

Tilstandsrapport



📍 Jøveien 146, 6570 SMØLA

📖 SMØLA kommune

gnr. 24, bnr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 143 m² BRA-i: 114 m²



Befaringsdato: 13.10.2025

Rapportdato: 20.04.2026

Oppdragsnr.: 22333-1294

PropCloud ref nr: UC3658

Foretak: VerdiAnalyse AS

Takstingenør: 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 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

 NITO



 VerdiAnalyse.

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 • 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 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 (<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

Bygningen fremstår som en moderne fritidsbolig fra 2017, oppført i bindingsverk med stående trekledning og sperretak teknet med asfalt takpapp. Utvendig er det registrert enkelte mindre avvik, blant annet løs takpapp ved pipebeslag som bør kontrolleres for å sikre tetthet. Vinduer i malt tre med isolerglass og utvendig aluminiumskledning har enkelte løse klemlister og defekte lukkemekanismer, mens ytterdør i malt tre med glassfelt fremstår som solid, men trenger justering og vedlikehold av beslag. Boligen har terrasse i impregnert treverk både mot sjøen og ved inngangspartiet, som gir gode uteplasser. Eiendommen ligger værutsatt til, og utvendige bygningsdeler som kledning, beslag og tak krever derfor jevnlig tilsyn og vedlikehold.

Innvendig har fritidsboligen en enkel, men funksjonell utførelse med tregulv, pusset betong og malte eller laserte paneler. Overflater og detaljløsninger bærer preg av egeninnsats, men fremstår solide og hensiktsmessige for byggets bruk. Trapp til loft er bygget i heltre furu og har god funksjon. De innvendige dørene er i malt tre med normal slitasje, og i stue er det installert stålppe med vedovn som gir god oppvarming og et hyggelig preg. Det er ikke registrert vesentlige skader eller avvik i innvendige konstruksjoner.

Våtrommene består av bad og vaskerom i tilknytning til boligens hoveddel. Badet er flislagt på gulv og vegger, har varmekabler, lasert panel i himling og er utstyrt med dusj med skyvedører, badekar, servant og vegghengt toalett. Vaskerommet har pusset betonggulv med fall mot sluk, men uten dokumentert membran. Rommet har lav vannbelastning og kun naturlig ventilasjon, men fungerer tilfredsstillende slik det brukes i dag. Hulltaking bak dusj viste tørre verdier (8,1 %) og ingen tegn til fukt eller lekkasje.

Kjøkkenet er utstyrt med innredning med heltre benkeplate, vask, ventilator med avtrekk ut, gasskomfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Løsningen er enkel, men praktisk, og står godt i stil til resten av boligen. Ventilasjonen fungerer tilfredsstillende, og det er ikke registrert avvik på innredning eller tilkoblinger.

Det elektriske anlegget er skjult og levert av Sagli Elektro AS i 2016. Sikringsskapet står på vaskerommet og har automatsikringer, jordfeilautomater og overspenningsvern. Anlegget fremstår ryddig, men det mangler sprutdeksel på en utvendig stikkontakt og deksel på inntaksskap. Vannrør er av plast (rør-i-rør) med vannskap på vaskerom, og avløp i plast. Det er etablert radonsperre i byggegrunn, og varmtvannsbereder på 200 liter er plassert på vaskerom. Oppvarming skjer med elektrisitet og vedovn. Mekanisk avtrekk fra bad og naturlig ventilasjon i øvrige rom gir tilstrekkelig luftutskifting for byggets bruk.

Tomten er en eiet naturtomt på ca. 1 117 m², bestående av fjell og steinmasser som gir god drenering og stabile grunnforhold. Terrenget er tilpasset naturlige høyder med

gruset adkomst og parkeringsplass på egen tomt. Området er åpent og værutsatt, og det bør gjennomføres jevnlig kontroll av drenering, overflatevann og terreng nær bygningen for å unngå vannansamlinger.

Naustet som følger med er oppført i trekonstruksjon med stående kledning og saltak teknet med bølgeblikplater. Bygningen står på natursteinsfundament mot sjø, er uisolert og uinnredet med åpne veggkonstruksjoner. Naustet har enkel standard og begrenset vedlikehold, men fungerer godt til lagring av båt, utstyr og fiskeredskaper.

Fritidsboligen og tilhørende naust fremstår samlet sett som velholdte bygg med enkel, men funksjonell standard. Eiendommen ligger utsatt til for vær og vind, og jevnlig oppfølging av utvendige overflater, beslag og vinduer er viktig for å opprettholde byggenes tilstand over tid.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

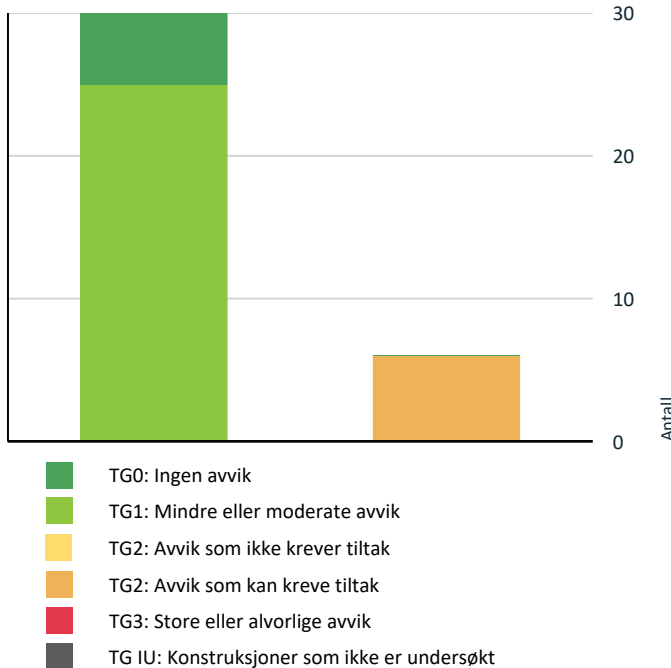
Det foreligger tegninger som er datert 30.10.2014 fra Smøla Kommune. Det er bare innvendige faste utstyr på bad / kjøkken som har andre plasseringer enn hva som er tegnet.

Naust

- Det foreligger ikke tegninger

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:

Vinduer i loftstue mot sør og vest er særlig utsatt for vær og vind. På to av vinduene er klemlister løsnet eller mangler, noe som gjør at vinduet ikke får tilstrekkelig press mot karmen. Dette kan medføre inntrenging av vann ved sterk vind og slagregn. Det er observert fuktskjolder og kondensmerker på enkelte vindusforinger. Flere steder i fritidsboligen er også lukkemekanismen defekt, slik at vinduene ikke klemmes helt igjen.

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

Det er avvik:

Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på ildsted og skorstein, eventuelt få utført kontroll av godkjent fagkyndig. Dersom dokumentasjon ikke kan fremlegges, må det vurderes utskifting til godkjent løsning. Det må etableres tilstrekkelig brannvarsling og godkjent slokkeutstyr i henhold til gjeldende krav.

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

Det elektriske anlegget har skjult installasjon. Sikringsskapet er plassert på vaskerommet og inneholder jordfeilautomater, overspenningsvern og automatsikringer. Anlegget fremstår som ryddig og det foreligger kursfortegnelse fra installatør. El-anlegget er levert av Sagli Elektro AS, med installasjonsår 2016.

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er avvik:

Gulv i rommet er utført med pusset betong og har fall på ca. 25 mm mot sluk. Pusset betong er ikke et godkjent tettesjikt etter dagens krav til våtrom, da overflaten ikke er vannrett og mangler dokumentert membranløsning. Rommet har imidlertid svært liten eller ingen vannbelastning, og det er i hovedsak risiko for lekkasjevann ved uhell.

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

Det er avvik:

Flislagt gulv med varmekabler. Det er målt ca. 13 mm fall fra topp flis ved dør til topp slukrist, mot anbefalt fall på ca. 25 mm. Fallforholdet vurderes som utilstrekkelig etter dagens anbefalinger.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

2017

Kommentar

I følge Eiendomsverdi.

Anvendelse

Fritidsformål.

Standard

Fritidsboligen har gjennomgående enkel standard, med bruk av malte paneler, lasert treverk og tregulv, samt enkelte flater med malt betong. Kjøkken og våtrom er utført med enkle og funksjonelle løsninger, men uten dokumentert oppbygning etter dagens forskriftskrav. Det elektriske anlegget fremstår som ryddig og funksjonelt.

Vedlikehold

Bygningen bærer preg av varierende vedlikehold. Det er registrert slitasje og elde på flere overflater og bygningsdeler, som kledning, takteking og innvendig innredning. Enkelte arbeider fremstår som egeninnsats med noe unøyaktig utførelse. Eiendommen ligger i et område med værmessige utfordringer som kraftig vind og nedbør, noe som stiller økte krav til jevnlig kontroll og vedlikehold av utvendige bygningsdeler og tak. Videre vedlikehold og kontroll anbefales særlig i våtrom og krypkjeller.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med asfalt takpapp.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp, takrenner og beslag i aluminium / stål.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med lukket utførelse.

Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer og skyvedør med isolerglass som er belagt med malt aluminium utvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer i loftstue mot sør og vest er særlig utsatt for vær og vind. På to av vinduene er klemlister løsnet eller mangler, noe som gjør at vinduet ikke får tilstrekkelig press mot karmen. Dette kan medføre inntrenging av vann ved sterk vind og slagregn. Det er observert fuktskjolder og kondensmerker på enkelte vindusforinger. Flere steder i fritidsboligen er også lukkemekanismen defekt, slik at vinduene ikke klemmes helt igjen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Klemlister bør skiftes eller festes på nytt slik at vinduene får korrekt tetning mot karm. Defekte lukkemekanismer bør repareres eller erstattes for å sikre funksjon og tetthet. Det anbefales at fagperson foretar en kontroll av vinduene og vurderer behov for videre tiltak. Jevnlig kontroll og vedlikehold bør påregnes for denne typen værutsatte vinduer.

Konsekvens:

Manglende tetting og feil ved lukkemekanisme kan føre til vanninntrenging, fuktskader og redusert levetid på vinduer og innvendige overflater.



Bildet viser vinduer som er på fritidsboligen



Bildet viser vindu har utvendig klemliste som er løsnet.



Bildet viser vindu mangler utvendig klemliste.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Malt ytterdør fra Swedoor med glassfelt. Døren er sertifisert av NDVK og vurderes å være av god kvalitet. Fremstår i god stand med normal bruksslitasje.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse i front av bygningen mot sjøen samt ved inngangspartiet. Utført i impregneret treverk med beiset/oljet overflate. Konstruksjonen er fundamentert på søyler og bjelkelag i tre. Terrassen vurderes å være solid utført og gir gode og funksjonelle uteplasser i tilknytning til fritidsboligen.

Tilstandsrapport



Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et område som er særlig utsatt for vær og vind. Fritidsboligen ligger relativt åpent og ubeskyttet, noe som medfører at fasade, vinduer, tak og beslag blir mer påvirket av værforhold enn normalt. Det må påregnes hyppigere behov for ettersyn og vedlikehold, og bygningsdeler bør kontrolleres regelmessig for å oppdage eventuelle skader eller løse detaljer tidlig.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Det er hovedsakelig pusset betong / lakkert tregulv på gulv, malte plater / lasert panel på vegger og lasert panel i himling.
Se egen standardbeskrivelse for alle rom.

TG 0 Radon

Beskrivelse

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på at installert ildsted (Bullerjan) er godkjent for bruk i Norge. Det er videre ikke fremlagt dokumentasjon på at skorsteinen er dimensjonert for og tåler den høye avgasstemperaturen fra denne typen ildsted, eller at monteringen er utført i henhold til gjeldende monteringsanvisninger. I tillegg er det registrert manglende røykvarslere og at brannslukningsutstyr ikke kunne dokumenteres ved tilsyn

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på ildsted og skorstein, eventuelt få utført kontroll av godkjent fagkyndig. Dersom dokumentasjon ikke kan fremlegges, må det vurderes utskifting til godkjent løsning. Det må etableres tilstrekkelig brannvarsling og godkjent slukkeutstyr i henhold til gjeldende krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende dokumentasjon og eventuell feil dimensjonering kan medføre økt risiko for brann og skader på konstruksjonen. Manglende røykvarslere og slukkeutstyr reduserer sikkerheten ved brann og kan få alvorlige konsekvenser for liv og helse.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp til loft er bygget i heltre furu med åpne trinn og rekkverk i samme materiale. Utførelsen er enkel og solid, med god håndverksmessig kvalitet. Overflater og sammenføyninger fremstår i god stand uten vesentlige merker eller skader. Trappen er noe bratt, men har tilfredsstillende funksjon og sikkerhet ved normal bruk.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen overflatebehandlet tredører /skyvedører.



Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Mindre merker, riper og overfladiske skader som følge av normal bruk og aldri 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

Generell vurdering av utførelse – innvendig arbeid

Det er utført diverse innvendige arbeider i hytta, herunder kledning, overflater og bygningsdetaljer. Utførelsen bærer preg av å være gjennomført som

Tilstandsrapport

egeninnsats eller av ikke-faglært person, noe som fremkommer i form av ujevne overganger, unøyaktige sammenføyninger og varierende detaljkvalitet. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen eller hvilke materialvalg og løsninger som er benyttet. Arbeidene fremstår funksjonelle, men ikke i samsvar med typisk håndverksmessig standard.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

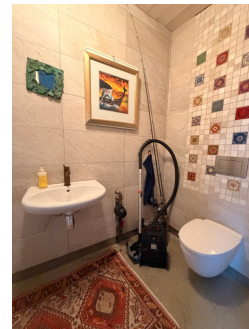
Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Pusset betong på gulv, fliser på vegger og lasert panel i himling.

Vaskerom er utstyrt med enkel vegghengt vask, vegghengt toalett, varmtvannstank, opplegg for vaskemaskin, rør i rør vannskap, stengekran vann og sikringsskap.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og lasert panel i himling.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Pusset betong på gulv.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulv i rommet er utført med pusset betong og har fall på ca. 25 mm mot sluk. Pusset betong er ikke et godkjent tettesjikt etter dagens krav til våtrom, da overflaten ikke er vanntett og mangler dokumentert membranløsning. Rommet har imidlertid svært liten eller ingen vannbelastning, og det er i hovedsak risiko for lekkasjevann ved uhell.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å vurdere etablering av tett sjikt eller membran dersom rommet tas i bruk med større fuktbelastning. Per i dag anses tiltak som vedlikeholdsmessige og kan utføres ved eventuell oppussing eller bruksendring.

Konsekvens:

Manglende godkjent tettesjikt gir økt risiko for fuktopptak i underliggende konstruksjon ved lekkasjevann eller vannsøl over tid. Risikoen vurderes som lav slik rommet brukes i dag, men øker dersom det etableres våtsoner eller fast vanninstallasjon i rommet.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerom er utstyrt med enkel vegghengt vask, vegghengt toalett, varmtvannstank, opplegg for vaskemaskin, rør i rør vannskap, stengekran vann og sikringsskap.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking på vaskerommet grunnet risiko for å treffe skjulte rør og tekniske installasjoner i vegg. Veggflatene ligger mot våtzone og inneholder sannsynligvis vann- og avløpsrør som ikke er synlig plassert.

Det ble benyttet fuktindikator med overflatemåling, og det ble registrert utslag som indikerer forhøyet fuktighet i vegg. Målingene gir ikke grunnlag for å konkludere med fuktskade, men tyder på fuktpåvirkning i området. Videre undersøkelser må utføres dersom veggens oppbygning og tilstand ønskes dokumentert nærmere.



1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Flis med varmekabler på gulv, fliser på vegger og lasert panel i himling.

Tilstandsrapport

Bad er utstyrt med enkel vegghengt vask, speil med lys, vegghengt toalett, badekar og dusj med skyvedører.



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og lasert panel i himling.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flis med varmekabler på gulv.
Det er målt 13 mm. fall fra topp flis ved dør og ned til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flislagt gulv med varmekabler. Det er målt ca. 13 mm fall fra topp flis ved dør til topp slukrist, mot anbefalt fall på ca. 25 mm. Fallforholdet vurderes som utilstrekkelig etter dagens anbefalinger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere tilstrekkelig fall mot sluk ved fremtidig oppgradering av badet. Lokale tiltak kan vurderes, men fullverdig løsning oppnås normalt ved ombygging av gulvkonstruksjonen.

Konsekvens

Utilstrekkelig fall kan medføre at vann blir stående på gulvet, med økt risiko for fuktbelastning, lekkasjer og skader på tilstøtende konstruksjoner over tid.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad er utstyrt med enkel vegghengt vask, speil med lys, vegghengt toalett, badekar og dusj med skyvedører.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.



1. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble foretatt på soverommet bak dusjområdet, uten å påvise unormale forhold.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,1 %

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

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er utstyrt med med kjøkkeninnredninger med hovedsakelig benkeplate i heltre. vask, oppvaskmaskin, gasskomfyr, ventilator og kjøleskap.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



! TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra bad og øvrige rom med naturlig lufting i vindu/ventil.

! TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen blir oppvarmet ved bruk av elektrisk varme og vedovn.

Tilstandsrapport

TG1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank på 200 liter som er plassert på vaskerom.



TG2 Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget har skjult installasjon. Sikringsskapet er plassert på vaskerommet og inneholder jordfeilautomater, overspenningsvern og automatsikringer. Anlegget fremstår som ryddig og det foreligger kursfortegnelse fra installatør. El-anlegget er levert av Sagli Elektro AS, med installasjonsår 2016.

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.

2017

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?

Nei

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

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, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

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



Inntaksskap mangler deksel.

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 forenklete 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.

Beskrivelse

Brannslukningsapparat og røykvarslere etablert i boligen.

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

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunn bestående av fjell og steinmasser.

Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er tilbakefylte/opstablede steinmasser fra byggeår som selvdrenering.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Ringmur med støpt plate.

Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger på en eiet naturtomt på ca. 1 117 m². Tomten består hovedsakelig av naturlig terreng med lyng, berg og stedefen vegetasjon. Området rundt bygningen fremstår som åpent og værutsatt, med fri eksponering mot vind og nedbør. Terrengen er i hovedsak urørt og tilpasset naturlige høyder og fall, med gruset adkomstveg fram til bygningen og mulighet for parkering på egen tomt. Tomten krever normalt lite vedlikehold, men på grunn av værforholdene bør drenering, overflatevann og terreng nær bygget kontrolleres jevnlig.

Bygninger på eiendommen

Naust

**Anvendelse**

Fiske og båt.

Byggeår**Kommentar**

Ukjent byggeår

Standard**Vedlikehold****Beskrivelse**

Naustet er oppført i trekonstruksjon med stående kledning og saltak tekket med bølgeblikkplater. Bygningen står på en enkel fundamentering av naturstein mot sjø. Det er uisolert og uinnredet innvendig, med åpne, enkle veggkonstruksjoner. Naustet fremstår som et tradisjonelt, eldre bygg med enkel standard og begrenset vedlikehold.

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

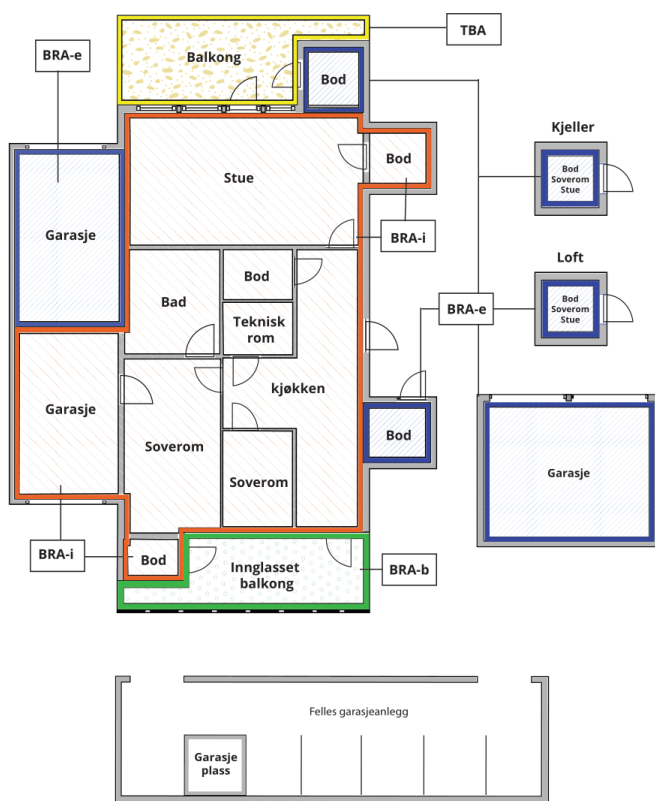
Hva er måleverdig areal?

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.



Carport og/eller garasje plass 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 bod
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 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 byggt teknisk 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.

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	15			15	
1. Etasje	99			99	75
SUM	114				75
SUM BRA	114				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Utsikt stue		
1. Etasje	Entré, vaskerom, stue/kjøkken, gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger som er datert 30.10.2014 fra Smøla Kommune. Det er bare innvendige faste utstyr på bad / kjøkken som har andre plasseringer enn hva som er tegnet.

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Naust

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		29		29	
SUM		29			
SUM BRA	29				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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	114	0
Naust	0	29

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.10.2025	Terje Storhaug	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1573 SMØLA	24	9		0	1117.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Jøveien 146

Hjemmelshaver

Lonnée Hermanus Antonius, Lonnée-Hoffmann
Risa Anna Margaretha

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på Jøa, en øy som i dag har fastlandsforbindelse til Smøla. Området har et naturlig og åpent landskap med nærhet til sjø og friområder. Eiendommen ligger i kort avstand til Jøstølen, med ca. 19 km til kommunesenteret Hopen og ca. 18 km til fergekai på Edøy.

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

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

Om tomten

Eiet naturtomt på 1 117,2 m². Tomten består av naturlig terreng med lyng, berg og stedegen vegetasjon. Gruset adkomstveg fram til bygningen. Terrenget rundt er i hovedsak urørt og tilpasset naturlige høyder og fall. Parkering på egen tomt.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutskrift.

Oppsummering av selgers egenerklæring

Selger opplyser at det ikke er kjente feil eller skader på bad og våtrom, men at arbeid er utført i 2016 med både faglært og egeninnsats. Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygning av våtrom eller membranløsninger.

Det har tidligere vært lekkasjer rundt vinduer og loft kort tid etter oppføring. Disse ble utbedret som garantisak i 2016–2017, og det er ikke observert ytterligere problemer i ettertid. Det er også utført senere arbeider på tak, blant annet festing av pipehatt i 2025 og utbedring av takpapp rundt pipe.

Naustet har fått nytt bølgeblikktak i 2010, og det er oppført markterrasse i 2023 i egeninnsats. Det er noe usikkerhet knyttet til om terrassen er søknadspliktig, og dette er under avklaring mot kommunen.

Det opplyses ikke om kjente problemer med drenering, fukt eller råte. Det har vært utfordringer med mus i boligen, samt noe maur, hvor det er utført tiltak med tetting og musebånd.

Vann- og avløpsanlegg er oppgradert med tilkobling til privat avløpsløsning i 2020. Det er ikke opplyst om feil på VVS-installasjoner. Det elektriske anlegget er installert av fagfolk, men det har tidligere vært tilfeller hvor sikring løste ut ved bruk av komfyr. Elektriker har vært tilkalt uten å finne feil, og forholdet er ikke observert de siste årene.

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål, og det opplyses at fritidsboligen potensielt kan omdisponeres til bolig. Det foreligger veirett til naustet. Det er ikke kjent om det er gjennomført radonmåling.

Samlet sett opplyser selger om en bolig uten kjente alvorlige skader, men med tidligere utbedrede lekkasjer, noe egeninnsatsarbeid og manglende dokumentasjon på enkelte bygningsdeler.

Faglært / ufaglært (Egeninnsats)

I selgers egenerklæring er det opplyst at arbeidet/konstruksjonen er utført som egeninnsats og/eller av ufaglært person.

Egeninnsats innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger feil eller mangler, men det kan heller ikke utelukkes at utførelsen avviker fra fagmessig standard. Befaringen har vært visuell uten inngrep, og eventuelle skjulte avvik kan derfor ikke påvises uten ytterligere undersøkelser.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	13.10.2025	Innhentet av takstmann.	Gjennomgått		Nei
Kommunalinfo.			Ikke gjennomgått		Nei
Tilstandsrapport			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.04.2026	

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 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 sokkeetasje) 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 tilgjengelige 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](#)