





# Tilstandsrapport

 Einebustad  
 Herlandsvegen 521, 6985 ATLØY  
 ASKVOLL kommune  
 # gnr. 54, bnr. 30

**Markedsverdi**

**1 800 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 189 m<sup>2</sup> BRA-i: 171 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 25.02.2026

Rapportdato: 28.04.2026

Oppdragsnr.: 20282-1356

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: GZ2144

Autorisert foretak: Tveit Takst v/Peder Tveit

Vår ref: Peder Tveit



TVEIT  TAKST

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Tveit Takst

Tveit Takst er lokalisert i Askvoll kommune. Verksemda er oppretta i 2009, eigd av Peder Tveit. Verksemda er tilslutta Norsk takst og er forplikta av forbundets etiske reglar og reglar for god takseringsskikk. Vi er godkjende for taksering av fast eigedom som einebustader, fritidsbustader, aksje-/andelsleiligheter, næringsseigedommar, landbrukseigedommar, tomter, og skade-/reklamasjonstaksering. Vi er godkjent som TEGoVA Residential Valuer (TRV). Dette er den fremste godkjenning for verdivurderarar av bustadeigedom på europeisk nivå. Vi utfører takst i heile Sogn og Fjordane, men HAFS/ Sunnfjord er vårt primære dekningsområde.



Rapportansvarlig

Peder Johann Ness Tveit  
Uavhengig Takstingeniør  
kontakt@tveit-takst.no  
915 13 629



TVEIT TAKST

# 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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

## 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### 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.



### 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.

## 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

Opphavleg bygning har ein høg alder, tilbygd og fornya frå 1987 og frametter. Det er noko etterslep knytt til fornying. Dette gjeld spesielt eldre konstruksjonar, innreiingar og overflater som er nær, eller har oppnådd forventa brukstid. Det er også registrert enkelte konstruksjonar med avvik/svikt, og som har behov for tiltak i nær framtid.

Sjå skildringar av dei enkelte deler under punktet konstruksjoner. Legg vekt på informasjon knytt til tilstandsgrad 2 (TG 2), og spesielt tilstandsgrad 3 (TG 3).

## Einebustad - Byggeår: 1966

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen er utforma som saltak med sperr og berande undertak av trevirke med papp oppå. Taktekking av profilerte sandstrødde metallplater. Takrenner og nedløp av plast. Metallbeslag ved møne og ved overgang til vindskier. Ytterveggar av bindingsverk i trevirke. Utvendig liggande kledningsbord i trevirke.

Vindauge med karm i trevirke og tolags glas. Enkelte eldre vindauge med kopla glas.

Ytterdører av trevirke. Terrassedør av trevirke med vindaugsfelt.

Terrasse med dekke av betong og skiferheller. Rekkverk og levegg i trevirke.

Utvendig trapp og repos ved inngangsparti til 1. etasje og kjellar av betong.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater av ulik alder. Golv med laminat, belegg, teppegolv og fliser. Veggjar med målte og tapetserte trefiberplater. Himling av målte trefiberplater.

Etasjeskille av bjelkelag i trevirke. Golv mot grunnen i kjellar av betong.

Eit pipeløp av teglstein med pussa overflater.

Vedovn i stove i 1. etasje.

Krypkjeller under golv av bjelkelag i trevirke til tilbygg.

Innvendige trapper av trevirke.

Innvendige dører av trevirke og finer.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad med konstruksjonar og innreiing av noko ulik alder. Veggjar med baderomsplater. Himling av målte trefiberplater. Golv med vinylbelegg. Vegghengt baderomsinnreiing med vask. Dusjhjørne med blandebatteri og oppheng for handdusj på vegg, samt dusjforheng. Rommet er naturleg ventilert ved ventil i yttervegg.

Vaskerom i kjellar med fliser på betonggolv. Pussa murveggjar. Opplegg for vatn og avløp til vaskemaskin.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet med over- og underskap. Profilerte frontar i trevirke. Benkeplate av laminat med nedfelt vask. Fliser på vegg over benkeplate. Komfyr.

Avtrekksvifte over komfyr, ført til utside vegg.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med vinylbelegg på golv og trefiberplater på veggjar. Golvmontert toalett og vegghengt vask. Rommet er naturleg ventilert ved ventil i yttervegg.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vassleidningar av kopar og noko plast. Hovudinntak og hovudstoppekrane i underetasje.

Avløpsrør av støypejern.

Bygningen er naturleg ventilert ved enkelte ventilar i yttervegg og i vindaugskarmar.

Luft til luft-varmepumpe montert i stove i 1. etasje.

Varmtvassstank på vaskerom i underetasje.

Synleg el-opplegg i bustaden. Hovudinntak på kaldloft, og sikringsskap i 2. etasje med automatiske sikringar.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ikkje stadfesta/dokumentert. Drenering og fuksikring av bygningskonstruksjonar under terreng, er truleg frå byggeår.

Fundament og grunnmur av stein og betong. Synlege overflater er pussa og målte.

Eigedommen ligg i eit sørvendt skrått terreng. Brattare terreng nord på og nord for tomte. Flatare parti med svakt fall mot grunnmur nord for huset.

Alder ved utvendige avløpsrør er ikkje stadfesta, men materiale er av plast (kjelde: rekvirent)

Alder og type materiale ved utvendige vassrør er ikkje stadfesta. Truleg støypejern eller plast.

Septiktank etablert i grunnen på tomte.

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	189 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	171 m <sup>2</sup>
Totalpris	1 800 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 150 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Einebustad

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

Enkelte avvik i høve rominndelingar på originale teikningar i kjellar.

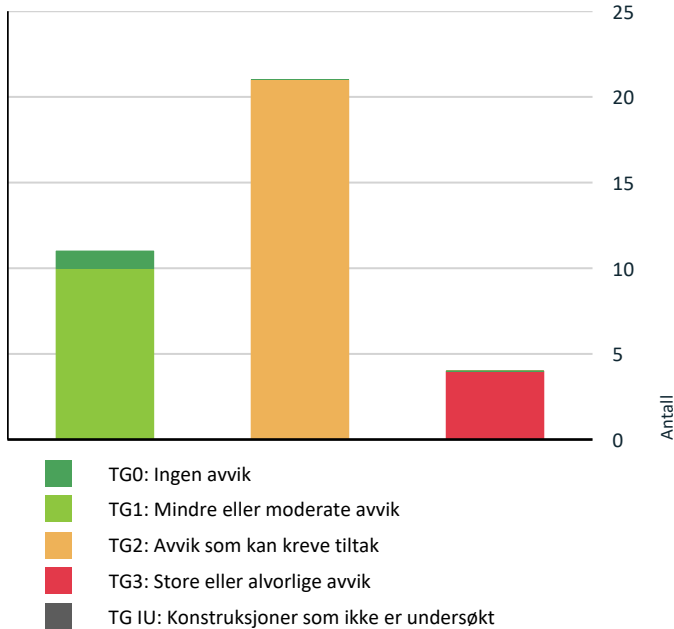
Enkelte avvik på rominndeling i teikningar av tilbygg.

### Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

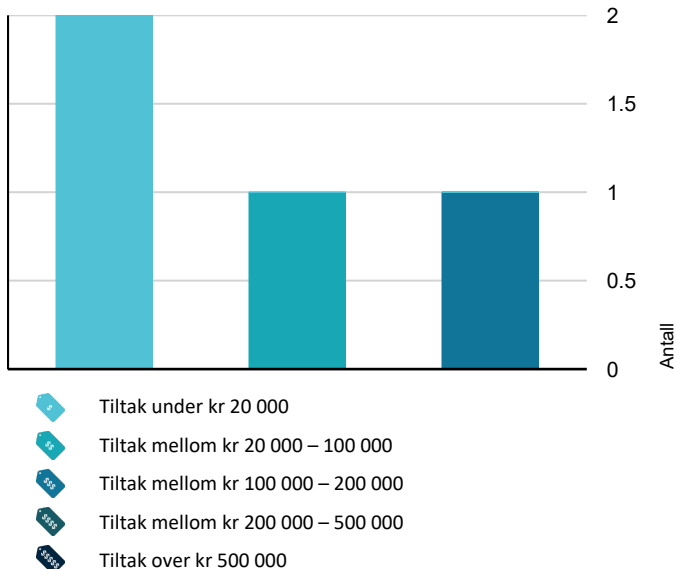
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten for bustadhuset er basert på NS 3600 og forskrift til avhendingslova. For tilleggsbygninger vert det berre utført generelle undersøkingar, med ei forenkla skildring som ikkje er basert på detaljert nivå for nemnde standard og forskrift.

## Oppsummering av avvik

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

### Einebustad

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

-  **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)

---

-  **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)

---

-  **Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

---

-  **Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

---

-  **Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

---

-  **Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

---








-  **Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

---

-  **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trapeløpet.
-  Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

# Tilstandsrapport

## EINEBUSTAD



**Byggeår**  
1966

**Kommentar**  
Kjelde: rekvirent

**Anvendelse**  
Einebustad

**Standard**  
Normal standard på bygget av alder/konstruksjon - jamfør framstilling under konstruksjoner.

**Vedlikehold**  
Normalt vedlikehald.

### Tilbygg / modernisering

1989	Tilbygg	Tilbygg til 1. etasje
------	---------	-----------------------

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere utskifting av takteking og undertak når dette blir nødvendig, for å unngå risiko for vannlekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Deformerte takplater ved tilbygg bør utbedres for å redusere risikoen for lekkasjer og ytterligere skader på takkonstruksjonen.

Siden taket kun er inspisert fra bakkenivå, bør det vurderes en nærmere undersøkelse av fagperson for å avdekke eventuelle skjulte skader.



Takfall mot nord



Takfall mot sør



Takfall sør ved tilbygg

## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekking av profilerte sandstrødde metallplater, med utsjånad som takpanner.

Då taket (takkonstruksjon, takteking og pipeløp) kun er observert frå bakkenivå, er vurderingar avgrensa av dette. Det er ikkje forsvarleg å bevege seg ut på taket, eller observere frå stige. Sjølv om det ikkje er avdekket skade under synfaringa, kan det likevel vere skade som ei nærmere undersøking på taket kan avdekke. Ver merksam på denne risikoen. Ei nærmere undersøking av taket kan gjennomførast av fagperson ved tilstrekkeleg tryggingstiltak.

**Årstall:** 1990      **Kilde:** Rekvirent

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Enkelte områder av takplater er deformert ved tilbygg.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport



Takfall sør ved tilbygg, med deformerte områder

## 🔴 TG 2 Nedløp og beslag

### Beskrivelse

Takrenner og nedløp av plast. Metallbeslag ved møne og ved overgang til vindskier.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er sprekk i nedløpsrør til tilbygg.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekk i nedløpsrør bør utbedres for å hindre lekkasjer og vannskader på bygningens konstruksjon.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til fuktskader og redusert levetid på tilstøtende bygningsdeler.



Nedløpsrenne med sprekk

## 🔴 TG 3 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Ytterveggar av bindingsverk i trevirke, med inntil 100 mm isolasjon. Utvendig liggande kledningsbord i trevirke, av ulike alder.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert roteskade i utvendig list under terrassedør.

Det er registrert fuktinntrenging i vegg kring hovedinntak av stråum, synleg frå kaldloft.

Måling blører/slepp underlaget enkelte stader. Dette kan skuldast for svak lufting bak kledningen, og/eller feil bruk/kombinasjon av målingstype.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skift ut list som er roteskada.

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre fuktinntrengingen i vegg rundt hovedinntaket for strøm, for å hindre videre fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå råteskader og svekkelse av veggens bæreevne.

Det anbefales å kontrollere hvilke type maling som er brukt, samt utføre nødvendig og egnet overflatebehandling. Manglende utbedring kan føre til ytterligere fuktproblemer og økt vedlikeholdsbehov.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



List under terrassedør



Oppfukta del av yttervegg under hovedinntak av stråum

## 🔴 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utforma som saltak med sperr og berande undertak av trevirke med papp oppå. Inntil 100 mm isolasjon i flat himling mot kaldloft, og skrå himling/takfall i 2. etasje. Papp er opplyst å vere skifta samstundes som taktekinga kring 1990.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Lufting av takkonstruksjonen er liten. Det er ikkje etablert tilstrekkeleg avstand mellom undertak og isolasjon.

Takkonstruksjon i tilbygg har ikkje tilkomst for synfaring av konstruksjon frå kaldloft. Dokumentasjon på oppbygging ligg ikkje føre.

Det er ikkje etablert dampspærre (plast) i takkonstruksjonen.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres, og det må etableres tilstrekkelig avstand mellom undertak og isolasjon for å hindre kondens og fuktskader.

Det bør etableres tilkomstmulighet for inspeksjon av takkonstruksjonen i tilbygget, samt fremskaffes dokumentasjon på oppbyggingen.

Manglende tilkomst og dokumentasjon medfører usikkerhet om konstruksjonens tilstand og oppbygging, noe som øker risikoen for skjulte skader.

Det anbefales å etablere dampspærre i takkonstruksjonen for å redusere risikoen for fuktvandring og påfølgende skader i takkonstruksjonen. Dette gjelder spesielt om det blir utført arbeid på/endringer ved konstruksjonen, som etterisolering.



Kaldloft i opphavleg del av bygningen

## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Vindaug av ulik alder, med karm i trevirke og tolags glas. Enkelte eldre vindaug frå opphavleg byggeår med karm i trevirke og kopla glas. Registrert produksjonsår 1986, 1987, 2001 og 2009.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Eit vindaug mot vest i 2. etasje er punktert.

Listverk av trevirke held ikkje anbefalt avstand til beslag (5-6 mm). Dette kan hindre effektiv uttørking av fukt i trevirke, og forkorte brukstida til materialet.

Vassbrett over vindaug er ikkje etablert etter dagens preaksepterte løysingar.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Punktert vindu bør skiftes ut for å hindre varmetap og redusert funksjon.

Listverk av trevirke bør tilpasses slik at det oppnås anbefalt avstand til beslag (minst 5-6 mm), for å sikre god uttørking og redusere risiko for fuktskader og forkortet levetid på materialene.

Vassbrett/beslag over vindaug skal vere ført heilt inn til bakomliggende vindtetting, for å kunne fange opp eventuelt vatn som trenger bak kledningen, og redusere risiko for fuktskader i konstruksjonen. Gjennomfør utbetringar, gjerne i høve utskifting av vindaug.



Overgang listverk/beslag



Vassbrett over vindaug

## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Ytterdører av trevirke. Terrassedør av trevirke med vindaugsfelt.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Vassbrett over, og overgang/beslag under terrassedør er ikkje etablert etter preaksepterte løysingar.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres vassbrett over og overgang/beslag under terrassedøren etter preaksepterte løysingar for å sikre tilfredsstillende vannavrenning og hindre fuktinntrengning i konstruksjonen. Manglende tiltak kan føre til fuktskader på dør, karm og tilstøtende bygningsdeler.

# Tilstandsrapport



Terrassedør



Ytterdør underetasje



Ytterdør 1. etasje

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Terrasse med dekke av betong og skiferheller. Rekkverk og levegg i trevirke.

## TG 1 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Utvendig trapp og repos ved inngangsparti til 1. etasje og kjellar av betong.

## INNSENDIG

## TG 2 Overflater

### Beskrivelse

Innvendige overflater av ulik alder. Golv med laminat, belegg, teppegolv og fliser. Veggav med målte og tapetserte trefiberplater. Himling av målte trefiberplater.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre deler har noko slitasje. Tapet slepp underlaget enkelte stader.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater med slitasje og løs tapet bør utbedres eller skiftes for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til ytterligere forringelse av overflatene og redusert levetid.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Golv mot grunnen i kjellar av betong.

Etasjeskille av bjelkelag i trevirke.

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

I gang i 1. etasje (tilbygg) er det retningsavvik på 15 mm målt på tvers av gangen, innanfor 2 meters avstand.

I stove i 1. etasje er det retningsavvik på 16 mm målt ut frå brannmur, innanfor 2 meters avstand.

I gang i 2. etasje er det retningsavvik på 15 mm målt ut frå pipeløp, innanfor 2 meters avstand.

Måltaking er utført på tilfeldig utvalgte stader, der slike skilnader erfaringsmessig kan vere størst. Det utelukkar likevel ikkje større høgdeskilnader andre stader.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å rette opp høydeforskjellene dersom det skal oppnås tilstandsgrad 0 eller 1.

Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres for å kartlegge omfanget av avvikene.

Konsekvensen av å ikke utbedre er at skjevhetene kan påvirke møblering, innredning og brukervennlighet, samt vanskeleggjere etablering av nye golvoverflater.

## TG 3 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Eit pipeløp av teglstein med pussa overflater. Sotluke i kjellar og feieluke på kaldloft.

Vedovn i stove i 1. etasje med underlag av blikkplate og forblenda brannmur med fliser, frå 2014.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Avstand mellom brennbart materiale av trevirke og sotluke i kjellar og på kaldloft er for liten.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig avstand mellom brennbart materiale og sotluke og feieluke, eventuelt annet godkjent løsning, for å oppfylle gjeldende krav.

Konsekvensen av manglende avstand er økt risiko for antennelse av brennbart materiale ved for eksempel pipebrann eller høg varmeutvikling under bruk, noe som kan føre til brannskader på bygningen.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Vedovn 1. etasje



Pipeløp på kaldloft, med feieluke



Sotluke i kjellar

## ⚠ TG 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

## Beskrivelse

Det er gjennomført holtaking for fuktmåling inne påfora vegg under terreng i vegg mot vest. Det vart målt 35 vektprosent fukt ved trevirke innvendig vegg (vått). Tilhøve er vurdert som unormale, der tiltak er naudsynt.

## Vurdering av avvik:

- Det er i hultaking påvist fukt-/råteskader.

Det er fuktskada veggplate, samt roteskade i bakomliggende lekt i rom mot sørvest.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre fuktskader og råteskader i påfora veggkonstruksjon, samt identifisere og utbedre årsaken til det høye fuktnivået.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det risiko for videre utvikling av råte, muggvekst og ødeleggelse av bygningsmaterialer, noe som kan medføre helseskader og redusert levetid for konstruksjonen.

Kostnadsestimat dekker riving av skada organisk materiale, og ytterlegare undersøkingar knytt til eigna tiltak. Kostnad kan avvike betydeleg frå kostnadsestimat.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Oppfukta påfora vegg

## ⚠ TG 2 Kryp Kjeller

### Beskrivelse

Kryp kjeller under golv av bjelkelag i trevirke til tilbygg. Det er registrert to ventilar i grunnmur. Det er ikkje tilkomst til kryp kjeller for inspeksjon og ytterlegare undersøkingar.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til kryp kjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller 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 kryp kjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av kryp kjeller.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Det bør etableres bedre ventilering og tilkomst til krypkjelleren for inspeksjon og vurdering av tilstand.

Manglende ventilering og utilstrekkelig inspeksjonsmulighet medfører økt risiko for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelag og tilstøtende konstruksjoner, noe som kan føre til omfattende skader over tid.

## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Innvendige trapper av trevirke.



Trapp i 1. etasje



Trapp i kjellar

## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendige dører av trevirke og finer.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres justering eller utbedring av dører med avvik for å sikre funksjonell bruk og forhindre økt slitasje eller skade på dør og karm. Manglende tiltak kan føre til redusert brukervennlighet og behov for mer omfattende reparasjoner over tid.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Bad med konstruksjonar og innreiing av noko ulik alder.

Årstall: 2000

Kilde: Rekvirent



### 2. ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggar med baderomsplater. Himling av målte trefiberplater.

Årstall: 2000

Kilde: Rekvirent

### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

### Konsekvens/tiltak

- Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.

Våtromsplater må monteres i henhold til gjeldende monteringsanvisning, og uegnede materialer i våtsonen bør fuktbeskyttes eller skiftes ut, eventuelt sikres på annen måte.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for fuktskader i vegg- og himlingskonstruksjoner, samt skade på vindu/dør som ikke er fuktbestandige. Dette kan føre til kostbare reparasjoner og redusert levetid på bygningsdelene.

### 2. ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Golv med vinylbelegg.

Årstall: 2000

Kilde: Rekvirent

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Skjøtår og gjennomføringer i gulvbelegg er ikke utført etter preaksepterte løsninger. Kombinert med høg alder tilseier dette at brukstid til gulvbelegg er passert.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Gulvbelegget bør skiftes ut, da sprekker og mangelfull utførelse av skjøter og gjennomføringer gir økt risiko for fuktskader og lekkasjer til underliggende konstruksjoner.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er at det kan oppstå vannskader og redusert levetid for gulvkonstruksjonen.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Eldre sluk av støypejern, med nyare slukrist i plast. Tettesjikt av synleg vinylbelegg frå ca år 2000.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas utskiftig av tettesjikt og sluk for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen, da dagens løsning har mangelfull utførelse og er over halvparten av forventet brukstid.

Manglende utbedring kan medføre økt risiko for fuktskader og følgeskader i omkringliggende bygningsdeler.



Sluk i dusjhjørne



Gjennomføring av avløpsrør i golvet

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Vegghengt baderomsinnreieing med vask. Dusjhjørne med blandebatteri og oppheng for handdusj på vegg, samt dusjheng.

Årstall: 2000

Kilde: Rekvirent

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Rommet er naturlig ventilert ved ventil i yttervegg.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftspalte eller ventil ved døren.

Manglende tilluftsventilering kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for fuktskader og muggdannelse.

Man anbefaler å etablere elektisk avtrekksvifte, for å sikre god nok ventilasjon av rommet.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er gjennomført fuktmålinger inne i vegg, frå opning i veggkonstruksjon frå tilstøytande kott. Det vart målt mindre enn 8 vektprosent fukt i trevirke (tørt). Tilhøve er vurdert som normale.

## KJELLER > VASKEROM

### TG 3 Generell

#### Beskrivelse

Vaskerom i kjellar med fliser på betonggolv, med sluk i hjørnet av rommet. Pussa murveggar. Opplegg for vatn og avløp til vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrom vil kunne nyttast ulikt, og få ulik belastning av konstruksjonar knytt til type og mengde bruk. Av alder og konstruksjonsoppbygging stettar ikkje badet dagens krav og forventningar til våtrom, og det vil med stor belastning/aktivt bruk kunne oppstå skader eller følgeskader.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet bør totalrenoveres for å oppnå dagens krav til funksjon og sikkerhet.

Dersom rommet benyttes vidare uten oppgradering, er det økt risiko for fuktskader og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner, spesielt ved høy belastning eller aktivt bruk.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## KJELLER > VASKEROM

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Holtaking er ikkje mogleg/føremålstenleg, då konstruksjonar er i mur og betong.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veggar har symptom på oppfukting, men dette kjem med sannsyn frå utvendig side av konstruksjonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eventuell oppgradering av vaskerommet må sjåast i samanheng med arbeid knytt til å avgrense utvendig fuktinntrenging til golv og veggkonstruksjonar i vaskerommet.



Avskalling av måling og saltutslag på vegg

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkken med over- og underskap. Profilerte frontar i trevirke. Benkeplate av laminat med nedfelt vask. Fliser på vegg over benkeplate. Komfyr med avtrekksvifte over, ført til utside vegg.

Årstall: 1998

Kilde: Rekvirent



# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Avtrekksvifte over komfyr, ført til utside vegg.

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTROM

### ! TG 2 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Toalettrom med vinylbelegg på golv og trefiberplater på vegg. Golvmontert toalett og vegghengt vask. Rommet er naturlig ventilert ved ventil i yttervegg.

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluft, for eksempel luftespalte eller ventil ved dør, for å oppfylle kravene i NS 3600.

Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, luktproblemer og økt risiko for fuktskader.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Vassledninger av kopar og noko plast. Hovudinntak og hovudstoppekrane i underetasje.

#### Vurdering av avvik:

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

Enkelte koplingar korroderer, spesielt ved varmtvasstank.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Koblinger med synlig korrosjon bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres for å hindre lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

Risikoen ved å ikke utbedre er økt fare for vannskader som følge av lekkasje fra korroderte koblinger.



Innvendige synlege vassrør i underetasje



Hovudstoppekrane



Kopling ved varmtvasstank

### ! TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Avløpsrør av støypejern. Stakeluger i underetasje. Lufting er ført i rør over tak.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å vurdere utskiftning av avløpsrør, da over halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen ved å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og driftsproblemer, som kan føre til skader på bygningsdeler.



Stakeluke



Lufting ført over tak

## ⓘ TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Bygningen er naturlig ventilert ved enkelte ventilar i yttervegg og i vindaugskarmar.

## ⓘ TG 2 Andre VVS-installasjoner

### Beskrivelse

Luft til luft-varmepumpe montert i stove i 1. etasje. Rekvirent opplyser at sist service vart utført i 2025.

Årstall: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmepumpen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner. Konsekvensen er at gjenværende brukstid er begrenset, og det kan oppstå driftsstans eller behov for utskifting på kort varsel.



Innvendig del av varmepumpe



Utvendig del av varmepumpe

## ⓘ TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstank på omlag 200 liter montert på golv på vaskerom i underetasje.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt



## Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

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

## Beskrivelse

Synleg el-opplegg i bustaden. Hovudinntak på kaldloft, og sikringskap i 2. etasje med automatiske sikringer, begge frå 2009.

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.

**2009 Nytt inntak og sikringskap i 2009.**

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?

**Ja**

**28.05.2009: Nytt inntak og sikringskap.**

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 Sist uavhengig kontroll utført av SFE-Nett i 03.10.2009.**

**Ingen opne registrerte avvik per tidspunkt (kjelde: rekviert).**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

**Nei**

## Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

**Nei**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

**Ja**

12. 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

Ein gjer merksam på at det elektriske anlegget ikkje er fagleg vurdert av takstingeniør, då takstingeniør ikkje har tilstrekkeleg kompetanse. For ein eventuell utvida kontroll tilrår ein å ta kontakt med elfagmann/eltakstmann.



Hovudinntak på kaldloft



Sikringskap i 2. etasje

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Byggegrunn er ikkje stadfesta/dokumentert.



### Fuktsikring og drenering

# Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

## Beskrivelse

Det ligg ikkje føre dreneringsplan. Drenering og fuksikring av bygningskonstruksjonar under terreng er truleg frå byggeår.

## Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Det er symptom på manglande eller svekka drenering og fuksikring ved konstruksjonar under terreng.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres ny drenering og fuksikring av grunnmuren for å redusere risikoen for fuktinntrengning i kjeller/underetasje. Bruken av underetasje kan påvirke behov for utbedringer. Se også vurderinger og anbefalinger beskrevet i punktet "Rom under terreng". Manglende eller svekket fuksikring kan føre til fuktskader, muggdannelse og redusert levetid på konstruksjoner.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Fundament og grunnmur av stein og betong. Synlege overflater er pussa og målte.

## TG 2 Terrengforhold

### Beskrivelse

Eigedommen ligg i eit sørvendt skrått terreng. Brattare terreng nord på og nord for tomta. Flatere parti med svakt fall mot grunnmur nord for huset.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør utføres terrengjusteringer slik at overflatevann ledes bort fra grunnmuren.

Dårlig fall eller flatt terreng mot grunnmur øker risikoen for vannansamlinger gjennom ulike årstider og værforhold, som kan føre til fuktskader på bygningsmassen og forringe innemiljøet.



Terreng nord for huset

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Eigedommen er tilkoppa Vilnes og Sætre vassverk SA, ved private stikkledningar.

Avløp er ført til septiktank på tomta.

Alder ved utvendige avløpsrør er ikkje stadfesta, men materiale er av plast (kjelde: rekvirent)

Alder og type materiale ved utvendige vassrør er ikkje stadfesta. Om desse er frå opphavleg byggeår er dei med sannsyn av jern. Om dei er skifta ut etter opphavleg byggeår, er det truleg nytta rør av plast.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre en nærmere kontroll av de utvendige vann- og avløpsledningene, samt vurdere behov for utskifting.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller skader på grunn av alder og slitasje, noe som kan medføre betydelige kostnader ved eventuelle reparasjoner.

## TG 1 Septiktank

### Beskrivelse

Septiktank etablert i grunnen på tomta. Materiale og alder er ikkje stadfesta. Installasjonen er ikkje kontrollert av takstingeniør. Tilgjengeleg informasjon frå tømmeelskap, samt rekvirent sin kjennskap til installasjonen, er utan merknader.

Opplysingar henta frå Norva 24 (mintak.no):

Tank 748

Siste tømning 2025-04-19 14:23

Neste tømning Mars - Juni 2027

Tanktype Slamavskiljar

Tankvolum 4 m<sup>3</sup>

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

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



## Helse, miljø og sikkerhet

## Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rekkverkshøyder og åpninger bør utbedres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker.

Håndløper bør monteres på vegg i det innvendige trappeløpet for å bedre sikkerheten og forebygge fall.

Det bør gjennomføres radonmålinger, og eventuelle tiltak bør vurderes dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere helseisiko for brukere av bygget.

Håndslukkerutstyr over 10 år må skiftes, for å sikre tilstrekkelig brannvern og redusere risikoen for skade ved brann.

Eigedommen ligg innanfor faresone merka Ras- og skredfare. Dette kan føre til krav om fagleg utgreiing, og eventuelle avbøtande tiltak, ved søknadspliktige tiltak på eigedommen.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

Garasje

### Byggeår

1975

### Kommentar

Kjelde: rekviert

### Standard

Normal standard på bygget av alder/konstruksjon - jamfør framstilling under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Normalt vedlikehold.

### Beskrivelse

Garasje er fundamentert på planerte massar, med grunnmur i betong og betongstein. Golv mot grunnen av betong. Yttervegger av betongstein og bindingsverk i trevirke med utvendig kledning av liggande bord i trevirke. Saltak av fagverkstakstolar i trevirke vart etablert i 2019. Berande undertak av bord i trevirke. Taktekking av sandstrødde profilerte metallplater. Takrenner av aluminium. Ledda garasjeport i metall.

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

### Tilbygg / modernisering

2019 Ombygging Ny takkonstruksjon vart etablert.

# Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

171 m<sup>2</sup>/171 m<sup>2</sup>

*Einebustad:* 4 Gang, 4 Soverom, Toalettrom, Kjøkken, Stue, Bad, Vaskerom, 4 Bod

*Andre bygg:* Garasje

*Bruksareal andre bygg:* 18 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 1 800 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

# Kr 3 150 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi

**1 800 000**

## Konklusjon markedsverdi

**1 800 000**

### Markedsvurdering

Ved fastsetting av normal markedsverdi har vi mellom anna nytta den digitale tenesten Eiendomsverdi. Denne tenesten samlar statistikk og informasjon over omsetningar, og dannar ei oversikt av eigedommar til samanlikning. Slike statistikkverdiar fangar ikkje opp detaljar i teknisk tilstand eller spesielle tilhøve ved kvar enkelt omsetning (bodgjeving mv.). Ved utvalg av samanliknbare omsetningar, og eventuell mangel på relevante omsetningar, har vi brukt vår lokalkunnskap og takstmannen sitt kvalifiserte skjønn.

Omsetting av fast eigedom ligg generelt på ein låg frekvens i distriktet. Samanlikningsgrunnlaget er avgrensa. Dei har mellom anna ulik plassering, alder, størrelse, standard, og fasilitetar.

Denne eigedommen har ei fin plassering, med godt utsyn. Enkelte oppgraderte konstruksjonar, installasjonar og overflater, med moderat standard. Ein mindre garasje og fint opparbeida uteområde. Rimeleg avstand til daglegvarebutikk, barnehage og barneskule. Dette er positive sider ved eigedommen.

Eldre konstruksjonar med behov for utskifting og fornying, avstand og reiseveg til ein større bu- og arbeidsmarknad, vil vere reduserande markedsfaktorar.

Justert for ulikskap ved alder, areal, standard, tilstand, fasilitetar, ukurans, geografisk plassering og marknadsending vert det forventa at dette takstobjektet vil kunne oppnå ein omsetningsverdi på omlag kr 1 800 000,-

### Sammenlignbare salg

Adresse	BRA	Solgt	Salgspris	Indeksert	M <sup>2</sup> -pris	Byggeår	Type	Avstand
1 Herlandsvegen 565, 6985 ATLØY	167		2 000 000		11 976		enebolig	393 m
2 Herlandsvegen 612, 6985 ATLØY	224		1 950 000		8 705		enebolig	897 m
3 Herlandsvegen 735, 6985 ATLØY	261		2 700 000		10 344		enebolig	1.6 km
4 Herlandsvegen 1182, 6985 ATLØY	172		1 800 000		10 465		enebolig	5.4 km
5 Vesttomtane 2, 6985 ATLØY	242		2 150 000		8 884		enebolig	5.5 km
6 Herlandsvegen 329, 6985 ATLØY	204		2 400 000		11 764		enebolig	1.8 km

Kilde : PropCloud

### Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

# Beregninger

## Årlige kostnader

Vilnes og Sætre vassverk (privat)	Kr.	6 000
Husforsikring	Kr.	16 000
Kommunale avgifter (ikkje lagt fram)	Kr.	10
Renovasjon (ikkje lagt fram)	Kr.	10
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>22 000</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Einebustad

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 400 000
<b>Sum teknisk verdi - Einebustad</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 400 000</b>

### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	180 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>130 000</b>

## Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 2 530 000**

## Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	600 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>600 000</b>

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 150 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

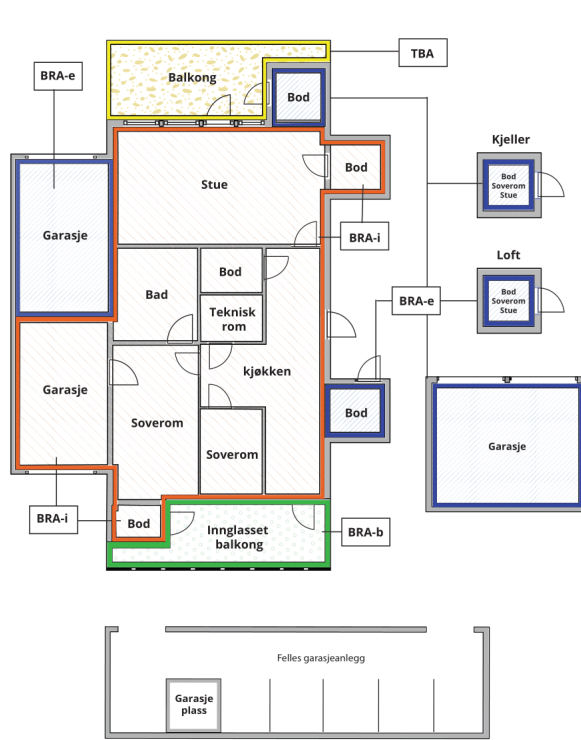
## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Einebustad

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	78			78	
2. etasje	45			45	
Kjeller	48			48	
<b>SUM</b>	<b>171</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>171</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang, gang 2, soverom, toalettrom, kjøkken, stue		
2. etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		
Kjeller	Vaskerom, gang, bod, bod 2, bod 3, bod 4		

### Kommentar

Arealet er målt på plassen og tatt ved innvendige målingar etter NS 3940:2023+AC:2024 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Kott i 2. etasje er ikkje måleverdig på grunn av låg romhøgde, og er derfor ikkje inkludert i rom- og arealoppstilling over.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Enkelte avvik i høve rominndelingar på originale teikningar i kjellar.

Enkelte avvik på rominndeling i teikningar av tilbygg.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		18		18	
<b>SUM</b>		<b>18</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>18</b>				

## Romfordeling

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

### Kommentar

Arealet er målt på plassen og tatt ved innvendige målingar etter NS 3940:2023+AC:2024 Areal- og volumberegninger av bygninger.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.2.2026	Peder Johann Ness Tveit	Takstingeniør
	Johnny Leirvåg	Rekvirent
	Liv Stafsnes	

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4645 ASKVOLL	54	30		0	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
<b>Adresse</b> Herlandsvegen 521							
<b>Hjemmelshaver</b> Leirvåg Astrid Berit							

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eigedommen ligg på Gjerdet, i område med spreidd bustadbygging langs fylkesveg 364 på Atløy. Hovudfasaden vender mot sør. Frå tomta har ein utsyn til underliggande område og havområde med Vilnesvågen i sør. I området er det hovudsakleg einebustader, fritidsbustader og gardsbruk.

Avstand til:

- barnehage: 4 km
- barneskule: 4 km
- ungdomsskule: 10 km (inkl. ferge)
- daglegvareforretning: 3 km
- fergekai: 5 km
- kommunesenter (Askvoll): 8 km (inkl. ferge)
- næraste by (Førde): 70 km (inkl. ferge)
- Bergen: 175 km (inkl. ferge)

Frå fylkesveg 364 er det tilgjengeleg kollektivtransport.

### Adkomstvei

Tilkomst frå avkøyrsløp ved fylkesvegen som eigedommen grensar mot.

### Tilknytning vann

Eigedommen er kopla til Vilnes og Sætre vassverk SA (kjelde: rekvirent).

### Tilknytning avløp

Eigedommen er tilknytt privat septiktank av glasfiber på eiga tomt. Overløp er truleg ført til eldre septiktank, og så vidare til eldre grøft i terreng (kjelde: rekvirent).

### Regulering

Eigedommen er i Askvoll kommuneplanen sin arealdel 2014 - 2025 avsett til LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

Eigedommen er i same plan innanfor område regulert til samferdsel - hovedvei, med Båndlegging for regulering etter plan- og bygningslova.

Eigedommen ligg også innanfor faresone merka Ras- og skredfare.

For ytterlegare opplysningar kan ein sjå nettside til Askvoll kommune [www.askvoll.kommune.no/tenestene-vare/plan-byggoeigedom/plan/kommuneplan/arealdelen.58287.aspx](http://www.askvoll.kommune.no/tenestene-vare/plan-byggoeigedom/plan/kommuneplan/arealdelen.58287.aspx), eller kontakte Askvoll kommune.

### Om tomten

Eigedommen ligg i eit sørvendt skrått terreng, på nordsida av fylkesveg. Tilkomstveg, tun og biloppstillingsplass med dekke av asfalt. Den er fint opparbeidd med plen, hekk og diverse planta busker/tre.

### Tinglyste/andre forhold

Eigar av eigedommen har gjerdeplikt kring tomta.

Rett til å legge kloakkleidning over hovudbruket.

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If forsikring		Fullverdi		16 000
<b>Kommentar</b>				
Kjelde: rekvirent				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eigenerklæring	25.02.2026		Gjennomgått	10	Ja
Kartutklipp	16.04.2026		Gjennomgått	1	Ja
Grunnboksutskrift	25.02.2026		Gjennomgått	1	Ja

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (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 slitasje: Forventet nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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.

- 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 ren 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."

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

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/G22144>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

# Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se  
[www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



Senterposisjon: -35515.26, 6839855.75  
Koordinatsyste: EPSG:25833  
Utskriftsdato: 16.04.2026

0 2 4 6 8m

**Ubekreftet grunnboksutskrift****HJEMMELSOPLYSNINGER****Rettighetshavere til eiendomsrett**

<b>2020/3401887-1/200</b> 27.11.2020 21.00	<b>HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT</b> VEDERLAG: NOK 0 LEIRVÅG ASTRID BERIT F.NR: 150636
---	--

**HEFTELSER**

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

<b>1964/2361-3/55</b> 30.09.1964	<b>BESTEMMELSE OM GJERDE</b>
-------------------------------------	------------------------------

<b>1993/501-1/55</b> 05.02.1993	<b>JORDSKIFTE</b> grensegang sl. 30.9.92 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
------------------------------------	--

**GRUNNDATA**

<b>1964/2361-1/55</b> 30.09.1964	<b>REGISTRERING AV GRUNN</b> DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:4645 GNR:54 BNR:4
-------------------------------------	--

<b>2020/793470-1/200</b> 01.01.2020 00.00	<b>OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING</b> TIDLIGERE: KNR:1428 GNR:54 BNR:30
--	--

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN  
 Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

## SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr  
 Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
- Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter  
 Tomt
- Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.  
 Fritidsbolig
- Annet (spesifiser):

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
54	30				
Adresse	Herlandsvegen		Byggeår	1966	
Postnr.	6985	ATLØY	Når kjøpte du boligen		
			Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.	Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei

I hvilket forsikringselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

IF

Type villa/husforsikring  Standard  Utvidet  Polise-/avtale

Er det dødsbo?  Ja  Nei

Avdødes navn ASTRID LEIRVÅG

Hjemmelshaver ARVINGANE (5 SØSKEN OG 2 BARNEBARN)

SELGER 1 ARVINGANE ✓/FULLMÆKTIG

Etternavn	LEIRVÅG	Fornavn	JOHNNY
Ny adresse	HØYVIKVEGEN 640	E-post	jo-leir@online.no
Postnr.	6985	Tel. priv.	
	Sted ATLØY	Mobil	90 62 19 89

## SELGER 2

Etternavn		Fornavn	
Ny adresse		E-post	
Postnr.		Tel. priv.	
	Sted	Mobil	

## BAD/VASKEROM:

1.1 Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

 Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

1.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

Nei  Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

For vår, Steinar Leivvåg har pussa opp badet på  
80- og 90-talet

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

 Nei  Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

UVISST

1.4 Har det blitt utført elektriske arbeider som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende og foreligger det samsvarserklæring for disse arbeidene?

Nei  Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring

Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?

Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

 Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

## VANN/AVLØP/RØR:

2.1 Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

 Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

2.2 Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

 Nei  Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

3 Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: En med på privat vannverk - Vilnes og Setre vannverk.

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

4.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

4.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

Nei  Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Fra vår la nytt tak på huset

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

6. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

7.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: Eit punktert vindauge i 2. etasje

7.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

Nei  Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Fra vår, Steinar Leivvåg og bron vår Øystein Leivvåg har skiftet vindauge og ledningsbord og varmbord på hus og garasje og malt hus og garasje og gummert på huset.

## ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

8.1 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget?

Nei  Ja

Hvis ja, hvem utførte arbeidene og når ble det utført?

Nytt sikringssystem sett inn og el-sjekk 2009.

8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget?

(dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)?

Nei  Ja

Hvis ja, når?

2009 samsvarserklæring

8.3 Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installerør, eller det lokale el-tilsynet siste fem år?

 Nei  Ja

Hvis ja, av hvem og når? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

## INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

 Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

10. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på installasjoner, for eksempel oljetank, sentralfyr, ventilasjon?

Nei  Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og egeninnsats Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

For vår, Steinar Deivvåg bytta oljekamin til vedovn i 2014. Oljetank som sto ute i hagen vant fjerna.

11. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

12.1. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

12.2. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?

For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

IKKJE RELEVANT - ER INGEN OLJETANK PÅ EIENDOMMEN

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

13. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

Einaste vi veit om er saltutslag på vegg i kjellar (vaskerom) i kjeller

14. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

Nei  Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Veit ikkje om dette

15. Kjenner du til om det er gjort endringer på loft og/eller kjeller (isolert, innredet, pusset opp, ombygget osv.)?

Nei  Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Enkel oppussing i kjeller med maling av vegg og panel på mure vegg og flislagt et golv. Ukjent kor tid dette vart utført.

16. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng og/eller loft. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret eller gjort endringer slik som isolering, ombygning, fornyet eller lagt nytt gulv osv., eller vegger er kledd med panel, plater osv.?

Nei  Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Endel oppussing med panel på noen rom i kjeller, lagt flis på gulv i vaskerom. Malt overflater i rom og trappeløp i kjeller

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget på andre deler av boligen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

Påbygg oppført i 198

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

- 18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleidel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

- 18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

20. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

21. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

Sølvne på bad i 2. etasje. Hatt skadedyrfirma i bolig i 2023/2024 som sette ut feller og utbedra problemet. I tillegg sett sølvne i huset etter saneringsjobben var ferdigstilt.

## ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

22. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

 Nei  Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

23. Kjenner du til målinger av areal av boligen eller opplyst areal for eksempel oppgitt i i salgsoppgave, takstrappport, tilstandsrapport, byggesøknad osv.?

Nei  Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

Har originalteikninga av byggeteikninga

24. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

Nei  Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort Ja, både av faglært og egeninnsats Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/når arbeidet ble utført/firmanavn/dokumentasjon:

Før vår, Steinar Jernvåg har kontinuerlig vedlikeholdt og pussa opp ulike rom i huset. Tapetsert, malt, lagt nye golv, bytta lyskemmene, blandedbatteri og WC. Utvendig vedlikehold som maling og slifting av vindauge og blekking ved behov.

25. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

 Nei  Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort Ja, både av faglært og egeninnsats Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

Kun vår eier av huset, Astrid &amp; Steinar Jernvåg

## PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

26. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak, se også spørsmål 16 til 18?

 Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

27. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

28. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

*Gjerdefelt mot nabobruk som er gardsbruk.*

29. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

#### ANDRE RELEVANTE FORHOLD

30. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

#### SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

32. Kjenner du til boder utenfor boenheten (inngang via fellesareal) som tilhører boligen?

Nei  Ja

33. Kjenner du til om du har vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv?

Nei  Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

34. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellegjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

35. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

36. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

37. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

## TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Huset med garasje vert selt som  
dødsbu.

Eigenerklæring er fylt ut etter beste  
vitande frå oss som arvingar.

Sted / dato

ATLØY 25.02.2026

Sign. selger 1

JOHANN LEIRVIK

Sign. selger 2

Jør Ståpnes