygningen er oppført på krypkjeller, noe som i stor grad reduserer risikoen for vanninntrengning i konstruksjonen. Eventuelt overflatevann vil som regel passere under bygget og videre følge naturlige terrengfall langs fjell og masser.

Det ble ikke registrert tegn til vannansamling eller fuktproblemer rundt ytterveggene på befaringstidspunktet. Terrengforholdene vurderes som gunstige for denne typen byggemåte.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

TG 1 Septiktank

Septiktanken er av glassfiber.

Årstall: 1978 **Kilde:** Eier

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Parkering og anneks

Byggeår
1995

Kommentar
I følge Eiendomsverdi.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasjen er et frittstående bygg oppført i trekonstruksjon. Ytterveggene er kledd med stående bordkledning, og bygningen har saltak tekket med takshingel. Det er montert enkle vinduer og inngangsdør, samt leddport i garasjedelen.

I bakkant er det innredet et anneks bestående av tre rom, med gulvbelegg på gulv, malte plater på vegger og malt panel i himlingen. Dette fremstår som en enkel innredning og ikke godkjent for varig opphold.

Garasjedelen har støpt betonggulv, åpne stendervegger og synlige takstoler, og fungerer som et enkelt lager- og verkstedsareal.

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

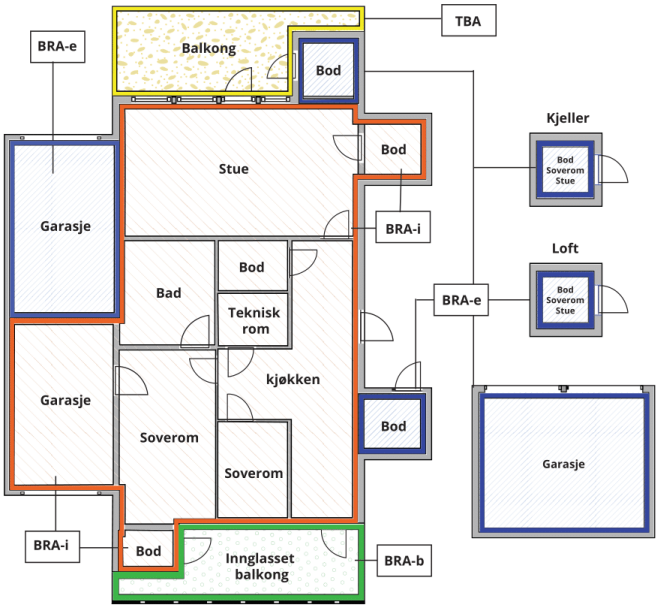
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	66			66	38
SUM	**66**				**38**
SUM BRA	**66**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, bod, toalettrom, gang, bad, soverom, stue, soverom 2, kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		50		50	
SUM		**50**			
SUM BRA	**50**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje, oppholdsrom (anneks), toalettrom (anneks), soverom (anneks)	

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	66	0
Garasje	0	50

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.11.2025	Terje Storhaug	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1573 SMØLA	36	29		0	906.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Vestsideveien 1583 (Hytte)

Hjemmelshaver
Haug Thore

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1573 SMØLA	36	50		0	442 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Vestsideveien 1583 (Garasje)

Hjemmelshaver
Haug Thore

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidsbolig beliggende på Hjellberget på vestsiden av Smøla.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat 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 på 1 348,20 m² som er noe opparbeidet. Det er gruset innkjøring og plen/naturterreng rundt boligen. Parkering i garasje og på egen tomt.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger tinglyste forhold på eiendommen. Se grunnboksinformasjon fra Statens kartverk

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	26.11.2025	Innhentet av takstmann.	Gjennomgått		Nei
Tilstandsrapport	04.12.2025	Rapport er gjennomlest og godkjent av eier.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.12.2025	

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 tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige 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 rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle r 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 dampsperren 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 omsluttede 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 godkjennelse 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 godkjennelse 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