




# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Knutabakken 4b, 5450 SUNDE I  
SUNNHORDLAND

 KVINNHERAD kommune

# gnr. 154, bnr. 216

**Sum areal alle bygg: BRA: 219 m<sup>2</sup> BRA-i: 185 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 14.04.2026

Rapportdato: 18.04.2026

Oppdragsnr.: 14205-1949

Eiendomsverdi ref nr: PE1312

Foretak: Stord Boligtaksering AS



# Stord Boligtaksering AS

Stord Boligtaksering AS vart etablert i 2016 av Øystein Mæland som har lang og brei erfaring innan byggjebransjen.

Stord Boligtaksering AS er ein seriøs aktør som leverer avtalt produkt til avtalt tid. Firmaet har kontorlokal i Kunnskapshuset i Sæ på Stord, men betjener Sunnhordland og omegn.

Relevant fagleg bakgrunn: Fagbrev som tømrrar. Ingeniør. Byggmeister. NTF takstmann. Modul A, B og C i BVN (Byggebransjens våtromsnorm). Utdannet som energirådgiver gjennom Fagskolen Vestland/NEAK.

Besøk oss på nettside [www.stordboligtaksering.no](http://www.stordboligtaksering.no) for mer informasjon.



**Rapportansvarlig**

*Øystein Mæland*

Øystein Mæland

Uavhengig Takstingeniør

om@stordboligtaksering.no

920 51 330

# 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 strakstiltak 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

Bolig fra 1984 med gjennomgående vedlikeholds- og oppgraderingsbehov. Vaskerom har TG3 og må påregnes rehabilitert. Øvrige bygningsdeler har hovedsakelig TG2 som følge av alder, med økt risiko for skader i blant annet tak, ventilasjon og drenering.

## Enebolig - Byggeår: 1984

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen er oppført med støpt plate mot grunn og grunnmur i lettklinkerstein. Videre er bindingsverksvegger, etasjeskille og takkonstruksjon i tre. Fasade i 1.etasje er i mur. Vinduer har karmen i tre med 2-lags glass. Ytterdører er i tre med 2-lags glass. Utvendig er det liggende bordkledning på loft, betongstein på tak og takrenner og nedløp i plast. Det er balkong på loft og stor terrasse rundt deler av 1.etasje.

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

Det er følgende overflater i bolig.  
Gulv: Laminat og gulvbelegg.  
Vegger: Strier/tapet og panel.  
Tak: Panel og himlingsplater.

Det er gulvvarme i entre, gang, et soverom, bad, stue og kjøkken i 1.etasje. Det er gulvvarme på bad på loft.

- Boligen har elementpipe og vedovn.
- Boligen har malt tretrapp.
- Det er profilerte dører i tre.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad - Loft

Bad har gulvbelegg med varmekabler, baderomsplater på vegg og malte plater i tak med spotter. Bad er innredet med vegghengt toalett, dusjhjørne og baderomsinnredning med vask.

Modernisert: 2023

Dokumentasjon: Dokumentasjon: FDV.

#### Bad - 1.etasje

Bad har gulvfliser med varmekabler, veggfliser og malte plater med spotter i tak. Bad er innredet med dusjhjørne med glassvegger, vegghengt toalett og baderomsinnredning med dobbel vask.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt.

#### Vaskerom

Vaskerom har gulvbelegg med panel på vegger og i tak. Rom er innredet med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Det er egen ytterdør til vaskerom.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: Faktura.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

IKEA-kjøkken med glatte fronter og laminert benkeplate. Det er montert kjøkkenplater på vegg over benkeplater. Kjøkken er har integrert platetopp, steikeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin med frittstående kombiskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Badstue med tilkomst fra bad i 1. etasje. Gulv er belagt med gulvbelegg, og vegger og himling er kledd med panel. Det er elektrisk badstueovn. Det er sluk i gulv. Vurderingen er basert på visuell inspeksjon.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

- Innvendige vannledninger er av kobber.
- Det er stoppekran på vaskerom.
- Det er avløpsrør av plast.
- Boligen har mekanisk ventilasjon.
- Det er vannkran på utvendig husvegg.
- Det er installert varmepumpe i stue.
- Det er varmtvannstank på 194 liter.
- Det er sikringssskap med automatsikringer.
- Det er røykvarslere og brannslukker i bolig.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

- Fjell og antatt løsmasser.
- Drenering fra byggeår.
- Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker med støpt plate mot grunn.
- Rundt bolig er det fjell og jordmasser.
- Det er avløpsrør og vannledning av antatt plast (PEL).
- Vann og avløp er offentlig.

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

[Gå til side](#)

Rekkverk på balkong og terrasse er lavere enn dagens krav. Det er ikke utført radonmåling i boligen. Innvendig trapp mangler håndløper, og det er stedvis for store åpninger mellom rekkverksspiler og mellom trinn.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

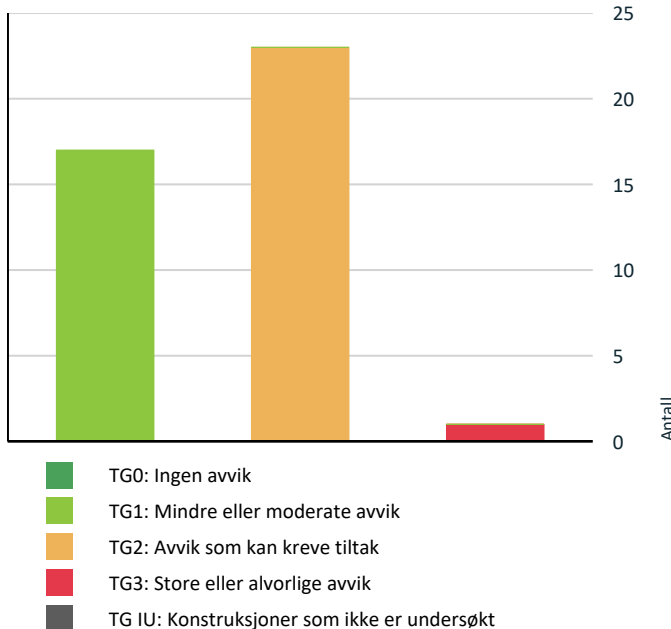
### Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Bygningssakkyndig har ikke innhentet eller kontrollert kommunale byggesaksdokumenter, herunder tegninger, ferdigattest eller brukstillatelse. Det er derfor ikke vurdert om boligen eller deler av denne er oppført eller endret i henhold til gjeldende tillatelser. Kjøper oppfordres til å undersøke dette nærmere ved behov.

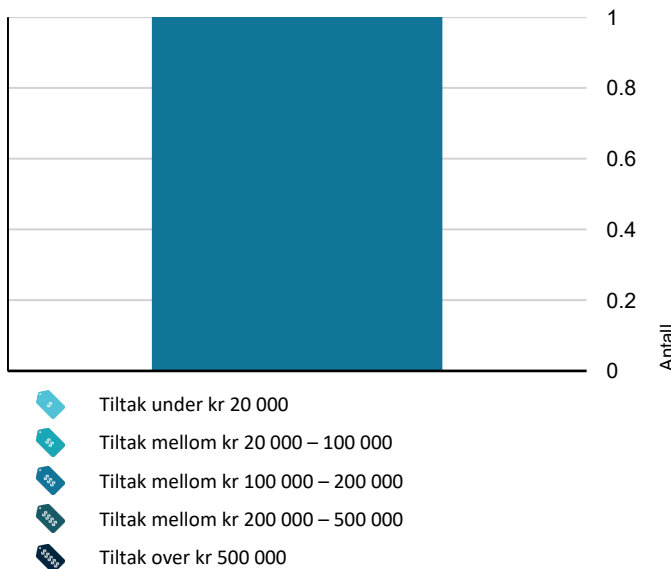
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

<b>TG 3</b>	<b>STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK</b>	
!	Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Generell	<a href="#">Gå til side</a>
<b>TG 2</b>	<b>AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK</b>	
!	Utvendig > Takteking	<a href="#">Gå til side</a>
!	Utvendig > Nedløp og beslag	<a href="#">Gå til side</a>
!	Utvendig > Veggkonstruksjon	<a href="#">Gå til side</a>
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	<a href="#">Gå til side</a>
!	Utvendig > Vinduer	<a href="#">Gå til side</a>
!	Utvendig > Dører	<a href="#">Gå til side</a>
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	<a href="#">Gå til side</a>
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	<a href="#">Gå til side</a>
!	Innvendig > Rom Under Terreng	<a href="#">Gå til side</a>
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	<a href="#">Gå til side</a>
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	<a href="#">Gå til side</a>
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>
!	Tekniske installasjoner > Utvendig vannkran	<a href="#">Gå til side</a>
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	<a href="#">Gå til side</a>
!	Tomteforhold > Drenering	<a href="#">Gå til side</a>
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	<a href="#">Gå til side</a>
!	Tomteforhold > Terrengforhold	<a href="#">Gå til side</a>
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	<a href="#">Gå til side</a>

# Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1.Etasje > Bad - 1.etasje > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 1.Etasje > Bad - 1.etasje > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1.Etasje > Badstue > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

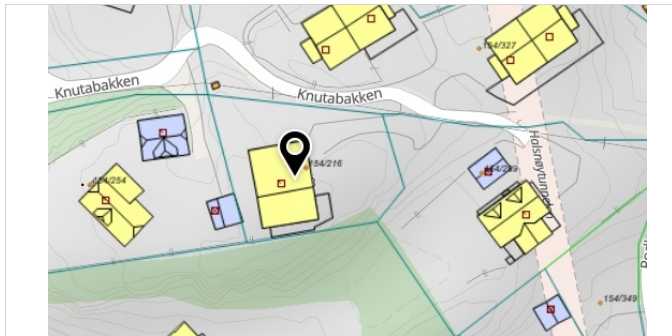
## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

### 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](#)
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1984

### Standard

Boligen har en standard og konstruksjonsløsninger som er typiske for byggeåret.

### Vedlikehold

Boligen fremstår med normalt vedlikeholds- og oppgraderingsbehov sett i forhold til alder og konstruksjonstype.

## Tilbygg / modernisering

Info

Opplysninger om moderniseringer og tilbygg er gitt av eier. Det er ikke fremlagt fullstendig dokumentasjon for alle tiltak. For nærmere informasjon om utførte arbeider, henvises det til egenerklærings skjema og eventuelt fremlagt dokumentasjon.

Arbeid utført før 2024 er utført av tidligere eier.

2010	Modernisering	Nytt Ikea-kjøkken. Montert av firma.
2010	Modernisering	Nytt bad i 1.etasje. Husnes Røyr.
2011	Modernisering	Vedovn i stue. Antatt årstall.
2016	Modernisering	Oppgradering på elektrisk anlegg. Utført av Intro AS.
2017	Modernisering	Montert ny utvendig kran. Utført av Intro Rør AS. Gammel kran er defekt og koblet fra.
2019	Modernisering	Montert ny varmepumpe i stue. Pumpe er produsert i 2018.
2019	Modernisering	Lagt nye gulv i stue og kjøkken.
2023	Modernisering	Nytt bad på loft. Halsnøy trelast.
2025	Modernisering	Splyt avløpsrør i bolig. Det ble utført inspeksjon i rør. Arbeid utført av firma. Eier har opplyst at avløpsrør var i plast.
2025	Modernisering	Malt gulv og vegg på vaskerom.
2025	Modernisering	Beiset terrasse i 1.etasje.
2026	Modernisering	Malt alle vindu foruten loftstue og to i stue.
2026	Modernisering	Utbedret sprekk i murvegg mot stue.
2026	Modernisering	Det er sjekket undertak av tømmer. Det skal legges tetting på møne (Figural) og forbedre taping rundt dragere.
2026	Modernisering	Fikset takrenne som var sprukket mot nord.

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Taket er tekket med betongtakstein fra byggeår. Taktekkingen ble besiktiget fra taknivå. Undertak er vurdert under egen bygningsdel.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taktekkingen har passert forventet levetid. Det ble observert stedvis slitasje og begynnende overflateforvitring på takstein. Det er registrert lokal skade på enkeltstein. Det kan ikke utelukkes at flere stein har tilsvarende eller begynnende skader.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Alder og registrert slitasje medfører økt risiko for vanninntrenging, særlig ved skader på enkeltstein. Kontroll og utskifting av skadet takstein anbefales. Taktekkingen har nådd slutten av forventet levetid og utskifting må påregnes

## TG 2 Nedløp og beslag

### Beskrivelse

Takrenner og nedløp er utført i plast. Det er montert beslag ved gjennomføringer i taket. Vurderingen er basert på visuell inspeksjon.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Renner, nedløp og beslag har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Det er registrert stedvis rust på innfesting av nedløp. Det er påvist tegn til skade i beslag rundt pipe. Det er ikke etablert snøfangere på tak. Det er ikke etablert feietrinn/adkomst til pipe.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Alder og registrerte forhold medfører økt risiko for redusert funksjon og lekkasjer i renner, nedløp og beslag. Rust i innfesting kan gi svekket stabilitet over tid. Skade i beslag rundt pipe øker risiko for vanninntrenging i takkonstruksjonen. Kontroll og utbedring av skader anbefales. Det må påregnes vedlikehold og utskifting av komponenter på sikt. Manglende snøfangere og feietrinn medfører økt risiko ved ferdsele og ved snøras fra tak, og tiltak bør vurderes.

## TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Yttervegger er oppført med murkonstruksjon i kjeller og 1. etasje, samt bindingsverksvegger i tre i øvre del. Fasade er pusset i underliggende etasjer og kledd med liggende bordkledning i loftsetasje. Vurderingen er basert på visuell inspeksjon.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert stedvis sprekker i pusset murfasade.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekker i puss kan medføre økt risiko for fuktinntrenging i konstruksjonen. Forholdet bør følges opp og vedlikehold/utbedring anbefales for å hindre videre utvikling.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført som sperrekonstruksjon med limtredragere. Konstruksjonen er inspisert fra kne-/kaldloft. Det er stedvis etablert gangbart gulv. Vurderingen er basert på visuell inspeksjon fra tilgjengelige områder.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert stedvis misfarginger i undertak. På nordvendt kne-/kaldloft er det begrenset ventilering som følge av isolasjon som stedvis hindrer luftgjennomstrømming. Det opplyses om at det under gitte værforhold kan oppstå kondens på undertak.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Begrenset ventilering og registrerte misfarginger kan indikere fuktpåvirkning og medfører økt risiko for kondensdannelse og fuktskader i konstruksjonen. Forbedring av lufting og kontroll av tetthet anbefales. Videre oppfølging bør gjennomføres for å redusere risiko for skadeutvikling.

## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Ett vindu har fått skiftet glass, øvrige vinduer er fra byggeår. Det er opplyst at de fleste vinduer har fått malt karmen i 2026. Vurderingen er basert på visuell inspeksjon.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Alder medfører økt risiko for punktering av isolerglass, redusert tetthet og svekket isolasjonsevne. Dette kan gi økt varmetap og i perioder kondens på innvendig side av glass. Vedlikehold og utskifting må påregnes over tid.

## TG 1 Takvindu

### Beskrivelse

Vedlikeholdsfritt takvindu på bad med isolerglass.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Hovedinngangsdør i teak. Inngangsdør til vaskerom og balkongdør i tre med 2-lags glass. Skyvedør til terrasse fra 2022 i tre med 2-lags glass. Garasjeport i tre. Vurderingen er basert på visuell inspeksjon..

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører fra byggeår har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Det er registrert tegn til redusert isolasjonsevne i glassfelt i vaskeromsdør og balkongdør, med indikasjon på kondensdannelse.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Alder medfører økt risiko for redusert tetthet, slitasje og svekket funksjon. Registrerte forhold i glassfelt kan indikere begynnende svikt i isolerglass, noe som kan gi kondens og redusert isolasjonsevne. Vedlikehold og utskifting av komponenter må påregnes over tid.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Det er terrasse med tilkomst fra stue og fra terrengnivå på ca. 75 m<sup>2</sup>. Det er balkong med tilkomst fra loftstue på ca. 9 m<sup>2</sup>. Konstruksjon, dekke og rekkverk er utført i tre. Vurderingen er basert på visuell inspeksjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert skjevheter i område ved utvendig boblebad. Det er stedvis slitasje på terrassedekke og rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skjevheter kan indikere setninger eller svekkelser i konstruksjonen og bør følges opp nærmere. Belastning fra boblebad kan medføre økt påkjenning på konstruksjonen. Slitasje på dekke og rekkverk gir behov for vedlikehold. Kontroll og eventuelle tiltak anbefales for å sikre tilstrekkelig bæreevne og videre funksjon

## INNSENDIG

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Det er følgende overflater i bolig.

Gulv: Laminat og gulvbelegg.  
Vegger: Strier/tapet og panel.  
Tak: Panel og himlingsplater.

Det er gulvvarme i entre, gang, et soverom, bad, stue og kjøkken i 1. etasje. Det er gulvvarme på bad på loft.

Overflater er vurdert med normal bruksslitasje.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er utført med trebjelkelag. Mot grunn er det støpt plate.

Det er foretatt stikkprøvevis målinger av høydeforskjeller med lasermåler i utvalgte rom for å avdekke eventuelle skjevheter. Boligen var innredet på befaringsstidspunktet, og målingene er derfor begrenset til tilgjengelige gulvflater. Det ble ikke flyttet på innredning.

Det er målt i følgende rom:

Loft: Gang, stue og soverom.

1. Etasje: Gang, stue og kjøkken.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert høydeforskjeller på gulv i gang i 1. etasje på ca. 20 mm. Det ble ikke registrert vesentlige høydeforskjeller i øvrige målte rom.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Registrerte høydeforskjeller kan indikere mindre setninger eller deformasjoner i konstruksjonen. Forholdet vurderes å ha begrenset betydning for funksjon, men videre utvikling bør følges opp. Det anbefales å foreta nærmere undersøkelser dersom det oppleves endringer eller økende skjevheter.

## TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn. Det er sotluke i gang.

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Det er ikke utført vegger mot terreng. Det ble tatt indikasjonsmålinger på gulv og i nedre del av mur.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert utslag på fukt ved indikasjonsmålinger i gulv og nedre del av grunnmur. Det ble ikke observert synlige tegn til fukt eller skader ved befarings.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Registrerte måleutslag indikerer fukt i konstruksjonen, noe som er vanlig for rom under terreng, men som kan gi risiko for fuktproblemer ved bruk av organiske materialer eller ved endret bruk. Forholdet bør følges opp, og det anbefales å sikre god ventilasjon samt unngå fuktømfintlige materialer mot gulv og yttervegger. Ytterligere undersøkelser kan være aktuelt ved planlagt bruksendring.

## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Det er profilerte dører i tre.

## VÅTROM

### LOFT > BAD - LOFT

#### Generell

### Beskrivelse

Bad har gulvbelegg med varmekabler, baderomsplater på vegg og malte plater i tak med spotter. Bad er innredet med vegghengt toalett, dusjhjørne og baderomsinnredning med vask.

Modernisert: 2023

Dokumentasjon: FDV.

# Tilstandsrapport

Årstall: 2023

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



## LOFT > BAD - LOFT

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket er malt og har spotter.

## LOFT > BAD - LOFT

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm.

## LOFT > BAD - LOFT

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Tilstanden er vurdert ut fra alder og visuelle observasjoner. Skjulte avvik kan ikke utelukke.

## LOFT > BAD - LOFT

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

## LOFT > BAD - LOFT

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte og tilluftsspalte under dør. Det er antatt at vifte slår seg på under innstilte forutsetninger.

## LOFT > BAD - LOFT

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8%. Det var ikke tegn til skader på baderomsplater i dusjsone.

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Utført på besøksdag.

## 1.ETASJE > BAD - 1.ETASJE

### Generell

#### Beskrivelse

Bad har gulvfliser med varmekabler, veggfliser og malte plater med spotter i tak. Bad er innredet med dusjhjørne med glassvegger, vegghengt toalett og baderomsinnredning med dobbel vask.

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

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## 1.ETASJE > BAD - 1.ETASJE

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Vegger er kledd med fliser. Himling er utført med malte plater. Vurderingen er basert på visuell inspeksjon.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert sprekk i himling.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekk i himling kan skyldes bevegelser i konstruksjonen eller svikt i plateskjøt. Forholdet vurderes i hovedsak som kosmetisk, men bør utbedres og følges opp for å avdekke eventuell videre utvikling.

## 1.ETASJE > BAD - 1.ETASJE

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det er målt fall mot sluk på ca. 25 mm. Vurderingen er basert på visuell inspeksjon og enkle målinger.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert bom (hulrom) i flis ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bom i flis kan indikere mangelfull heft til underlaget og kan over tid medføre sprekkdannelse eller løsning av fliser. Forholdet vurderes å ha begrenset betydning i dag, men bør følges opp og utbedres ved behov.

## 1.ETASJE > BAD - 1.ETASJE

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Det er plastsluk og smøremembran. Sluk er opplyst skiftet i forbindelse med oppgradering av bad i 2010. Vurderingen er basert på visuell inspeksjon og foreliggende opplysninger.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er passert.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Alder medfører økt risiko for svekkelser i tettesjiktet og skjulte fuktskader. Tilstanden bør følges opp, og det må påregnes fremtidig oppgradering av våtrommet.

## 1. ETASJE > BAD - 1. ETASJE

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

## 1. ETASJE > BAD - 1. ETASJE

### ! TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Badet har mekanisk avtrekk med tilluft via spalte under dør. Avtrekksvifte er antatt fra byggeår. Vurderingen er basert på visuell kontroll og funksjonsvurdering.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert redusert funksjon på avtrekk fra rommet. Tilluftsspalte under dør vurderes som begrenset.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Redusert ventilasjon medfører økt risiko for fuktoppbygning, kondens og påfølgende fuktskader i våtrommet. Forbedring av avtrekk og økt tilluft anbefales for å sikre tilfredsstillende ventilasjon.

## 1. ETASJE > BAD - 1. ETASJE

### ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8%.

**Årstall:** 2026 **Kilde:** Andre opplysninger: Måling ble utført på besøksdag. Hull var tatt tidligere.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### ! TG 3 Generell

#### Beskrivelse

Vaskerom fra byggeår med gulvbelegg og panel på vegger og i himling. Rommet er innredet med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er egen ytterdør til rommet.

Rommet er ikke oppgradert etter dagens krav til våtrom.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse. Vurderingen er basert på visuell inspeksjon.

## Vurdering av avvik:

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

Vaskerommet har vesentlig funksjonssvikt. Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk, svikt i avløp, mangelfullt tettesjikt og manglende ventilasjon. Løsningen oppfyller ikke krav til våtrom og innebærer høy risiko for fuktskader.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er høy sannsynlighet for skjulte fuktskader i konstruksjonen. Full rehabilitering av vaskerommet må påregnes for å oppnå forskriftsmessig utførelse.

Det anbefales full oppgradering av vaskerommet med etablering av forskriftsmessig fall, tettesjikt, sluk og ventilasjon.

**Kostnadsestimat:** 100 000 - 200 000

## 1. ETASJE > VASKEROM

### ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

**Årstall:** 2026 **Kilde:** Andre opplysninger: Utført på besøksdag.

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

IKEA-kjøkken med glatte fronter og laminert benkeplate. Det er montert kjøkkenplater på vegg over benkeplater. Kjøkken er har integrert platetopp, steikeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin med frittstående kombiskap.

Det er ikke komfyrvakt over platetopp eller vannstopp under innredning. Dette er krav i dagens tekniske forskrifter men ikke når kjøkken ble oppført.

**Årstall:** 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

**Årstall:** 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

# Tilstandsrapport

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > BADSTUE

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

##### Beskrivelse

Badstue med tilkomst fra bad i 1. etasje. Gulv er belagt med gulvbelegg, og vegger og himling er kledd med panel. Det er elektrisk badstueovn. Det er sluk i gulv. Vurderingen er basert på visuell inspeksjon.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sluk og tettesjikt har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Det er registrert rustdannelse på skruer i sluk.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Alder på sluk og tettesjikt medfører økt risiko for svekkelser og fuktgjennomtrenging. Rust i sluk kan over tid påvirke funksjon og tetthet. Forholdet bør følges opp, og vedlikehold eller utskifting av sluk/tettesjikt må påregnes på sikt.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

##### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er stoppekran på vaskerom som fungerte på besøksdag.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige vannledninger er av eldre dato, og en vesentlig del av forventet levetid er passert. Røranlegg er ikke fullt tilgjengelig for inspeksjon.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre kobberrør har økt risiko for korrosjon, lekkasje og materialsvikt. Selv om det ikke ble registrert lekkasjer ved befaring, må påregnelig vedlikehold og utskifting forventes. Tilstanden bør følges med jevnlig kontroll.

#### TG 2 Avløpsrør

##### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige avløpsrør er av plast, og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Dette medfører økt risiko for svikt i form av lekkasjer og funksjonsproblemer.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre plastavløp kan over tid få redusert funksjon grunnet slitasje, pakningssvikt eller materialtretthet. Det ble ikke registrert lekkasjer eller funksjonssvikt ved befaring.

Påregnelig vedlikehold og eventuell utskifting må forventes på sikt, da det er økt risiko for plutselige skader og lekkasjer når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

#### TG 2 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Boligen har ventilasjon med mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken. Avtrekksvifte/aggregat er plassert på kne-/kaldloft. Det er også ventiler i yttervegger for tilluft. Vurderingen er basert på visuell inspeksjon og foreliggende opplysninger.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekksvifte har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Det er registrert fuktskjolder i sponplater i området rundt avtrekksvifte. Deler av ventilasjonskanaler fremstår uisolerte. Det er registrert skader på veggventiler, herunder rust og defekt insektsnetting.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilasjonsanlegget har redusert funksjon og oppfyller ikke dagens anbefalte nivå. Fuktskjolder kan indikere kondensdannelse som følge av utilstrekkelig isolasjon eller ventilasjon. Uisolerte kanaler øker risiko for kondens. Skadde ventiler kan gi redusert lufttilførsel og utilsikket luftinntrenging.

Kontroll av ventilasjonsanlegget, isolering av kanaler og utbedring av ventiler anbefales..

#### TG 2 Utvendig vannkran

##### Beskrivelse

Det er vannkran på utvendig husvegg. Det var en eldre vannkran på husvegg som er koblet fra og ikke er i bruk. Denne er ikke tilstandsvurdert.-

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

#### TG 1 Varmesentral

##### Beskrivelse

Det er installert varmepumpe i stue. Det er anbefalt regelmessig service på system og rengjøring av filter.

Årstall: 2019

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### TG 2 Varmtvannstank

##### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Det er varmtvannstank på 194 liter som er plassert på vaskerom. Det er sluk på gulv.

**Årstall:** 2007      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Krav til eget elektrisk punkt for varmtvannstank ble innført etter at boligen ble bygget. Eksisterende tilkobling er utført i henhold til gjeldende regler på byggetidspunktet.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende eget elektrisk punkt kan gi redusert sikkerhet og mindre fleksibilitet ved bruk og service. Ved utskifting av varmtvannstank eller oppgradering av det elektriske anlegget anbefales det å etablere egen kurs i henhold til dagens krav.

## Elektrisk anlegg

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

*Tilstanden er vurdert ut fra den 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 er sikringsskap med automatsikringer plassert i entre. Ifølge kursoversikt i skap er det kursfordeling slik:  
1 x 10A, 12 x 15A, 1 x 16A, 2 x 20A og 1 x 25A.

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.  
**1984**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Sikringsskap ble oppgradert. Årstall er noe usikkert.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ukjent**  
**Det foreligger samsvarserklæring på noe arbeid utført i 2016.**
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?

**Ukjent**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntiløp 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? Sjekk 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 sikringsskap

10. 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**
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?  
**Ja Det elektriske anlegget er fra byggeår og det foreligger ikke fremlagt samsvarserklæring eller dokumentasjon på senere kontroll. Anlegget er ikke funksjonstestet eller kontrollert utover visuell inspeksjon. Selv om det ikke ble registrert synlige avvik, anbefales utvidet el-kontroll av kvalifisert fagperson for å verifisere forskriftsmessig utførelse og sikker drift.**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Fjell og antatt løsmasser.

### TG 2 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Beskrivelse

Boligen er oppført i 1984. Det foreligger ingen opplysninger om at drenering rundt bygningen er fornyet etter byggeår, og dreneringen vurderes derfor å være fra opprinnelig byggetid.

Drenerende tiltak ligger under bakkenivå og kan ikke inspiseres visuelt. Vurderingen er basert på alder, tilgjengelig informasjon og generelle erfaringstall.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Drenering har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Det er registrert manglende tetteliste på knotteplast.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Alder på drenering medfører økt risiko for redusert funksjon og fuktinntrenging mot grunnmur. Manglende tetteliste på knotteplast kan gi økt tilsig av overflatevann bak fuktsikringen. Tiltak bør vurderes, og oppgradering av drenering må påregnes på sikt.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker og støpt plate mot grunn.

## Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert sprekkdannelser og avflassing av overflate på grunnmur.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekker og avflassing kan gi økt fuktopptak og videre nedbrytning av overflater over tid.

Det anbefales kontroll av sprekkutvikling og vedlikehold av overflater.

## TG 2 Terrengforhold

### Beskrivelse

Rundt bolig er det fjell og jordmasser. Det er lett skrående terreng.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis registrert flatt terreng eller begrenset fall bort fra grunnmur. Enkelte områder har terreng og masser tett inntil grunnmur.

Det kan medføre økt belastning på grunnmur og drenering ved større nedbørsmengder eller snøsmelting.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende fall bort fra grunnmur kan over tid bidra til økt fuktpåvirkning på konstruksjonen og redusert effekt av drenering.

Det anbefales å etablere tydelig fall bort fra grunnmur (minimum ca. 1:50 de første 3 meter der forholdene tillater det) samt sikre at masser ikke ligger for høyt mot mur.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Det er avløpsrør og vannledning av antatt plast (PEL). Vann og avløp er offentlig.

## 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:

Alderen på ledningene tilsier økt risiko for lekkasjer og funksjonssvikt. Ledningene ligger skjult i grunnen og tilstanden er ikke kontrollert. Fremtidig utskifting må påregnes.

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

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



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Rekkverk på balkong og terrasse er lavere enn dagens krav. Det er ikke utført radonmåling i boligen. Innvendig trapp mangler håndløper, og det er stedvis for store åpninger mellom rekkverksspiler og mellom trinn.

## Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
  - Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
  - Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
  - Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
  - Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Forholdene avviker fra dagens anbefalte sikkerhetsnivå.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Lav høyde på rekkverk og store åpninger i trapp medfører økt risiko for fall. Manglende håndløper gir redusert sikkerhet ved bruk av trapp. Det anbefales å etablere håndløper og vurdere tiltak på rekkverk.

Forholdene innebærer økt risiko for personskade, spesielt for barn.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

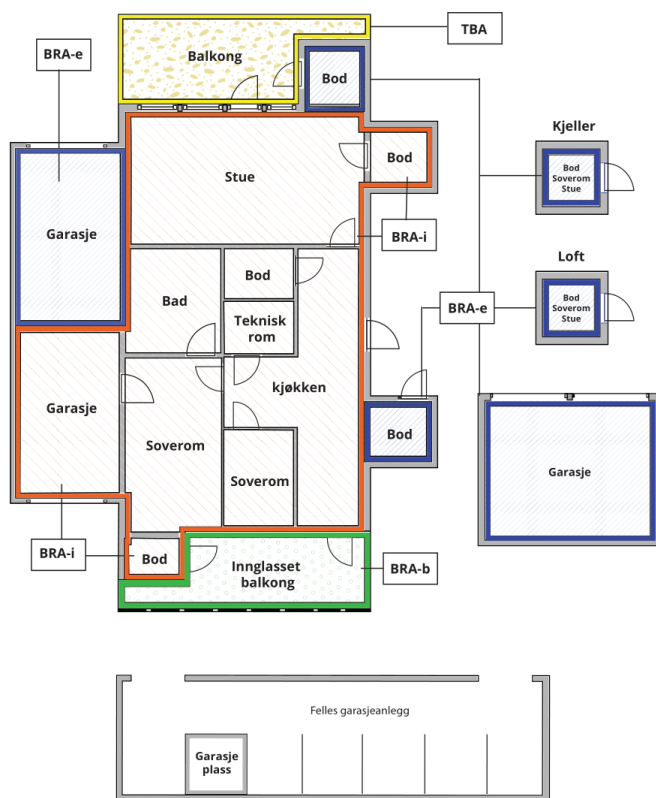
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	51			51	9	25	76
1.Etasje	134			134	75		134
Kjeller		34		34			34
<b>SUM</b>	<b>185</b>	<b>34</b>			<b>84</b>	<b>25</b>	<b>244</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>219</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Bad - loft, loftstue, gang m/trapp, soverom, soverom m/garderobe		
1.Etasje	Entré, gang m/trapp, soverom, soverom 2, bad - 1.etasje, badstue, stue, kjøkken, vaskerom, bod		
Kjeller		Garasje, bod	

## Kommentar

Areal er målt opp med lasermål av type Bosch GLM 50-22. Arealet er regnet ut fra rommet sin faktiske bruk og ikke om det er godkjent eller korrekt utført i henhold til bygningsmyndighetenes bestemmelser.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Bygnings sakkyndig har ikke innhentet eller kontrollert kommunale byggesaksdokumenter, herunder tegninger, ferdigattest eller brukstillatelse. Det er derfor ikke vurdert om boligen eller deler av denne er oppført eller endret i henhold til gjeldende tillatelser. Kjøper oppfordres til å undersøke dette nærmere ved behov.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Henviser til avsnitt med "Tilbygg/modernisering" i rapport.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.4.2026	Øystein Mæland Vegard Johnsen	Takstingeniør Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4617 KVINNHERAD	154	216		0	1116.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Knutabakken 4b

### Hjemmelshaver

Vågenes Jeanett Marthinussen, Johnsen Vegard

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i attraktivt boligområde med flott utsikt og gode solforhold. Det er kort avstand til barnehage, skoler og Husnes sentrum.

### Adkomstvei

Det er privat vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Reguleringsformål: Frittliggende småhusbebyggelse  
Planidentifikasjon20040012  
Plannavn: Reguleringsplan for Haugane, del av gnr. 154, Sunde

### Om tomten

Tomt er på 1116 m<sup>2</sup> med asfalter innkjørsel og opparbeidet område rundt bolig. Det er parkering i garasje og på tomt.

### Tinglyste/andre forhold

Henviser til egenerklæring for ytterligere informasjon.

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Frende				
<b>Kommentar</b>				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	14.04.2026	Eier har påvist og gitt generelle opplysninger om eiendommen og fått rapport til gjennomlesning.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	14.04.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	14.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	14.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.04.2026	

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.

• Skadegjørerere: 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 slitasje: 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.

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

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](#)

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Undersøkelsen er basert på visuell kontroll uten destruktive inngrep. Skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert og skjulte skader kan derfor ikke utelukkes. Vurderingene er gjort ut fra bygningens alder, konstruksjonstype og det som var synlig på befaringstidspunktet.

Bygningssakkyndig har ikke innhentet eller kontrollert kommunale byggesaksdokumenter, herunder ferdigattest, brukstillatelse eller godkjente plantegninger. Det er ikke verifisert at dagens planløsning, rombruk eller bodarealer er i samsvar med offentlige godkjenninger.

Tekniske installasjoner som varmekabler, varmepumpe og utvendig vannkran er ikke funksjonstestet og er vurdert ut fra alder og visuell tilstand. Opplysninger om gulvvarme er gitt av eier. Anlegget er ikke funksjonstestet eller kontrollert utover visuell observasjon. Skjulte feil eller mangler kan derfor ikke utelukkes.

Boligen var møblert og bebodd på befaringstidspunktet. Dette kan ha begrenset innsyn i enkelte bygningsdeler og overflater.



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

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
154	216				
Adresse	KNOTABAKKEN 4B		Byggeår	1984	
Postnr.	5450		Når kjøpte du boligen		2024
			Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei

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

FREUDE

Type villa/husforsikring	Standard	<input checked="" type="checkbox"/> Utvidet	Polise-/avtale
Er det dødsbo?	Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	
Avdødes navn			
Hjemmelshaver			

SELGER 1

Etternavn	JOHNSEN	Fornavn	VEGIARD
Ny adresse		E-post	vejo.sunde@hotmail.com
Postnr.	Sted	Tel. priv.	
		Mobil	98417597

SELGER 2

Etternavn	VÅGENES	Fornavn	JEANETTE
Ny adresse		E-post	Jeanette-123@hotmail.com
Postnr.	Sted	Tel. priv.	
		Mobil	955 52 668



## 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:

Bad 1. etg Renoveret 2010 - Husnes Røyr AS  
Bad 2. etg Renoveret 2023 - Halsney Trelast AS.  
Spyling av Røyr på vaskerom 2025 - Husnes Røyr AS

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei  Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

på badene - samme som punkt 1.2.

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: FDV fra Halsney Trelast.

## 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: Tett sluk vaskerom - spylt av Husnes Røyr 2025. Ingen problem pr idag

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:

Husnes Røyr - spylt tett avløp på vaskerom i 2025



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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

**TAK/TAKRENNER/NEDLØP:**

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: Sprekk i takrenne Nordre side

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:

Takrenne er skjøttet sammen + limt sprekk.

**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:

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:

Vindu hovedsakerom skiftet 2015 av Solheim Glas  
Skyveder byttet 2021



## 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?

Sikningsskap oppgradert til automat sikringer - Into Elektro

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?

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

 Nei  Ja

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

Sist sjekket i 2020 (IF forsikring)

## 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:

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:

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:

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:

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?

kutt gjennom strøyming i tak utbedret i 2023, av Halsney Trelast

Halsney Trelast skal og legge Figaroall under mønstein + Taping av Damp Sperre 1/2 dragere i 2stk sekerom



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?

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:

#### 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: 1x fjelle av mus siste 1,5 år



## 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, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad osv.?

 Nei  Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

Tilstandsrapport 2026

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:

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:

Solheim Glas - vindu halvseiserom 2015      Ny skyveide 2021  
luftgicanomstrømming utbedret 2023 Halsnes Trelast.      Nytt gulv stue/ kjøkken 2019  
Bad 1 etg Renover 2010 - Husnes Reyr  
Bad 2 etg Renover 2023 - Halsnes Trelast

## PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

26. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdiggattester 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 endringer 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:

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/løse 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/fellesgjeld? 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: \_\_\_\_\_



## TILLEGSKOMMENTARER

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

Kundens på 2 av søverom opppe. Grunnet værforholdet i vinter. Halsney trelast skal trefbygge

Sted / dato

16.04.26 Sunde

Sign. selger 1



Sign. selger 2

