DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Risnes 74

Vedlagt følger vedlegg til salgsoppgaven.
For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

Tilstandsrapport

Våningshus
Risnes 74, 5937 BØVÅGEN
ALVER kommune
gnr. 419, bnr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 307 m² BRA-i: 153 m²



Befaringsdato: 24.08.2026 **Rapportdato:** 01.09.2026 **Oppdragsnr.:** 15234-2004 **Eiendomsverdi ref nr:** WY1428

Autorisert foretak: Kleivdal Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Terje Kleivdal **Vår ref:** Terje Kleivdal

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.

NITO

Rapportansvarlig

Terje Kleivdal

Terje Kleivdal

Uavhengig Takstingeniør

terje@kleivdaltaksering.no

907 23 878

Kleivdal Taksering AS
Hagellia 6
5914 ISDALSTØ

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige 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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © 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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

Eldre enebolig med kjeller, 1. etasje og loft.
Det er skiftet en del vinduer i 1. etasje og loftsetasje i 2009.
Bygningen er i bra stand, men trenger oppgraderinger og vedlikehold.

Våningshus - Byggeår: 1925

UTVENDIG Gå til side

Yttertak tekket med skiferheller.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenner og nedløpsrør av plast.
Det er ikke montert stigetrinn til pipe, men det er montert ekstra feieluke på loftet.
Hovedbygg.
Saltakkonstruksjon med sperrer og sutak.
Tidligere loftsluke i himlingen er kledd igjen, og det er derfor ikke mulig å inspisere takkonstruksjonen.
Det er registrert fuktmerker på takplatene i hall og trappeoppgang.
Tilbygg.
Saltakkonstruksjon av sperrer og sutaksbord.
Inspeksjonen er bare tatt fra luke i himling.
Yttervegger av liggende tømmer.
Det opplyses at det ble etterisolert og skiftet kledning i 2011.
Tilbygg.
Yttervegger av bindingsverk, vindtette plater.
Liggende kledning.
Vinduer med 2 lags glass i trekarmer.
1 vindu på bad og 1 kjøkken, fra1988.
2 stk. vinduer i spisestue og entre fra 1984.
Vinduer i tilbygg og kjeller fra 1984.
2 stk takvinduer av tre med 2 lags glass.
Det ene vinduet med punktertglass.
1. etasje og loft.
Vinduer som ble skiftet ifb. med etterisolering av yttervegger.
Vinduer med 2 lags glass i trekarmer.
Malt hoveddør av tre i trekarmer.
Balkongdør i tilbygg av tre i trekarmer.
Kjellerdør av tre i trekarmer
Betongplatting ved tilbygg.
Utvendig betongtrapp
Synlige armeringsjern, flasser puss i trinn.

INNVENDIG Gå til side

1. etasje.
Parkett, laminatgulv og belegg.
Oppusset soverom i 1. etasje og stue i 2020.
Loft.
Laminatgulv og malte gulvbord.
1. etasje.
Vegger: Liggende tømmer, tapet og malte plater
Himling: Malte plater og panel, synlige bjelker i spisestue og stue.
Loft.
Vegger: Liggende tømmer og panel.
Himling:
1. etasje.
Trebjelkelag over kjeller, gulvvarme på bad.
Loft.
Trebjelkelag over 1. etasje.
Det ble målt 25 mm retningsavvik i hall/trapp.
Tilbygg.
Betonggulv og gulvvarme.
15 mm retningsavvik i rommet
Bygningen er ikke bygget med radonsperre
Boligen har to mursteinspiper. Det ble montert innerrør i begge pipene i 1999, og pipene ble inntekket over tak i 2023.
Det er installert vedovn i stuen og elementpeis i spisestuen, begge fra 1999. Vedovnen på loftet ble montert i 2006.
Kjeller.
Betonggulv og grunnmur av naturstein
Malt trapp med belegg i trinn til loftsetasjen.
Eldre slitt trapp.
Heltre furu fyllingsdører
Loft
Hvite formpressede innerdører.
Opplysninger fra eier.
De siste årene har det kommet inn noe maur på kjøkkenet om våren. Jeg har benyttet maurmiddel både ute og inne, og etter behandling har maurene forsvunnet etter kort tid.
For om lag 10 år siden hadde jeg også noen mus i kjelleren, etter at katten døde og jeg ikke skaffet ny. Det ble da satt ut moderne musefeller. Det har ikke vært observert eller fanget mus de siste fem årene.

VÅTROM Gå til side

Gulv: Belegg med gulvvarme. Gulvvarmen er fra 1985.
Vegger: Veggbelegg montert i 1999.
Himling: Takplater.
Sanitærutstyr: Dusjkabinett, klosett og servant med baderomsmøbel.
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon via luftespalte i vinduskarm og luftespalte under dørblad.
Gulv og veggbelegget er fra 1999. Dusjkabinett, baderomsmøbel og klosett er fra 2016. Gulvvarme og røropplegg er fra 1985.
Det er bare 15 mm fall fra belegg ved dør til topp slukrist, mens gjeldende krav er 25 mm.
Bad bør oppgraderes.
Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.
• Målingen viste vektprosent på 10,1 %.
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, normalt utstyrt med skap.
Laminatbenkeplater med nedfelte kummer og platetopp, integrert stekeovn samt frittstående oppvaskmaskin.
Ventilator over platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av kobber, stoppekran i kjeller og utvendig stoppekran.
Avløpsrør av plast og lufting over tak.
Naturlig ventilasjon via luftespalte i vinduskarmer.
200 l bereder plassert i kjellller.

Beskrivelse av eiendommen

Sikringsskap med automatsikringer.
Gamle kabler ble skiftet ut i 2010.
Skiftet til automatsikringer i hele huset i 2010.
Utført av Risnes Elektro.
Brannslukningsapparat og røykvarsler.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn på fjell og steinmasser.
Selvdrenerende masser mot grunnmur og ringmur.
Siden dreneringen ikke er synlig er det vanskelig å kontrollere tilstanden.
Grunnmur av naturstein, pusset utvendig.
Tilbygg
Ringmur av naturstein og betong.
Terrenget faller fra bygningen på 3 sider, det er flatt terreng på oppsiden av bygget
Tilknyttet offentlig vannverk med private stikkledninger.
Privat kloakkanlegg med septiktanker og avrenning til sjø.
Det opplyses at det er 3 stk septiktanker som er nedgravd på tomten, septiktankene er ikke mulig å inspisere.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Våningshus

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger.

Sjøbu

- Det foreligger ikke tegninger

Naust

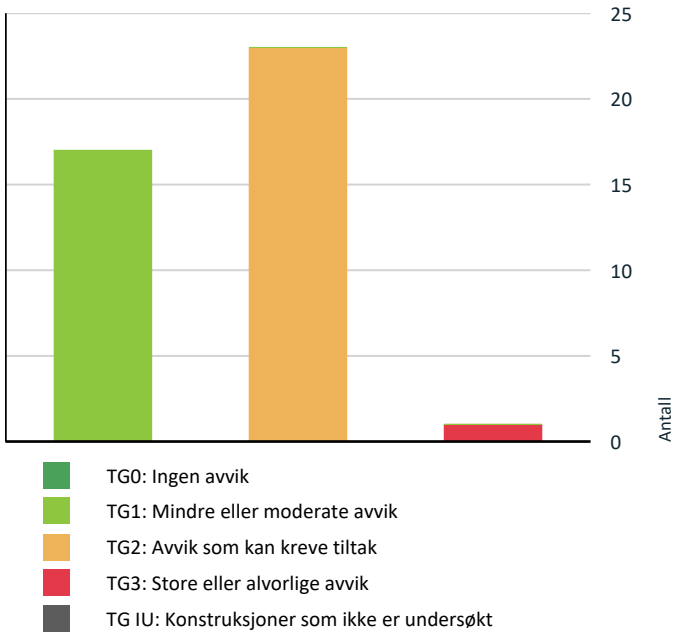
- Det foreligger ikke tegninger

Utvendig bod

- Det foreligger ikke tegninger

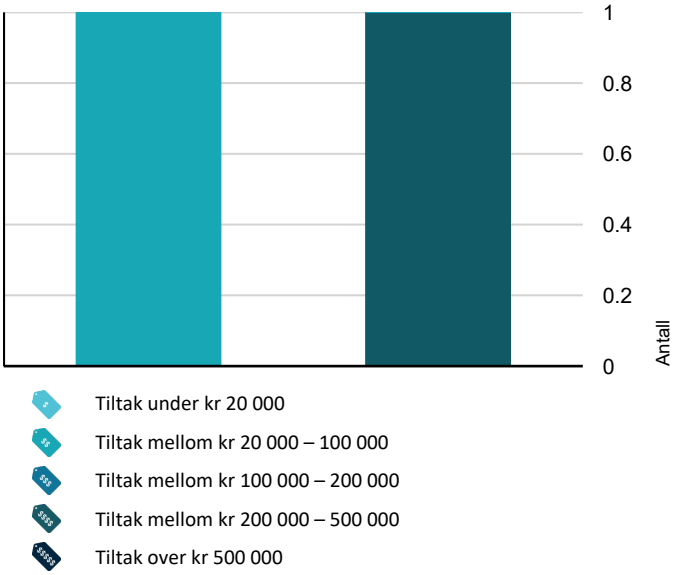
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Våningshus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Ytterdører - 2	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv - 1	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner - 1	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

Kleivdal Taksering AS
Hagellia 6
5914 ISDALSTØ

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter - 1 Gå til side

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side

Tomteforhold > Septiktank Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpningene i rekkverket er større enn dagens forskriftskrav for innvendige trapper.
  Det er målt åpninger på 14 cm i rekkverket, mens gjeldende krav er maksimalt 10 cm.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS



Byggeår
1925

Kommentar
Eier

Standard
Bra standard

Vedlikehold
Det er behov for oppgraderinger og vedlikehold

Tilbygg / modernisering

1985	Tilbygg	Tilbygd bi inngang

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Yttertak tekket med skiferheller.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Det er ikke mulig å vurdere taktekking fordi det mangler sikkerhetsmessig forsvarlig adkomst. Alder og/eller materiale er ukjent og kan derfor heller ikke benyttes for vurdering.
- Det er noen løse skiferheller på møne, synlig fra bakkenivå
- Forventet brukstid for innfestingen av skiferhellene snart oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Manglende adkomst medfører at taktekkingens tilstand ikke kan vurderes, og det foreligger derfor usikkerhet knyttet til eventuelle skader, lekkasjer og restlevetid.
- Skiferhellene bør festes slik at det ikke oppstår lekkasje på yttertaket.
- Spiker som er benyttet som innfesting av skiferhellene kan svikte og skiferheller kan rase ned mot bakken, Det bør taes en kontroll av innfestingen på hele yttertaket.



Skiferheller på yttertaket



Tilbygg fra 1985



Skiferheller på yttertak.

Tilstandsrapport



Løse skiferheller på mønet.



Ikke montert snøfangere

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløpsrør av plast.
Det er ikke montert stigetrinn til pipe, men det er montert ekstra feieluke på loftet.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.



Takvann er ikke ført bort fra bygningen

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Hovedbygg.
Saltakkonstruksjon med sperrer og sutak.
Tidligere loftsluke i himlingen er kledd igjen, og det er derfor ikke mulig å inspisere takkonstruksjonen.
Det er registrert fuktmerker på takplatene i hall og trappeoppgang.

Vurdering av avvik:

• Det er symptom på aktivitet fra mit i trekonstruksjonene

• Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å undersøke omfang og årsak til aktiviteten, samt iverksette nødvendige tiltak for å hindre videre angrep og skadeutvikling.

• Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.

• Det anbefales å være oppmerksom på risikoen og vurdere nærmere undersøkelser ved tegn til avvik eller i forbindelse med fremtidige arbeider.



Fuktmerker på takplater i hall

Tilstandsrapport



Fuktmerker på takplater i hall



Takkonstruksjon



Gjenbygget takkonstruksjon



Takkonstruksjon



Gjenbygget takkonstruksjon

TG 1 Takkonstruksjon/Loft - 1

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tilbygg.
Saltakkonstruksjon av sperrer og sutaksbord.
Inspeksjonen er bare tatt fra luke i himling.

Årstall: 1985 **Kilde:** Eier

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av liggende tømmer.
Det opplyses at det ble etterisolert og skiftet kledning i 2011.



Kledning på hovedbygg

Tilstandsrapport



Kledning på hovedbygg

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon - 1

Beskrivelse

Tilbygg.
Yttervegger av bindingsverk, vindtette plater.
Liggende kledning.

Årstall: 1985 **Kilde:** Eier



Kledning

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med 2 lags glass i trekarmer.
1 vindu på bad og 1 kjøkken, fra1988.
2 stk. vinduer i spisestue og entre fra 1984.
Vinduer i tilbygg og kjeller fra 1984.

Årstall: 1984 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
Vinduer mot nord i loftsetasjen er litt vanskelige å åpne/lukke.

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

• Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre vinduene for å sikre normal funksjon.

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.



Vinduer i loftsetasjen er vanskelig å åpne/lukke.



Vinduer i 1. etasje



Vinduer i 1. etasje



Kjellervindu

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

Tilstandsrapport

Beskrivelse

2 stk takvinduer av tre med 2 lags glass.
Det ene vinduet med punktertglass.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist punktert glass i det ene takvinduet, det er også fuktmerker på karmen i det ene takvinduet..

Konsekvens/tiltak

• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

• Det anbefales å skifte ut defekte glassruter for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.



Fuktmerker og avflassing av maling på det ene takvinduet



Punktert glass



Takvindu

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 2

Beskrivelse

1. etasje og deler av loftsetasjen.
Vinduer som ble skiftet ifb. med etterisolering av yttervegger.
Vinduer med 2 lags glass i trekarmer.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Malt hoveddør av tre i trekarmer.

Vurdering av avvik:

• Fuktskadet dørblad.

Konsekvens/tiltak

• Døren bør skiftes snart, så skaden ikke utvikler seg.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Hoveddør



Fuktskadet dørblad

TG 1 Ytterdører - 1

Beskrivelse

Balkongdør i tilbygg av tre i trekarmer.

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

Tilstandsrapport



Balkongdør i tilbygg



Utvendig trapp

TG 2 Ytterdører - 2

Beskrivelse

Kjellerdør av tre i trekarmer

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak

• Dører må justeres for å sikre normal funksjon.



Kjellerdør

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Betongplatting ved tilbygg.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig betongtrapp
Synlige armeringsjern, flasser puss i trinn.

Vurdering av avvik:

• Det er synlige armeringsjern under trappen.
Puss i trappetrinnene flasser.

Konsekvens/tiltak

• Rustet armering kan føre til svikt/sprekker i trappen.
Rustet armering må sjekkes og tildekkes med betong.
Puss som er løsnet er mer av estetisk betydning, men trinnene bør pusses på nytt.



Puss flasser i trappen



Synlig rustet armeringsjern



Synlig rustet armeringsjern

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

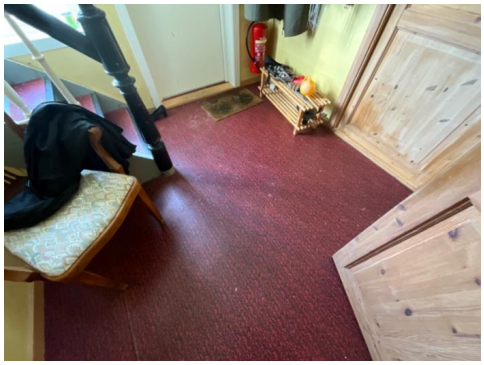
1. etasje.
Parkett, laminatgulv og belegg.
Oppusset soverom i 1. etasje og stue i 2020.



Stue



Parkett i soverom



Entre

TG 2 Overflater - gulv - 1

Beskrivelse

Loft.
Laminatgulv og malte gulvbord.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist misfarging, fuktskade på gulvbord i hall/trapp

Konsekvens/tiltak

- Fuktskaden kommer fra tidligere lekkasje rundt piper på yttertaket.



Gulvbord i hall/trapp



Soverom



Slitt gulv



Fuktskade på gulvbord

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

1. etasje.
Vegger: Liggende tømmer, tapet og malte plater
Himling: Malte plater og panel, synlige bjelker i spisestue og stue.



Spisestue



Tilbygg



Stue



Soverom

TG 1 Overflater - vegger og himlinger - 1

Beskrivelse

Loft.
Vegger: Liggende tømmer og panel.
Himling:



Soverom



Fuktmerker på tømmervegger



Hall/trapp

Tilstandsrapport



Soverom



Midlertidig utbedring av hull gulvbord.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

1. etasje.
Trebjelkelag over kjeller, gulvvarme på bad.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert mit i trebjelker og dragere i kjeller.

• Ståldrager under bjelkelaget i entre er rustet.

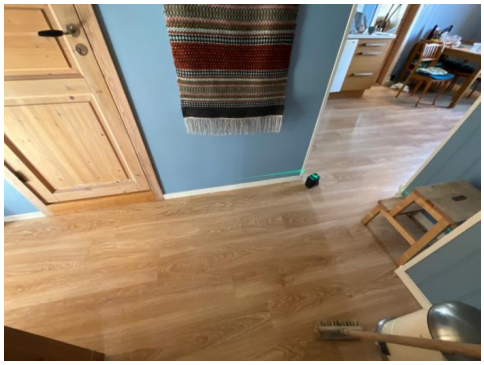
Konsekvens/tiltak

• Treverk kan bli svekket over tid ved mye mit i trekonstruksjoner. Treverk bør behandles med egnet middel mot mit.

• Ståldrager må sjekkes og behandles slik at drageren ikke mister tiltenkt styrke for bæring av bjelkelag.



Rustet ståldrager



Måling av eventuelt retningsavvik i bjelkelaget



Måling av eventuelt retningsavvik i bjelkelaget

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner - 1

Beskrivelse

Loft.
Trebjelkelag over 1. etasje.
Det ble målt 25 mm retningsavvik i hall/trapp.

Vurdering av avvik:

• Mulig fuktskader på bjelkelag rundt pipe etter tidligere lekkasje rundt pipe.

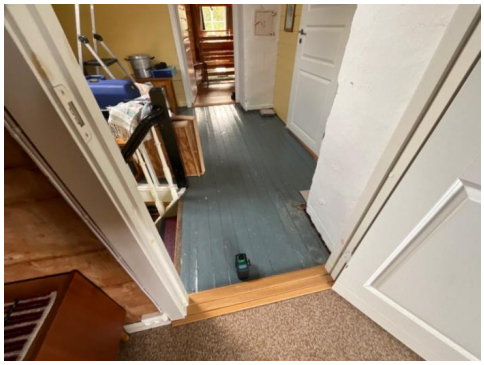
Konsekvens/tiltak

• Fuktskader kan svekke bjelkelaget sin styrke og stabilitet. Skaden må undersøkes nærmere.

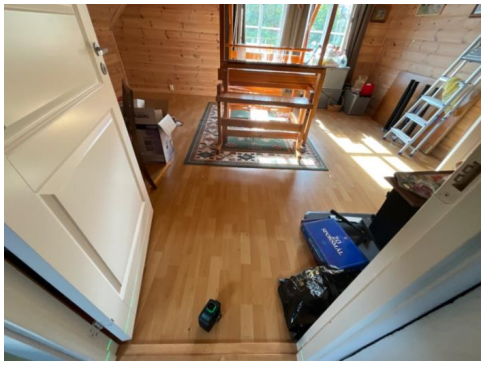


Mulig fuktskader på bjelkelag rundt pipe

Tilstandsrapport



Måling av eventuelt retningsavvik

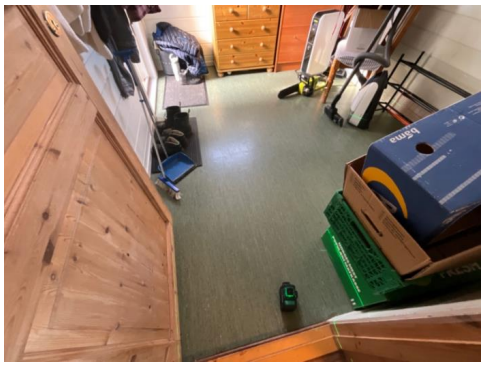


Måling av eventuelt retningsavvik

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner - 2

Beskrivelse

Tilbygg.
Betonggulv og gulvvarme.
15 mm retningsavvik i rommet



Måling av eventuelt retningsavvik

Radon

Beskrivelse

Bygningen er ikke bygget med radonsperre

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har to mursteinspiper. Det ble montert innerrør i begge pipene i 1999, og pipene ble inntekket over tak i 2023.
Det er installert vedovn i stuen og elementpeis i spisestuen, begge fra 1999. Vedovnen på loftet ble montert i 2006.



Vedovn i stue



Elementpeis i spisestue



Pipe på loft.

Tilstandsrapport



Innerrør i pipe



Fukt på gulv og vegger i kjeller

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjeller.
Betonggulv og grunnmur av naturstein

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, som forbedret drenering eller fuktsikring.

• Fuktgjennomtrenging i kjellermur kan føre til oppfukting av vegger, med risiko for fuktskader, mugg og dårlig inneklima.



Fukt på gulv og vegger i kjeller

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt trapp med belegg i trinn til loftsetasjen.
Eldre slitt trapp.

Vurdering av avvik:

• Åpningene i rekkverket er større enn dagens forskriftskrav for innvendige trapper.
Det er målt åpninger på 14 cm i rekkverket, mens gjeldende krav er maksimalt 10 cm.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.



Innvendig trapp, ikke håndlist på den ene veggen

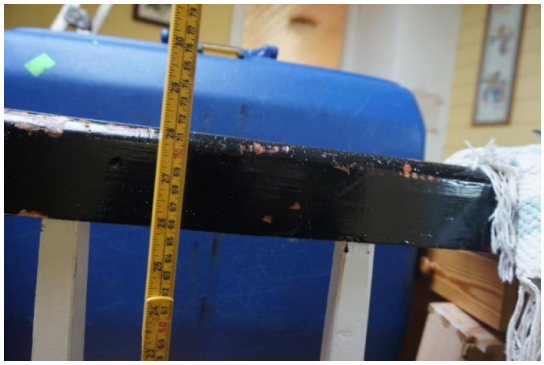
Tilstandsrapport



Slitt trapp



17 cm åpninger i rekkverket, mens gjeldende krav er maksimalt 10 cm.



Rekkverket er bare 71 cm høyt, mens gjeldende krav er 90 cm.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Heltre furu fyllingsdører



Innvendige dører.

TG 1 Innvendige dører - 1

Beskrivelse

Loft
Hvite formpressede innerdører.



Innvendige dører på loft.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Opplysninger fra eier.
De siste årene har det kommet inn noe maur på kjøkkenet om våren. Jeg har benyttet maurmiddel både ute og inne, og etter behandling har maurene forsvunnet etter kort tid.
For om lag 10 år siden hadde jeg også noen mus i kjelleren, etter at katten døde og jeg ikke skaffet ny. Det ble da satt ut moderne musefeller. Det har ikke vært observert eller fanget mus de siste fem årene.

Vurdering av avvik:

• Eier opplyser at det er/har vært registrert skadedyr.

Konsekvens/tiltak

• Opplysninger om skadedyr kan indikere risiko for skader på konstruksjonen og hygieniske utfordringer.

• Det anbefales ytterligere undersøkelser.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulv: Belegg med gulvvarme. Gulvvarmen er fra 1985.
Vegger: Veggbelegg montert i 1999.
Himling: Takplater.
Sanitærutstyr: Dusjkabinett, klosett og servant med baderomsmøbel.
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon via luftespalte i vinduskarm og luftespalte under dørblad.
Gulv og veggbelegget er fra 1999. Dusjkabinett, baderomsmøbel og klosett er fra 2016. Gulvvarme og røropplegg er fra 1985.
Det er bare 15 mm fall fra belegg ved dør til topp slukrist, mens gjeldende krav er 25 mm.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Bad

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.
• Målingen viste vektprosent på 10,1 %.
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.



Hullborring

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, normalt utstyrt med skap. Laminatbenkeplater med nedfelte kummer og platetopp, integrert stekeovn samt frittstående oppvaskmaskin.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier



Innredning



Innredning



Røropplegg under kum

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator over platetopp

Tilstandsrapport



Ventilator over platetopp



Test av ventilator

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber, stoppekran i kjeller og utvendig stoppekran.

Årstall: 1985 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

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



Vannrør i kjeller



Stoppekran i kjeller, ikke testet.



Utvendig stoppekran, ikke testet

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast og lufting over tak.

Vurdering av avvik:

• Mer enn 50 % av forventet brukstid på avløpsrørene er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

• Noen av rørene nærmer seg utskifting.



Avløpsrør av plast

Tilstandsrapport



Avløpsrør av plast



Avløpsrør av plast

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon via luftespalte i vinduskarmer.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
Det er krav om mekanisk avtrekk på bad.

Konsekvens/tiltak

• Ventilasjonsløsningen på bad må utbedres.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

200 l bereder plassert i kjellller.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Bereder i kjeller

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Rom med opplegg for vaskemaskin under trapp
Det er montert servant og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke sluk i gulvet eller aqua stopp.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres sluk i gulvet, slik at det ikke oppstår vannskade i bjelkelaget eller tilstøtende vegger.



Servant



Opplegg for vaskemaskin

Tilstandsrapport



Avløpsrør i kjeller under opplegg for vaskemaskinen.



Sikringsskap

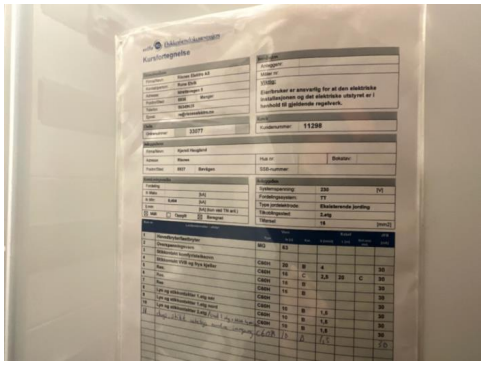
Elektrisk anlegg

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

Sikringsskap med automatsikringer.
Gamle kabler ble skiftet ut i 2010.
Skiftet til automatsikringer i hele huset i 2010.
Utført av Risnes Elektro.



Kursfortegnelse



Hovedsikring

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukningsapparat og røykvarsler



Røykvarsler

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn på fjell og steinmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Selvdrenerende masser mot grunnmur og ringmur.
Siden dreneringen ikke er synlig er det vanskelig å kontrollere tilstanden.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

• Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

Konsekvens/tiltak

• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

• Manglende eller sannsynlig manglende utvendig fuktsikring av grunnmur øker risikoen for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig inneklima og nedbrytning av konstruksjonen over tid.

• Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge opp med nærmere undersøkelser ved behov.



Fukt på gulv i kjeller



Utslag på fuktindikator på vegger og gulv i kjeller



Fukt på gulv og vegger i kjeller



Jørd og planter helt inntil grunnmuren uten fuktsikring.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av naturstein, pusset utvendig.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

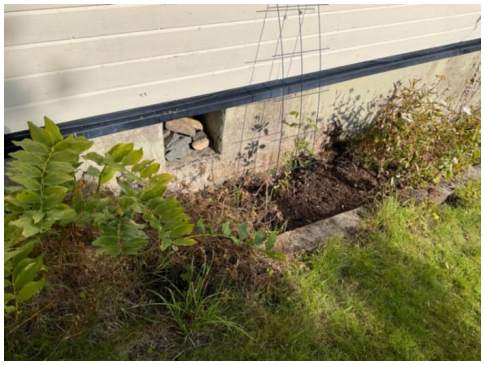
• Sprekker i grunnmuren kan føre til fuktinntrenging og i noen tilfeller indikere bevegelser eller svekket konstruksjon.

• Ytterligere undersøkelser anbefales.



Grunnmur og ringmur

Tilstandsrapport



Grunnmur



Innvendig grunnmur

TG 2 Grunnmur og fundamenter - 1

Beskrivelse

Tilbygg
Ringmur av naturstein og betong.

Årstall: 1985 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

• Sprekker i grunnmuren kan føre til fuktinntrenging og i noen tilfeller indikere bevegelser eller svekket konstruksjon.

• Lokal utbedring må utføres.



Ringmur



Ringmur

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget faller fra bygningen på 3 sider, det er flatt terreng på oppsiden av bygget

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

• Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.



Terrenget faller fra bygningen



Flatt terreng på oppsiden av bygningen

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Tilknyttet offentlig vannverk med private stikkledninger.
Privat kloakkanlegg med septiktanker og avrenning til sjø.

Vurdering av avvik:
• Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Avløpsledninger av PVC plastrør er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.

• Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

• Eldre PVC-ledninger har økt risiko for sprøhet, deformasjoner og lekkasjer, noe som kan føre til redusert funksjon og økte driftsproblemer.

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse
Det opplyses at det er 3 stk septiktanker som er nedgravd på tomten, septiktankene er ikke mulig å inspisere.

Vurdering av avvik:
• Septiktank av glassfiber er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre septiktank av glassfiber har økt risiko for materialtretthet og lekkasjer, med fare for funksjonssvikt og forurensning.

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.


Septiktankene er nedgravd i dette området

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

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

• Åpningene i rekkverket er større enn dagens forskriftskrav for innvendige trapper.
Det er målt åpninger på 14 cm i rekkverket, mens gjeldende krav er maksimalt 10 cm.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak
• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

Kleivdal Taksering AS
Hagellia 6
5914 ISDALSTØ

Bygninger på eiendommen

Sjøbu



Anvendelse

Byggeår
1925

Kommentar
Eier

Standard
Svært dårlig standard

Vedlikehold
Må oppgraderes

Beskrivelse
Bygning fundamentert med ringmur av naturstein, yttervegger av grindbygg og stående og liggende kledning, saltakkonstruksjon av sperrer, tekket med bølge blikkplater.

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



Naust



Anvendelse

Byggeår
1925

Kommentar
Eier

Standard
Bra standard

Vedlikehold
Trenger vedlikhold

Beskrivelse
Bygning fundamentert med ringmur av naturstein, yttervegger av grindbygg, liggende kledning, saltakkonstruksjon av sperrer, tekket med aluminiumspanner.

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



Utvendig bod



Anvendelse

Byggeår
1930

Kommentar
Eier

Standard
Bra standard

Vedlikehold
Trenger vedlikehold

Beskrivelse
Bygning fundamentert med ringmur av naturstein, yttervegger av grindbygg, tekket med aluminiumsplater og ondulineplater. Saltakkonstruksjon av sperrer, tekket med skiferheller.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

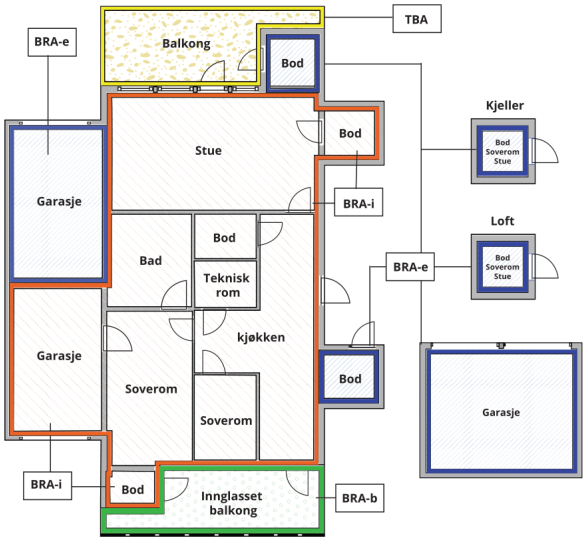
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Våningshus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	84			84	
Loft	69			69	
Kjeller		54		54	
SUM	**153**	**54**			
SUM BRA	**207**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, bi inngang, bad, kjøkken, stue, spisestue, gang		
Loft	Hall m/trapp, soverom, soverom 2, soverom 3, bod		
Kjeller		Lagerrom	

Kommentar

Rom arealer.
1. etasje: Entre 8,8 m2, stue 18,6 m2, spisestue 13,6 m2, kjøkken 14,2 m2, gang 3 m2, soverom 9,3 m2, bad 4,1 m2 og bi inngang 7,7 m2.
Loft: Hall/trapp 9,5 m2, kammers 5,7 m2, soverom 22 m2, soverom 9,2 m2, soverom 20,3 m2.
Kjeller: Kjellerrom 54 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Sjøbu

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		10		10	
SUM		**10**			
SUM BRA	**10**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Naust

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		60		60	
SUM		**60**			
SUM BRA	**60**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Utvendig bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		30		30	
SUM		**30**			
SUM BRA	**30**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Kleivdal Taksering AS
Hagellia 6
5914 ISDALSTØ

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.8.2026	Terje Kleivdal	Takstingeniør
	Kjersti Haugland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4631 ALVER	419	2		0	180833.8 m²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse
Risnes 74

Hjemmelshaver
Haugland Kjersti

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom med landlig og fin beliggenhet på Risnes på Radøy i Alver kommune, fin sjøutsikt, gode solforhold, ca 10 min kjøring til butikk, skole og barnehage i Bøvågen.

Adkomstvei

Grenser til offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannverk med private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Privat kloakkanlegg med septiktanker og avrenning til sjø.

Regulering

LNF område

Om tomten

Opparbeidet tomt rundt bygningene med plen beplantninger, prydbusker og gruset oppkjørsel og parkering.
Eiendommen for øvrig er fordelt slik iht. Nijos gårdskart: 6 teiger. 2,3 daa fulldyrket areal, 13,9 daa overflatedyrket areal, 6,8 daa innmarksbeite, 148,4 daa produktiv skog, 5,6 daa annet markslag og 4,1 daa bebygd areal og vann.

Tinglyste/andre forhold

Byggesak er ikke kontrollert, om bygget er i samsvar med kommunens dokumenter. Heftelser, servitutter er ikke kontrollert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	18.08.2026	Sendt til eier	Fremvist		Nei
Egenerklæring	20.08.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	18.08.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	24.08.2026	Eier har gitt opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.09.2026	
2	04.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Egenerklæring

Risnes 74, 5937 BØVÅGEN

20 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Risnes 74	Risnes 74	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

1999

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Jeg har bodd fast i boligen hele tiden. for 4 år siden kjøpte jeg en liten senior leilighet i Bergen og i vintermånedene har jeg bodd stort sett der i uken. Men alle helger, vår, sommer og høst i boligen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring A/S Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Haugland, Kjersti

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2001

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Badet i dag var tidligere en del av kjøkken. PÅ 80 tallet innredet min far dette med fliser i dusjhørne og toalett og laget opplegg for vaskemaskin, Han gjorde en del av arbeidet selv og hadde også hjelp av en rørlegger på Manger som er død nå. Dajeg overtok eiendommen i 199 fikk jeg tatt ned fliser\ne og det var litt fukt bak disse. Dette ble utbedret, lagt det ble lagt nytt belegg på gulv og vegger samt satt inn dusjkabinett. Jeg hadde det slik fram til for ca 10 år siden. i Da fikk jeg nye baderomsmøbler, skiftet dusjkabinett og toalett. alt arbeidet ble utført av fagfolk og det funker fint

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Haugland vvs i Knarvik, i dag medlem av Comfort kjeden

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2015

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Det gjorde alt. Jeg fikk tatt vekk opplegg for vaskemaskin, kjøpte nye baderomsmøbler, toalett og satt inn dusj hjørne. Belegg på vegger og ad var i god stand og jeg beholdt disse.

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Comfort kjeden i Knarvik

2.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

2.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.3.2 **Årstall**

30+

2.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.3.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Midt på 80 tallet var det et kaggedo i kjelleren, Det ble laget en et lite toalettrom under trapp og satt inn et vannklosett. Dette gjorde min far tror jeg. for ca 10 år siden tok jeg vekk vaskemaskinen fra badet, tok ut vannklosettet og fikk satt inn opplegg for vaskemaskinen her. Jeg har hatt det slik siden. Men for ca 3 år siden gikk avavløpsrør tett og det kom vann på gulvet. Jeg tok opp en del av lelegget , det vises greit i dag, fikk tørket opp og satt inn nytt avvløpsrør på veggen

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Huset er fra 1925 med to skorsteiner og skifertak. Taket er tett, det har blåst av noen heller av og til men disse ble raskt satt på plass igjen,. Imidlertid kom det vann i ved skorsteinene på taket og det rant nedover brannmurer inn. Dette ble forsøkt utbedret flere ganger første gang da begge skorsteiner ble utbedret og satt inn nye rør i 1999. Men det ble ikke bra ført jeg fikk kledd skorteinene utvendig for 3 år. Det vqr Marøy blikk som gjorde arbeidet.

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

30+

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Det ble blygget et nytt bislag på vest og det arbeidet ble utført av min far og tømrer Steinar Erstad. Han er pensjonert i dag.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Steinar Ersad

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Hvem som gjorde hva vet jeg ikke.

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

30+

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

4.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Da ble satt inn nye vinduer i fasaden på øst og på loft mot nord

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

steinar Ersatd

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

4.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Jeg vet bare at min far fikk hjelp av Steinar i arbeidet

4.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**

2008

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Kjøkkenet fikk nytt panel, ny kjøkkeninnredning og nytt gulv

4.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Magne Haugland

4.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

4.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.4.2 **Årstall**

2011

4.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Skiftet kledning på hele huset og satt inn nye vinduer 1. etg og 2 etg sør. Etterisolert

4.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Magne Haugland

4.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2010

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Tatt ned gamle ledninger og skiftet til automatsikringer i hele huset.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Risnes elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

30+

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

13.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

LITT usikker her men far deltok på dugnadsarbeidet da fikk ble tilkyttet det offentlige vannforsyningen midt på 80 tallet. Da ble det lagt inn vann i huset

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

DA mine foreldre overtok huset i 1981 var det en kaminovn i stue på nord og en vedovn i stue på sør. Vedovn i stue på sør ble byttet ut med mindre da og i 1999 fikk jeg satte inn nye rør i skorsteinene fikk jeg tatt ut gammel kamin som var fyrt med ved og satt inn en jøtul peis samt utbedret brannmur i sture på nord. Dette ble utført av fagfolk. For 4 år siden byttet jeg ut den gamle vedovnen i stue på sør med en ny peisovn . Dette arbeidet ble også utført av fagfolk, For ca 25 år siden fikk jeg pålegg om å etablere feieluker i 2 etg. da taket var for bratt. Dette ble gjort men jeg husker ikke hvem som gjorde det. Jeg har hatt fliser liggende på gulvet under lukene men har nå kontaktet Stevnebø for å få satt in hva han kalte brannsteiner.

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

De siste årene har det kommet inn noe maur om våren på kjøkkenet. Jeg heller på pulver ute og inne og da er de vekk etter en tid, Videre har jeg for ca 10 år siden noen mus i kjelleren (etter at katten døde og jeg ikke skaffet med ny) men jeg har brukt en moderne musefelle og ikke sett eller fanget noen siste 5 årene,

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Jeg tror det er noe sopp eller mugg i kjelleren men dette er godt synlig og du kan se på det.

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Et naust, en sjøbu og uteløe følger med boligen

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 63111668

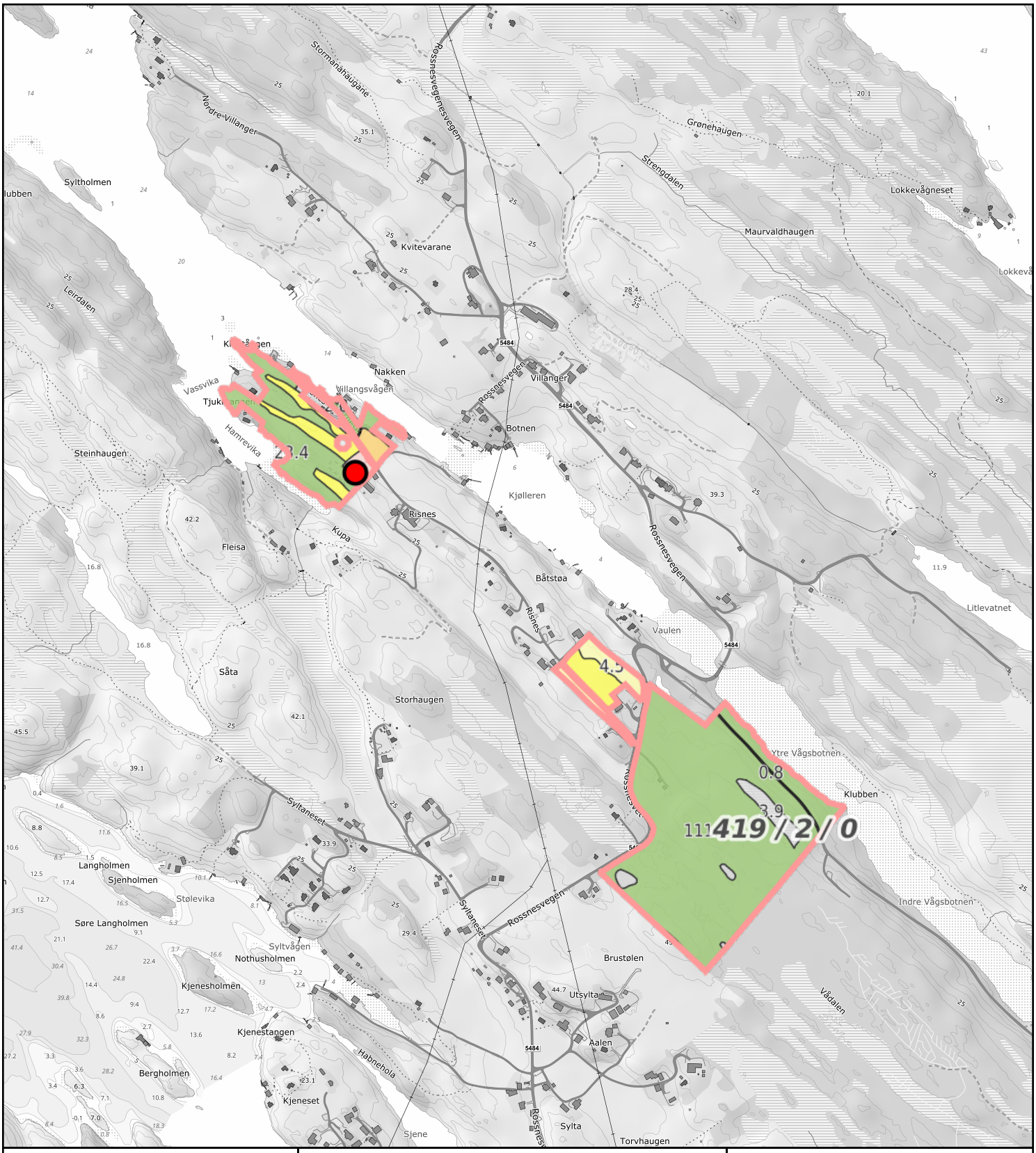
Egenerklæringsskjema

Name	Date
Kjersti Haugland	**2026-08-20**

Identification

Kjersti Haugland

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



0 100 200 300m

Målestokk 1: 10000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 15.04.2026 12:16
Eiendomsdata verifisert: 15.04.2026 12:16

GÅRDSKART 4631-419/2/0
Tilknyttede grunneiendommer:
419/2/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING		AREALTALL (DEKAR)	
I	Fulldyrka jord	2.3	
II	Overflatedyrka jord	13.8	
III	Innmarksbeite	6.8	22.9
IV	Produktiv skog *	148.4	148.4
	Annet markslag	5.6	
	Bebygd, samf., vann, bre	4.1	9.7
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	181.0	181.0

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

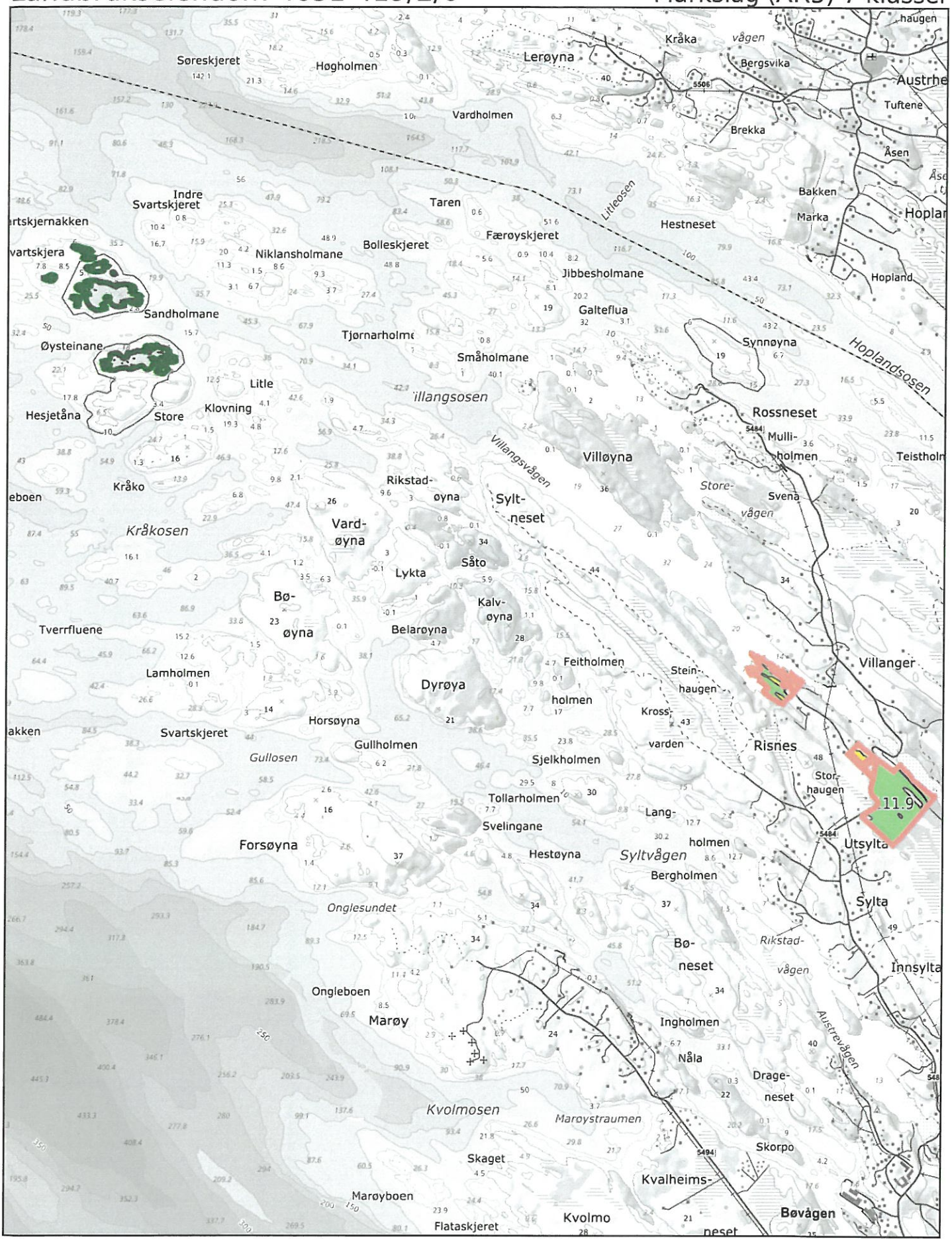
Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

Landbrukseiendom 4631-419/2/0

Markslag (AR5) 7 klasser



0 200 400 600m

Målestokk 1:30000 ved A4 stående utskrift

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen , når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særlig tilpasset".

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. §§ 3-4 og 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, Radio og Musikkanlegg. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene, og tuneren/dekoder/TV-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. Baderomsinnredning/UTSTYR: Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning medfølger.
6. Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg medfølger.
10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. Lyskilder. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere, el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpnerel. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller, og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	8 800**Kr**
Selveierleilighet/rekkehus:	12 600**Kr**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	18 000**Kr**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.