DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Dansarhaugen 5

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

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

Norsk takst

Tilstandsrapport

Enebolig
Dansarhaugen 5, 5360 KOLLTVEIT
ØYGARDEN kommune
gnr. 48, bnr. 145

Sum areal alle bygg: BRA: 287 m² BRA-i: 229 m²



Befaringsdato: 31.08.2026 **Rapportdato:** 16.09.2026 **Oppdragsnr.:** 14713-1990 **Eiendomsverdi ref nr:** OU2014

Autorisert foretak: Takstmann Jarle Johan Larsen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jarle Johan Larsen

Medlem av NITO

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Takstmann Jarle Johan Larsen AS

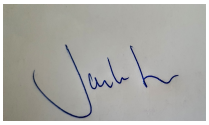
Over 30 års erfaring innen bygg og eiendom
Utdannet byggmester og eiendomsmegler, med over 30 års erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen. Som medlem i Norsk Takst og NITO bygger arbeidet på faglig forankrede vurderinger og rapporter, tilpasset privatmarkedet.

Ta gjerne kontakt for en uforpliktende samtale om ditt prosjekt.

Tjenester innen bolig og eiendom

Tilstandsrapport etter forskrift til avhendingslova
Verdi- og lånetakst
Næringstakst
Reklamasjonsrapporter
Konsulentbistand ved overtakelse av eiendom
Energirådgivning
Energimerking

Rapportansvarlig



Jarle Johan Larsen
Uavhengig Takstingeniør
post@jjtakst.no
952 65 830

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

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.

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

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

Referansenivå
Hovedbygningen er oppført i 1987. For opprinnelige bygningsdeler legges byggeårets normale byggeskikk og regelverk til grunn som referansenivå.
Boligen er senere oppgradert og ombygget i flere omganger. For bygningsdeler som er etablert eller vesentlig endret ved senere dokumenterte tiltak, legges normal fagmessig utførelse og regelverket på tiltakstidspunktet til grunn, så langt tidspunkt og utførelse lar seg dokumentere.
Det er blant annet opplyst om nytt vaskerom i 2014, nytt tak i 2016, oppføring av garasje med leilighet i senere byggetrinn, samt utskifting av deler av fasade og vinduer i 2024. For våtrom og andre bygningsdeler med delvise oppgraderinger skilles det mellom eldre konstruksjon og senere utførte arbeider.
Der NS 3600:2025 angir særskilte vurderingskriterier mot dagens krav eller egne alderskriterier, benyttes disse.

Egenerklæring – sammendrag
Eierne opplyser å ha eid og bebodd eiendommen siden 2003.
Det er opplyst om flere senere arbeider på boligen. Vaskerom ble etablert i 2014. Taket ble fornyet i 2016. I 2018 ble det oppført garasje med leilighet, og det ble samtidig utført elektriske arbeider og etablert ny septiktank. I 2023 ble det montert nye baderomsplater utenpå eksisterende plater, og rør til dusj ble flyttet av rørlegger. I 2025 ble deler av fasaden og flere vinduer skiftet.
Eierne opplyser at de ikke kjenner til feil på våtrom, tak/fasade, elektrisk anlegg, vann- og avløpsinstallasjoner, ventilasjon, setninger, sopp/råte eller skadedyr utover det som er særskilt opplyst i egenerklæringen.
Eiendommen har privat vannforsyning fra borehull. Det er opplyst om ny septiktank i 2018. Boligen selges med utleiedel, og eier opplyser at denne er godkjent til beboelse. Det er ikke kjent at det er utført radonmåling.

Arealene er oppmålt og oppgitt ut fra boligens faktiske utforming på befaringstidspunktet.
Byggetegninger og byggesaksdokumentasjon er ikke vurdert som en del av dette oppdraget. Rapporten tar derfor ikke stilling til om dagens planløsning, rombruk eller arealer er i samsvar med godkjente tegninger eller offentlig godkjenning.

Enebolig - Byggeår: 1987

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein.
Takrenner og nedløp er lakkert aluminium.
Beslag på pipe.
Takhetter til luft ol.
Taket er valmet, med takkonstruksjon av W-takstoler i tre.
Undertaket er av duk og sutakplater, og det er kaldtloft.
Det er ikke etablert gangbart gulv på loftet.

Ytterveggene er utført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende og stående bordkledning.

Boligen har vinduer med malte trekarmer og 2-lags glass.
Hovedytterdøren er malt.

Rekkverk på eiendommen.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er utført med laminat, teppe og belegg.
Veggene er kledd med tapet, panelplater og malt strie.
Himlingen er utført med himlingsplater.

Det er elementpipe og peisovn i boligen.

Det er krypkjeller under trebjelkelag med stubbegulv.
Grunnen består av grovstøp.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. etasje › Bad
Veggene har baderomsplater og malte overflater.
Himlingen har platekledning.
Våtrommet har innredning med 2 servanter, toalett og dusjvegger/hjørne.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Våtrom › 1. etasje › Vaskerom
Våtrommet har vegger med malte plater og himling med himlingsplater på innvendig tak.
Gulvet har vinylbelegg som fungerer som våtrommets vanntette sjikt.
Det er opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Fliser i skvettsone
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger består hovedsakelig av kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter. Det er også enkelte rørstrekk utført med rør-i-rør-system.
Stoppekran på vaskerom.
Innvendige avløpsrør er av ABS-plastrør.

Boligen har hovedsakelig naturlig ventilasjon (oppdriftsventilasjon).
Det er avtrekk fra bad, toalettrom og vaskerom. Det ble registrert at enkelte rom ikke har tilluftsventil.
Boligen har luft-til-luft varmepumpe med innedel plassert i stue.

Varmtvannstanken er på ca 198 liter fra OsO plassert på gulv på vaskerom.

Sikringsskap med automatsikringer, skapet er plassert i mellomgang.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Drenering fra byggeår.
Grunnmuren er i betongstein.

Beskrivelse av eiendommen

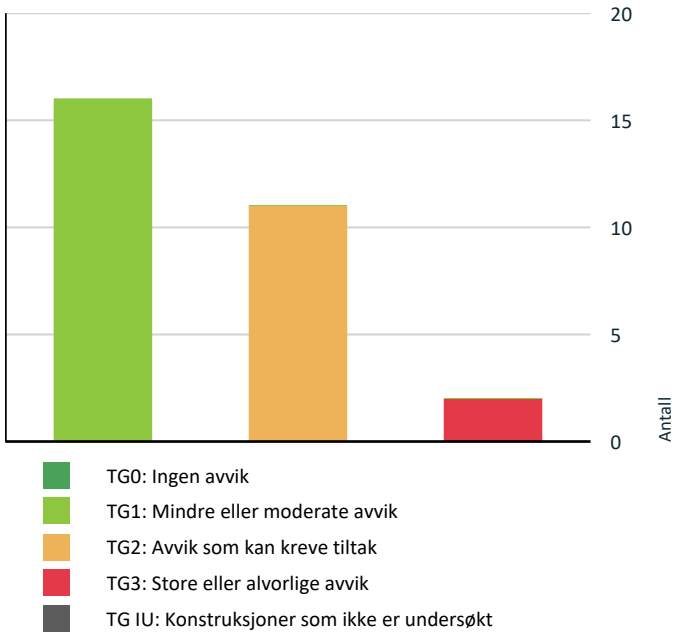
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

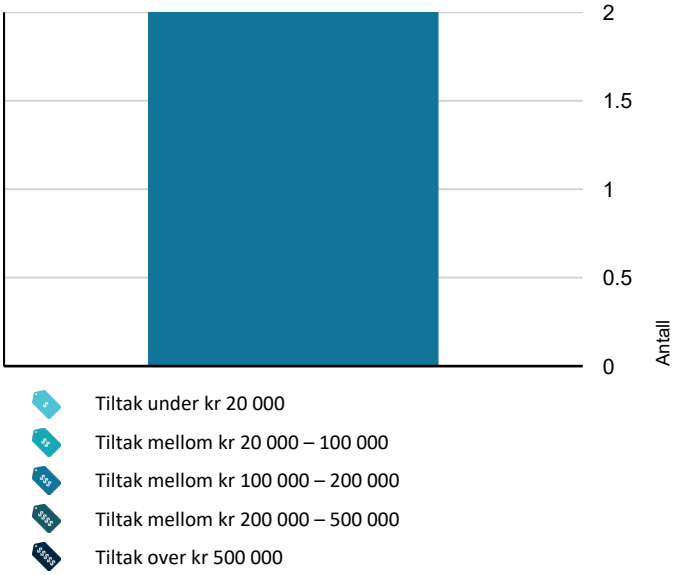
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten omfatter tilstandsanalyse av eneboligen innenfor minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Undersøkelsene er utført ved visuell befaring, enkle målinger og stikkprøver der dette følger av oppdraget.

Følgende er blant annet undersøkt/befart:
* Utvendige tilgjengelige bygningsdeler, herunder takflater fra bakkenivå, fasader, vinduer, dører og synlige deler av grunnmur
* Taktekking er kontrollert ved stikkprøve ved løfting av én takstein. Undertaksduk, sløyfer og lekter ble registrert i dette kontrollpunktet. Øvrige skjulte deler av takoppbygningen er ikke kontrollert.
* Loft/takkonstruksjon er undersøkt fra loftsluke og tilgjengelige områder. Manglende gangbart gulv begrenset kontrollen av hele loftet.
* Innvendige tilgjengelige rom og overflater er visuelt befart.
* Krypkjeller er undersøkt i tilgjengelig område. Det er utført stikkprøvemåling av trefukt, med registrert verdi ca. 18–19 vekt%. Krypkjelleren har svært lav høyde og er ikke undersøkt i sin helhet.
* Bad og vaskerom er visuelt undersøkt med kontroll av tilgjengelige overflater, fall, sluk/tettesjikt, sanitærutstyr og ventilasjon. Det er utført fuktmåling via eksisterende åpning i vegg mellom bad og vaskerom. Målt fuktkvote var under instrumentets nedre målegrense, oppgitt til 6 vekt%. Målingen gjelder kun kontrollpunktet.
* Kjøkken er visuelt undersøkt, herunder innredning og avtrekk.
* Synlige deler av vann- og avløpsinstallasjoner er vurdert. Stoppekran på vaskerom er funksjonstestet.
* Ventilasjonsløsningen er visuelt vurdert.
* Varmepumpe og varmtvannsbereder er registrert med tilgjengelige opplysninger om type og alder.
* Elektrisk anlegg med kontroll fra SAS Elektroservice AS datert 08.09.2026.
* Terreng, synlig grunnmur og tilgjengelige forhold ved drenering/fuktsikring er visuelt vurdert.
* Areal er målt med håndholdt laser.

Forhold som ikke er undersøkt eller som har begrenset undersøkelse:
Byggetegninger og byggesaksdokumentasjon er ikke vurdert. Rapporten tar derfor ikke stilling til om dagens planløsning, rombruk, påbygg eller arealer samsvarer med offentlig godkjenning.
Frittstående garasje med leilighetsdel er kun registrert og enkelt beskrevet. Bygget er ikke teknisk tilstandsvurdert etter forskrift til avhendingslova eller NS 3600.
Yttertaket er ikke befart ved ferdsel på tak eller fra stige. Skjulte forhold under taktekking og øvrige ikke tilgjengelige deler er ikke undersøkt.
Krypkjelleren er bare undersøkt i et begrenset område på grunn av svært lav høyde. Skjulte forhold i øvrige deler kan ikke utelukkes.
Skjulte konstruksjoner og tettesjikt i våtrom er ikke åpnet eller fullstendig kontrollert. Utførte fuktmålinger er stikkprøver og gjelder kun de undersøkte punktene.
Byggegrunn og fundamenteringsforhold er ikke dokumentert og kunne ikke fastslås ved den visuelle befaringen.
Tinglyste rettigheter og private avtaler knyttet til vei og vannforsyning er ikke juridisk vurdert. Septiktankens kapasitet, plassering og tekniske tilstand samt eventuelle utslippstillatelser er ikke undersøkt som del av tilstandsrapporten.
For skjulte, utilgjengelige eller ikke undersøkte forhold kan det

Sammendrag av boligens tilstand

foreligge avvik eller skader som ikke er avdekket. Dersom kjøper ønsker full avklaring av slike forhold, må ytterligere undersøkelser utføres av relevant fagkyndig.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Det er registrert svekkelse og delvis nedbrytning av synlig membranmateriale i overgangen mot sluk. Slukene vurderes å være fra byggeåret 1987.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater gulv Gå til side

Vinylbelegget er ikke sveiset i hjørnene. Utførelsen gir dermed ikke en dokumentert tett sammenføyning av belegget. Det er i tillegg registrert lite fall mot sluk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak Gå til side

Det er registrert få nedløp og lange renneføringer før vannet ledes til nedløp.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Luftingen av kaldtloftet vurderes som begrenset.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Det er stedvis registrert begrenset lufting bak trekledningen og liten avstand mellom trekledning og terreng.

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Enkelte isolerglass er fra byggeåret 1987 og er ca. 39 år gamle. Alderskriteriet for TG2 etter NS 3600:2025, C.8, er 35 år og er dermed nåd

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Det er få ventiler og begrenset luftutskifting i krypkjelleren. Ved stikkprøvemåling i tilgjengelige trelekter ble det registrert fuktinnhold på ca. 18–19 vekt%. Det ble også registrert spor etter mus.

Fuktforholdene i krypkjellere varierer gjennom året. En enkelt måling gir derfor ikke nødvendigvis et representativt bilde av belastningen gjennom hele året.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Deler av kobberrørene er eldre enn 33 år. Alderskriteriet for TG2 etter NS 3600:2025, C.5, er nådd.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

ABS-plastrørene er eldre enn 33 år. Alderskriteriet for TG2 etter NS 3600:2025, C.5, er nådd.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Enkelte rom mangler tilluftsventil, og luftutskiftingen vurderes derfor som begrenset i disse rommene.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Drenering og fuktsikring er ca. 39 år gammel. Alderskriteriet for TG2 etter NS 3600:2025, C.6, for fuktsikringsløsninger fra denne perioden er 25 år og er dermed nådd.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Terrenget har fall mot bygningen ved blindkjelleren.

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater, vegger og himling Gå til side

Deler av veggflatene fremstår som uferdig utført.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Gå til side

Avvik:
Det er registrert rekkverk på eiendommen med lav høyde og store åpninger. Rekkverkshøyden er ikke målt.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1987

Kommentar
Jf eier

Anvendelse
Enebolig på ett plan.

Standard
Enebolig fra 1987, senere påbygget og oppgradert i flere omganger. Boligen har en sammensatt standard med både eldre og nyere bygningsdeler og installasjoner. Det er blant annet utført arbeider på tak, fasader, vinduer, våtrom og tekniske installasjoner.

Vedlikehold
Boligen har vært gjenstand for løpende vedlikehold og oppgraderinger. Flere opprinnelige eller eldre bygningsdeler er fortsatt i bruk, og det må påregnes normalt vedlikehold, utskifting og oppgradering som følge av alder og registrert tilstand. Nærmere forhold fremgår av rapportens enkelte punkter.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein. Ifølge eier ble taket fornyet i 2016.

Det er utført en begrenset stikkprøvekontroll ved å løfte én takstein. I kontrollpunktet ble det registrert undertaksduk samt nyere sløyfer og lekter. Opplysningen om at taket ble fornyet i 2016 er basert på informasjon fra eier. Omfang og utførelse på øvrige takflater er ikke verifisert.
Takflaten er for øvrig visuelt vurdert fra bakkenivå og tilgjengelige kontrollpunkter. Skjulte forhold og utførelse under øvrige takstein er ikke kontrollert.

Begrensning:
Taket, herunder takkonstruksjon, taktekking, beslag og skorstein, er kun observert fra bakkenivå. Det ble ikke vurdert som sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller foreta kontroll fra stige. Selv om det ikke ble registrert synlige skader ved befaringen, utelukker dette ikke skjulte skader eller avvik som kan avdekkes ved nærmere kontroll på taket. En mer detaljert undersøkelse må utføres av kvalifisert fagperson under forsvarlige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er lakkert aluminium.
Det er beslag på pipe og takhetter for ventilasjon mv.

Begrensning:
Taket, herunder takkonstruksjon, taktekking, beslag og skorstein, er kun observert fra bakkenivå. Det ble ikke vurdert som sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller foreta kontroll fra stige. Selv om det ikke ble registrert synlige skader ved befaringen, utelukker dette ikke skjulte skader eller avvik som kan avdekkes ved nærmere kontroll på taket. En mer detaljert undersøkelse må utføres av kvalifisert fagperson under forsvarlige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
- Det er registrert få nedløp og lange renneføringer før vannet ledes til nedløp.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

Konsekvens/tiltak
- Årsak:

Takavvanningen er utført med begrenset antall nedløp.

Konsekvens:
Ved kraftig nedbør kan kapasiteten i takrennene bli utilstrekkelig, med risiko for overløp og ukontrollert avrenning mot fasade og grunn.

Tiltak/råd:
Avvanningskapasiteten bør vurderes. Det bør ved behov etableres flere nedløp eller foretas annen tilpasning av takavvanningen.

• Årsak:
Snøfangere er ikke etablert på hele/deler av taket.

Konsekvens:
Snø og is kan skli ukontrollert fra taket og medføre fare for personer og gjenstander på arealer nedenfor.

Tiltak/råd:
Det bør etableres snøfangere der takflatene vender mot arealer med ferdsel eller opphold.





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er valmet og utført med W-takstoler i tre.
Undertaket består av duk og sutakplater.
Loftet er et kaldtloft.

Det er ikke etablert gangbart gulv på loftet. Inspeksjonen er derfor utført fra loftsluke og tilgjengelige områder.

Vurdering av avvik:
• Luftingen av kaldtloftet vurderes som begrenset.

Konsekvens/tiltak
• Årsak:
Ventilasjonsåpningene gir begrenset luftutskifting i loftsrommet.

Konsekvens:
Begrenset lufting kan gi økt risiko for kondens og fuktbelastning i undertak og trekonstruksjoner, særlig i kalde perioder.

Tiltak/råd:
Luftingen av loftet bør forbedres slik at det sikres tilfredsstillende luftutskifting.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er utført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende og stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis registrert begrenset lufting bak trekledningen og liten avstand mellom trekledning og terreng.

Konsekvens/tiltak

• Årsak:
Begrenset luftespalte og liten avstand til terreng gir redusert uttørking og økt fuktbelastning på nedre del av veggkonstruksjonen.

Konsekvens:
Forholdet kan over tid medføre økt vedlikeholdsbehov og risiko for fuktrelaterte skader i trekledning og bakenforliggende konstruksjon.

Tiltak/råd:
Det anbefales å bedre luftingen bak kledningen og øke avstanden mellom trekledning og terreng der dette er praktisk mulig.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har totalt 27 vinduer med malte trekarmer og 2-lags isolerglass.

Ifølge opplysninger fra eier er 4 vinduer fra 2012. Videre er det opplyst at 13 vinduer ble skiftet i 2024, fordelt på 7 vinduer i stue, 2 på kjøkken og 4 på soverom. De resterende 10 vinduene vurderes å være fra byggeåret 1987. Årstallene er ikke verifisert utover eiers opplysninger.

Vurdering av avvik:
• Enkelte isolerglass er fra byggeåret 1987 og er ca. 39 år gamle. Alderskriteriet for TG2 etter NS 3600:2025, C.8, er 35 år og er dermed nåd

Konsekvens/tiltak
• Årsak:
Tilstandsgraden skyldes alder og usikker fremtidig funksjon for de eldste isolerglassene.

Konsekvens:
Med økende alder øker risikoen for punktering, redusert isolasjonsevne og behov for utskifting.

Tiltak/råd:
Ingen strakstiltak er nødvendig ut fra registrert tilstand. De eldste vinduene bør følges opp som del av normalt vedlikehold, og utskifting må påregnes over tid.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har malt hovedytterdør.

Det ble ikke registrert synlige avvik utover normal bruksslitasje ved befaringen.

⚠ Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Rekkverk på eiendommen.

Vurdering av avvik:
• Avvik:
Det er registrert rekkverk på eiendommen med lav høyde og store åpninger. Rekkverkshøyden er ikke målt.

Konsekvens/tiltak
• Årsak:
Rekkverkene er utført etter en eldre løsning med lavere sikkerhetsnivå enn det som normalt forventes i dag.

Konsekvens:
Lav høyde og store åpninger gir redusert sikring mot fall og økt risiko for personskade.

Tiltak/råd:
Rekkverkene bør vurderes utbedret ved å øke høyden og redusere åpningene.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er utført med laminat, teppe og belegg.

Innvendige overflater har merker og slitasje, men er vurdert av takstmann som å være innenfor normal slitasje.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er kledd med tapet, panelplater og malt strie.
Himlingen er utført med himlingsplater.

Innvendige overflater har merker og slitasje, men er vurdert av takstmann som å være innenfor normal slitasje.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe og peisovn i boligen.

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert. Kontroll av innvendige røykløp, tetthet og brannteknisk funksjon inngår ikke i oppdraget. Opplysninger fra kommunalt brann- og feievesen bør legges til grunn for videre oppfølging.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er krypkjeller under trebjelkelag med stubbegulv. Grunnen består av grovstøp. Krypkjelleren har svært lav høyde og er derfor kun befart på et begrenset tilgjengelig område.

Vurdering av avvik:
• Det er få ventiler og begrenset luftutskifting i krypkjelleren. Ved stikkprøvemåling i tilgjengelige trelekter ble det registrert fuktinnhold på ca. 18–19 vekt%. Det ble også registrert spor etter mus.

Fuktforholdene i krypkjellere varierer gjennom året. En enkelt måling gir derfor ikke nødvendigvis et representativt bilde av belastningen gjennom hele året.

Konsekvens/tiltak
• Årsak:
Begrenset luftutskifting, lav temperatur og mulig fuktbidrag fra grunnen kan bidra til høyt fuktnivå. Ventilering med uteluft kan også i deler av sommerhalvåret øke relativ luftfuktighet i krypkjelleren.

Konsekvens:
Vedvarende høyt fuktnivå øker risikoen for biologisk vekst og etter hvert råteskader dersom forholdene vedvarer.

Tiltak/råd:
Fuktforholdene bør følges med temperatur- og RF-logger over flere årstider. Det bør samtidig vurderes om terreng, drenering, takvann eller fukttransport fra grunnen bidrar til belastningen.

Ventilasjonsløsningen bør vurderes ut fra målt klima gjennom året. Ved vedvarende høy RF kan styrt ventilasjon eller avfukting være aktuelt.

På grunn av svært lav høyde er krypkjelleren bare undersøkt i et begrenset område. Skjulte forhold i øvrige deler kan ikke utelukkes.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Ifølge opplysninger fra eier er badet etablert i 2012. På bakgrunn av opplyst alder legges teknisk forskrift 2010 (TEK10) til grunn som referansenivå for våtrommets opprinnelige utførelse.

Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter oppbygging, utførelse eller hvilke produkter som er benyttet i våtrommet. Skjulte konstruksjoner og tettesjikt kan derfor ikke verifiseres utover det som fremgår av synlige forhold og utførte undersøkelser.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater og malte overflater.
Himlingen har platekledning.
Ifølge eier er baderomsplatene montert i 2023. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 22 mm.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har to plastsluk som ut fra type og utførelse vurderes å være fra byggeåret 1987. Eier opplyser at badet ble etablert/oppgradert i 2012. Det foreligger ikke dokumentasjon på membran, sluktilslutning eller oppbygging av tettesjiktet.

Membran er synlig ført ned i sluk. Det er registrert at synlig membranmateriale i slukområdet er delvis nedbrutt/oppløst.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert svekkelse og delvis nedbrytning av synlig membranmateriale i overgangen mot sluk. Slukene vurderes å være fra byggeåret 1987.

Konsekvens/tiltak
• Årsak:
Membranmaterialet har synlig redusert materialkvalitet i slukområdet. Nøyaktig årsak til nedbrytningen er ikke fastslått.

Konsekvens:
Svekket membran ved sluk gir usikker tettefunksjon og risiko for vanninntrenging til underliggende konstruksjoner.

Tiltak/råd:
Sluktilslutning og tettesjikt må utbedres. På grunn av eldre sluk og registrert nedbrytning bør det påregnes at en varig utbedring kan innebære utskifting av sluk og gulvets tettesjikt.

Kostnadsanslaget gjelder utskifting/utbedring av sluk og gulvets tettesjikt med nødvendige følgearbeider.

Dersom det ved utbedringen viser seg nødvendig å ta med veggenes tettesjikt og overflater for å etablere en helhetlig og dokumenterbar våtromsløsning, må kostnaden forventes å bli høyere. Ved rehabilitering som også omfatter vegger, overflater og tilhørende innredning/installasjoner, må et kostnadsnivå på ca. kr 200 000–500 000 kunne påregnes, avhengig av omfang, materialvalg og hva som avdekkes ved åpning.

Dersom det avdekkes skjulte fuktskader eller behov for ytterligere konstruktive arbeider, kan kostnaden bli høyere enn dette.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med 2 servanter, toalett og dusjvegger/hjørne.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført i vegg mellom bad og vaskerom. Det forelå eksisterende åpning i konstruksjonen, og fuktmåling ble utført med piggelektroder i nedre del av treverket/rammen.

Måleresultat: Fuktkvote under instrumentets nedre målegrense, oppgitt til 6 vekt%.

Målingen er en stikkprøve og gjelder kun det undersøkte punktet. Resultatet gir ikke grunnlag for å fastslå tilstanden i øvrige skjulte deler av våtromskonstruksjonen.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er opplyst etablert/oppgradert i 2014. Det er opplyst at rørleggerarbeider er utført av Sotra rør. Det foreligger ikke dokumentasjon som viser den samlede oppbyggingen eller utførelsen av våtrommet. Eventuelle arbeider utført som egeninnsats må vurderes særskilt der dette er kjent.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med malte plater og himling med himlingsplater på innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Deler av veggflatene fremstår som uferdig utført.

Konsekvens/tiltak
• Årsak:
Overflatearbeidene er ikke ferdigstilt.

Konsekvens:
Uferdige overflater gir redusert slitestyrke og kan være mer utsatt for fuktpåvirkning, avhengig av plassering i rommet.

Tiltak/råd:
Uferdige veggflater bør ferdigstilles med egnet overflatebehandling tilpasset våtrommets bruk.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Overflater gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vinylbelegget som fungerer som våtrommets vanntette sjikt, er ikke sveiset i hjørnene. Den synlige utførelsen gir derfor ikke en tett og dokumenterbar sammenføyning av belegget. Det er i tillegg registrert begrenset fall mot sluk.

Vurdering av avvik:
• Vinylbelegget er ikke sveiset i hjørnene. Utførelsen gir dermed ikke en dokumentert tett sammenføyning av belegget. Det er i tillegg registrert lite fall mot sluk.

Konsekvens/tiltak
• Årsak:
Hjørneskjøtene i belegget er ikke utført som vanntette skjøter.

Konsekvens:
Det er risiko for at vann kan trenge inn bak belegget og videre til underliggende konstruksjoner. Begrenset fall kan samtidig medføre at vann blir stående på gulvet og øker belastningen på tettesjiktet.

Tiltak/råd:
Gulvets tettesjikt bør fornyes med en dokumentert våtromsløsning. Ved utbedringen bør tilslutningen mot sluk og vegger samt fallforholdene korrigeres.

Kostnadsestimat:
Anslaget gjelder fornyelse av gulvets tettesjikt med nødvendige følgearbeider og korrigering av fall.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført i vegg mellom bad og vaskerom. Det forelå eksisterende åpning i konstruksjonen, og fuktmåling ble utført med piggelektroder i nedre del av treverket/rammen.

Måleresultat: Fuktkvote under instrumentets nedre målegrense, oppgitt til 6 vekt%.

Målingen er en stikkprøve og gjelder kun det undersøkte punktet. Resultatet gir ikke grunnlag for å fastslå tilstanden i øvrige skjulte deler av våtromskonstruksjonen.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Tilstandsrapport

Fliser i skvettsone

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger består hovedsakelig av kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter. Det er også enkelte rørstrekk utført med rør-i-rør-system.
Stoppekran på vaskerom, funksjonstestet av takstmann

Vurdering av avvik:

• Deler av kobberrørene er eldre enn 33 år. Alderskriteriet for TG2 etter NS 3600:2025, C.5, er nådd.

Konsekvens/tiltak

• Årsak:
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av rørenes alder og erfaringsbasert funksjonstid.

Konsekvens:
Eldre vannrør har økt risiko for lekkasje og svikt. En eventuell lekkasje kan medføre vann- og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak/råd:
Rørene bør holdes under oppsikt. Utskifting bør vurderes ved fremtidig rehabilitering eller dersom det registreres tegn til lekkasje eller annen svikt.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av ABS-plastrør.

Vurdering av avvik:

• ABS-plastrørene er eldre enn 33 år. Alderskriteriet for TG2 etter NS 3600:2025, C.5, er nådd.

Konsekvens/tiltak

• Årsak:
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av rørenes alder og erfaringsbasert funksjonstid.

Konsekvens:
Med økende alder øker risikoen for redusert funksjon, lekkasje og svikt i rør og skjøter. Dette kan medføre fukt- og vannskader på omkringliggende konstruksjoner.

Tiltak/råd:
Avløpsrørene bør holdes under oppsikt. Utskifting bør vurderes ved fremtidig rehabilitering eller dersom det oppstår tegn til lekkasje, skade eller redusert funksjon.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har hovedsakelig naturlig ventilasjon (oppdriftsventilasjon).
Det er avtrekk fra bad, toalettrom og vaskerom. Det ble registrert at enkelte rom ikke har tilluftsventil.

Vurdering av avvik:

• Enkelte rom mangler tilluftsventil, og luftutskiftingen vurderes derfor som begrenset i disse rommene.

Konsekvens/tiltak
• Årsak:
Ventilasjonsløsningen er basert på naturlig ventilasjon, og det er ikke etablert tilstrekkelig tilluft til alle rom.

Konsekvens:
Mangelfull tilluft kan gi redusert luftutskifting og dårligere inneklima. Det kan også redusere funksjonen til avtrekket fra våtrom og andre rom med avtrekk.

Tiltak/råd:
Det bør vurderes å etablere tilluftsventiler i rom hvor dette mangler, og samtidig sikre tilstrekkelig overstrømning mellom rom med tilluft og rom med avtrekk.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Boligen har luft-til-luft varmepumpe med innedel plassert i stue.
Varmepumpen er opplyst å være fra 2022. Ifølge eier har anlegget hatt jevnlig service.
Videre vedlikehold og service bør utføres i henhold til produsentens anvisninger.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca 198 liter fra OsO plassert på gulv på vaskerom.
Koblet direkte til strøm.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

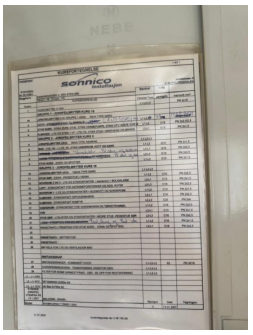
Sikringsskap med automatsikringer, skapet er plassert i mellomgang.

Takstmann henviser til kontroll av anlegget med SAS Elektroservice AS datert 08.09 2026

Tilstandsrapport



Sikringsskap i gang.



Kursoversikt i sikringsskap.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent. Type byggegrunn og fundamenteringsforhold er ikke dokumentert og kunne ikke fastslås ved den visuelle befaringen.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenering og utvendig fuktsikring er fra byggeåret 1987.

Vurdering av avvik:

• Drenering og fuktsikring er ca. 39 år gammel.
Alderskriteriet for TG2 etter NS 3600:2025, C.6, for fuktsikringsløsninger fra denne perioden er 25 år og er dermed nådd.

Konsekvens/tiltak

• Årsak:
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder og usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens:
Med økende alder øker risikoen for redusert drenerende og fuktsikrende funksjon, som kan gi økt fuktbelastning mot grunnmur og krypkjeller.

Tiltak/råd:
Drenering og fuktsikring bør holdes under oppsikt. Fornyelse må påregnes dersom det registreres tegn til svikt eller økt fuktbelastning.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er i betongstein.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget er skrånende inn mot deler av bygningen og mot blindkjeller.

Vurdering av avvik:

• Terrenget har fall mot bygningen ved blindkjelleren.

Konsekvens/tiltak

• Årsak:
Terrengets utforming leder overflatevann i retning bygningen.

Konsekvens:
Forholdet kan gi økt fuktbelastning mot grunnmur og blindkjeller, særlig ved kraftig nedbør og snøsmelting.

Tiltak/råd:
Terrenget bør vurderes justert slik at overflatevann i størst mulig grad ledes bort fra bygningen.

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.

• Avvik:
Det er registrert rekkverk på eiendommen med lav høyde og store åpninger. Rekkverkshøyden er ikke målt.

Konsekvens/tiltak
• Årsak:
Snøfangere er ikke etablert på hele/deler av taket.

Konsekvens:
Snø og is kan skli ukontrollert fra taket og medføre fare for personer og gjenstander på arealer nedenfor.

Tiltak/råd:
Det bør etableres snøfangere der takflatene vender mot arealer med ferdsel eller opphold.

• Årsak:
Rekkverkene er utført etter en eldre løsning med lavere sikkerhetsnivå enn det som normalt forventes i dag.

Konsekvens:
Lav høyde og store åpninger gir redusert sikring mot fall og økt risiko for personskade.

Tiltak/råd:
Rekkverkene bør vurderes utbedret ved å øke høyden og redusere åpningene.

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

Bygninger på eiendommen

Garasje med leilighet



Anvendelse
Garasje med leilighet på loftsetasje

Byggeår
2017

Kommentar
2017/18 Jf eier

Standard
Bygningen er kun registrert og enkelt beskrevet.

Vedlikehold
Bygningens vedlikeholdstilstand er ikke særskilt vurdert som del av oppdraget.

Beskrivelse
Frittstående dobbelgarasje med leilighetsdel på loft.

Bygningen er kun registrert og enkelt beskrevet.
Vedlikehold
Bygningens vedlikeholdstilstand er ikke særskilt vurdert som del av oppdraget.

Beskrivelse
Dobbelgarasje med leilighetsdel over.

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

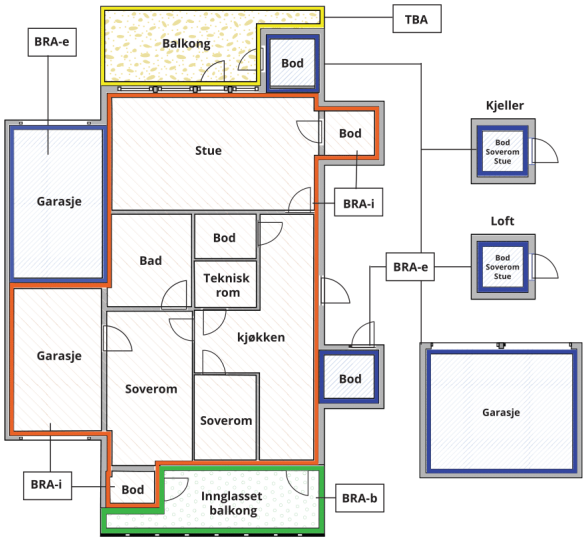
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	192	12		204	
SUM	**192**	**12**			
SUM BRA	**204**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang, mellomgang, mellomgang, kjøkken, stue, soverom, garderobe, bad, toalettrom, vaskerom, bod, soverom 2, soverom 3, stue 2, soverom 4	Bod utvendig	

Kommentar

Eneboligen er oppført i én etasje.

Oppmålt areal:
BRA-i: 192 m²
BRA-e: 12 m²
Sum BRA: 204 m²

Omtrentlig romfordeling og romstørrelser:
Gang: ca. 7,1 m²
Mellomgang: ca. 3,6 m²
Gang/mellomgang: ca. 11,8 m²
Kjøkken: ca. 12,1 m²
Stue: ca. 62 m²
Soverom med garderobe: ca. 21,4 m²
Bad: ca. 8,0 m²
Soverom: ca. 7,4 m²
Soverom: ca. 8,4 m²
WC: ca. 1,2 m²
Vaskerom med nisje: ca. 9,3 m²
Bod: ca. 5,2 m²
Stue: ca. 18,0 m²
Soverom: ca. 12,4 m²

Romarealene er omtrentlige innvendige mål og skal ikke summeres direkte til BRA-i, da BRA-i også omfatter blant annet innvendige vegger og andre arealer etter målereglene.
Oppmålingen er utført med håndholdt laser. Det må derfor påregnes måleavvik.

Garasje med leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loftsetasje	37			37	
1. etasje		46		46	
SUM	**37**	**46**			
SUM BRA	**83**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje	Stue/kjøkken, bad/vaskerom, bod, soverom		
1. etasje	Garasje, teknisk rom, bod	Garasje, bod, teknisk rom	

Kommentar

Loft: Stue/kjøkken, bad/vaskerom, bod og soverom – BRA-i 37 m².
1. etasje: Garasje, teknisk rom og bod – BRA-e 46 m².

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.8.2026	Jarle Johan Larsen	Takstingeniør
	Tove Anita Espelund	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4626 ØYGARDEN	48	145		0	1632.5 m²	Oppgitte areal i matrikkelen er beregnet, det vil si at det kan være avvik på arealangivelsen.	Eiet

Adresse
Dansarhaugen 5

Hjemmelshaver
Espelund Tove Anita

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Kolltveit i Øygarden kommune.
Området har en landlig og åpen karakter med nærhet til sjø og natur. Eiendommen har gode sol- og utsiktsforhold, med utsyn mot sjøen.
Det er kort avstand til lokale servicetilbud, skole, barnehage og kollektivtransport. Straume med Sartor Storsenter og et bredt utvalg av butikker, servicetilbud og arbeidsplasser ligger innen rimelig kjøreavstand.
Området har gode muligheter for tur- og friluftsliv.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei. Tinglyste veirettigheter, avtaler om bruk samt fordeling av vedlikeholds- og kostnadsansvar er ikke vurdert av bygningssakkyndig og bør avklares gjennom grunnboksopplysninger og eventuelle private avtaler.

Tilknytning vann

Eiendommen har privat vannforsyning fra borehull.
Ifølge opplysninger fra eier ligger borehullet på naboeiendom og vannkilden deles med fire husstander.
Rettigheter og avtaler knyttet til vannkilden, samt kapasitet og vannkvalitet, er ikke undersøkt eller vurdert som del av oppdraget.

Tilknytning avløp

Eiendommen har privat avløpsanlegg med septiktank.
Ifølge opplysninger fra eier ble det etablert ny septiktank i 2018.
Septiktankens kapasitet, plassering og tekniske tilstand er ikke undersøkt som del av dette oppdraget. Opplysninger om utslippstillatelse, tømming og eventuelle fellesledninger bør avklares gjennom eier og kommunale opplysninger.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen og terrasser.
Parkering i garasje og på egen tomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

Norsk takst

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.»*

Eiendomsmegler Norge,
Øygarden

Gjensidige

Egenerklæring

Dansarhaugen 5, 5360 KOLLTVEIT

28 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Dansarhaugen 5	Dansarhaugen 5	

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?

2003

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.

2003

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 93365370

Informasjon om selger

Selger

Espelund, Tove Anita

Selger

Berentsen, Tim Kristian

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**

2023

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Satt opp nye baderomsplater utenpå de gamle baderomsplatene.

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2023

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Flyttet rør til dusj,

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sotra VVS og Sotra rør. Rørlegger Øygarden

2.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

2.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.3.2 **Årstall**

2014

2.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Nytt vaskerom

2.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sotra rør

2.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

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

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**

2016

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Nytt tak

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Karls byggeservise

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2025

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Byttet fasade og vinduer i front og 2 vinduer bak

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Byggmester Arvid Nese

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**

2018

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Bygget leilighet med dobbelt garasje

4.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Byggmester Arvid Nese

4.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.4.2 **Årstall**

2014

4.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Diverse varmekabler i påbygg og det elektriske anlegget

4.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Torsvik elektro

4.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.5.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.5.2 **Årstall**

2018

4.5.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Elektrisk i nybygg og Devi smart i hovedhus. Pluss diverse utelys og jordfeil bryter.

4.5.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Torsvik elektro

4.5.6 **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**

2018

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Diverse elektrisk arbeid som måtte gjøres, eks skifting av trafoer, nye sensorer til varmekabler, nye deksler/ brytere, utelys.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Torsvik 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

Spesifiser hvilken type

Borehull

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**

2018

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Ny septiktank til nybygg

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Leif Lie

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

26 **Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?**

☒ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke

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

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 38513926

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Tim Kristian Berentsen	**2026-08-28**	**Tove Anita Espelund**	**2026-08-28**

Identification

Tim Kristian Berentsen

Identification

Tove Anita Espelund

Signicat

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

Utskriftsdato: 31.08.2026

Eiendomskart for eiendom 4626 - 48/145//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 632,50 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6691209,53	**Øst**	286131,03	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6691198,82	286156,02	13 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	40,90	
2	6691182,47	286119,02	13 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	40,45	
3	6691202,74	286105,41	13 cm	Jord (JO)	Rør (54)	24,42	
4	6691217,6	286107,24	13 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	15,37	19,65
5	6691224,08	286106,54	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	6,52	
6	6691237,05	286128,69	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,67	
7	6691232,08	286132,21	13 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	6,09	

Øygarden kommune

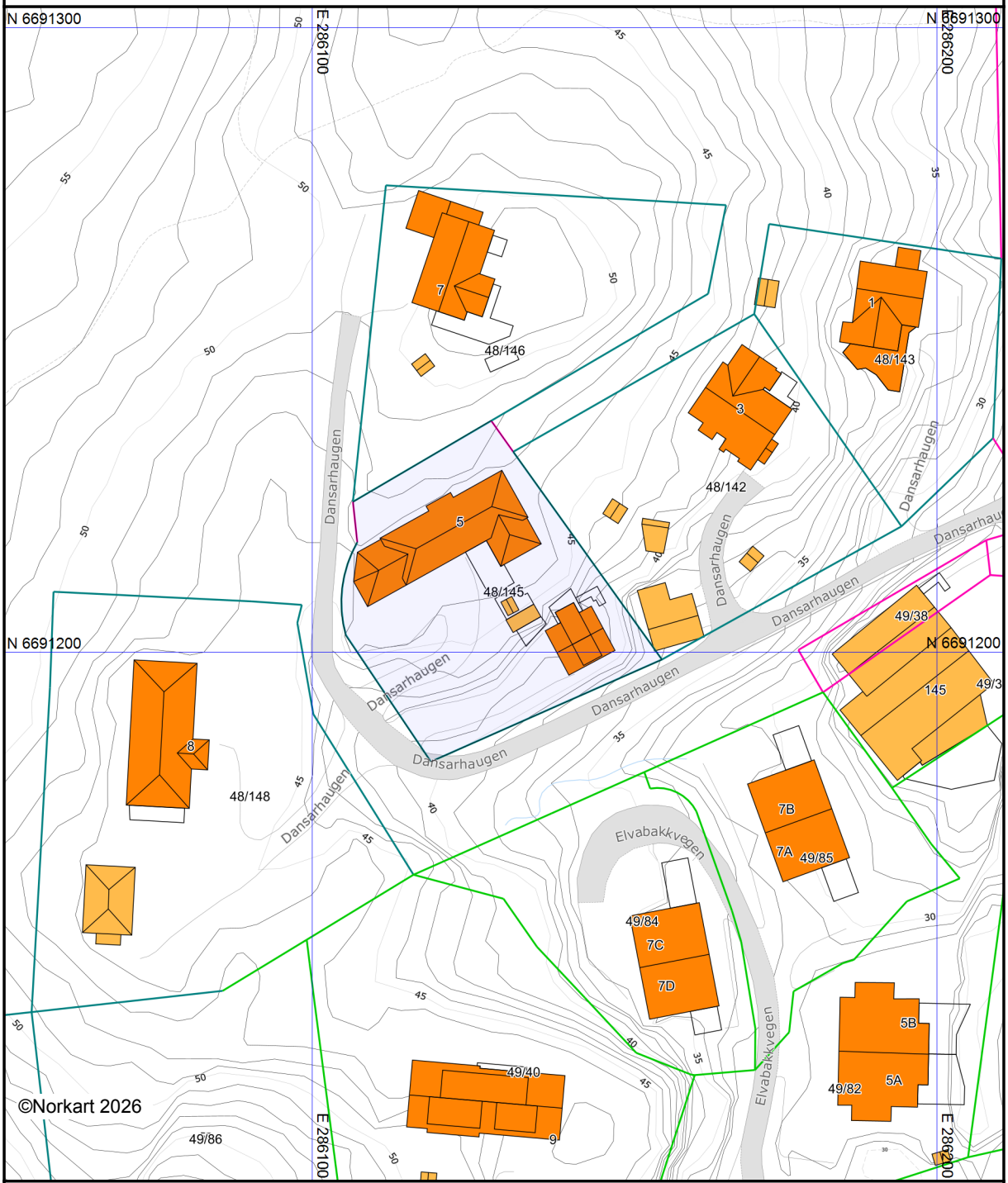
Grunnkart

Eiendom: 48/145
Adresse: Dansarhaugen 5
Dato: 31.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

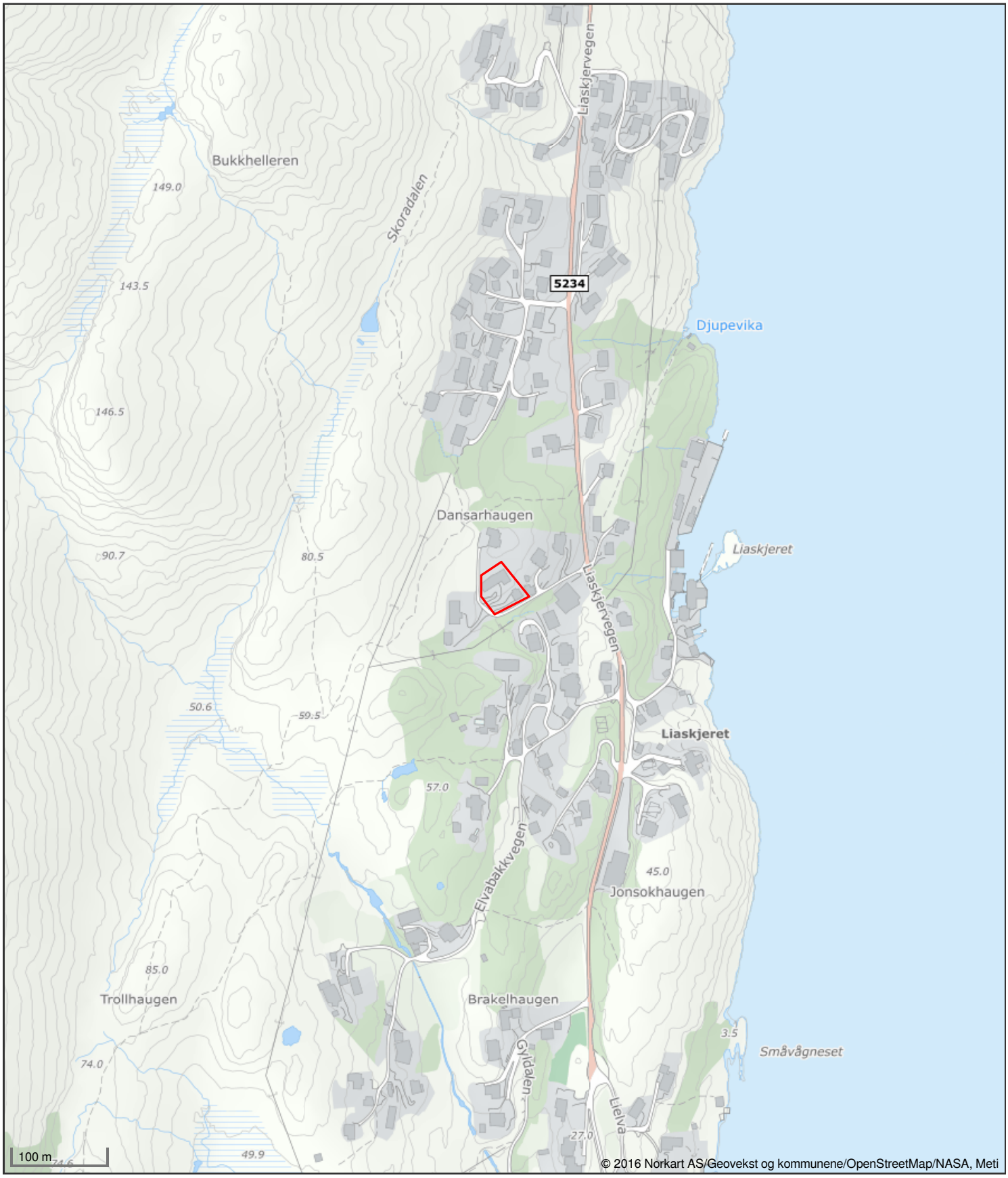
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 31.08.2026

Oversiktskart for eiendom 4626 - 48/145//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Dansarhaugen 5

Kontrolltyper:	Elkontroll
Kontrollforetak:	SAS Elektroservice AS
Kontrollør:	Marius Eilertsen
Kontrolldato:	2026-09-08

Forside **1**

Innholdsliste **2**

Del 1 - Introduksjon **3**

Kontrollforetak 3

Kontaktperson 3

Kontrollinformasjon 4

Informasjon om anlegget 5

Del 2 - Konklusjon **6**

Komponentoversikt 6

Sjekklisteroversikt 6

Avviksoversikt 7

Del 3 - Hoveddel **8**

Komponent: Bolig 8

Rapport fra elkontroll av boliginstallasjoner - A Komplett 9

Avvik 12

Kontrollforetak	
Navn:	SAS Elektroservice AS
Foretaksnummer:	922956170
Elvirksomhets ID:	-
Kontaktperson:	-
Adresse:	Sperrevikvegen 231
Postnr. Sted:	5215 Lysekloster
Tlf. nummer:	40644888
Epost:	post@saselektroservice.no

Kontaktperson	
Navn:	-
Tlf. nummer:	-
Epost:	-
Relasjon:	-

Del 1 - Introduksjon

Kontrollinformasjon			
Ordrenummer:	Dansarhaugen 5		
Kontrolltyper:	Elkontroll		
Beskrivelse:			
-			
Kontrollør:	Marius Eilertsen	Sertifikat:	804.15-6602
Start dato:	07/09/2026		
Fullført dato:	08/09/2026		
Neste kontroll:	-		

Informasjon om anlegget	
Adresse:	Dansarhaugen 5
Postnr. Sted:	5360 KOLLTVEIT
Kommunenr.:	4626
Kommune:	-
Bolignummer:	-
Gnr.:	-
Bnr.:	-
Festenummer:	-
Seksjonsnummer:	-
Boligmappa-ID:	-
Anleggstype:	-
Beskrivelse av anlegget:	
-	
Byggeår:	2026
Sist endret:	2026
Referansenivå:	-

Komponentoversikt	
Bolig	
Rapport fra elkontroll av boliginstallasjoner - A Komplett	Sjekkpunkter 41/41

Sjekklisteroversikt	
Avsluttet	1
Under utførelse	-

Klassifisering av avvik ved tilstandsgrader

TG 3 - Alvorlige avvik (utbedres omgående)

Delen har nært forestående eller total funksjonssvikt, eller det er behov for strakstiltak. Kan representere fare for liv og helse. Skal utbedres umiddelbart.

TG 2 - Viktig avvik registrert (utbedres innen 1 måned)

Delen er sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon i forhold til referansenivået. Punktvis sterk slitasje og behov for lokale tiltak. Mangel på vesentlig dokumentasjon eller kort gjenstående brukstid. Mangelfullt eller feil utført eller mangelfull eller feil vedlikeholdt. Skal utbedres snarlig og senest innen 1 måned.

TG 1 - Mindre avvik til orientering

Normal slitasje. Er vedlikeholdt og har ikke vesentlige mangler. Avvik på dokumentasjon er ikke vesentlig i forhold til referansenivået. Kan også inneholde forslag, informasjon og anbefalinger om tiltak for å heve elsikkerhetsnivået i anlegget.

TG 0 - Ingen kommentar

Tilstanden tilsvarer valgt referansenivå eller bedre, ingen symptomer på avvik.

Ukjent

Kontrolløren har ikke definert tilstandsgrad.

Tilstandsgrad		Antall
TG3	TG 3 - Alvorlige avvik (utbedres omgående)	0
TG2	TG 2 - Viktig avvik registrert (utbedres innen 1 måned)	2
TG1	TG 1 - Mindre avvik til orientering	1
TG0	TG 0 - Ingen kommentar	0
UNK	Ukjent	0

Komponent: Bolig

Type: El-installasjon

Status: Ukjent

Sted:

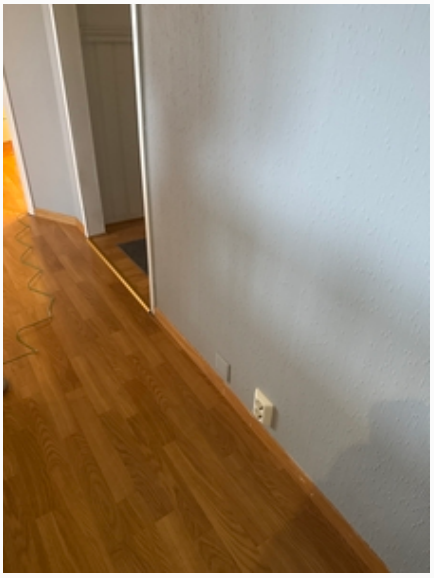
Rapport fra elkontroll av boliginstallasjoner - A Komplett	
Komponent:	Bolig
Type:	El-installasjon
Sted:	

Sjekkpunkt	Avviks ID	Status	Filer	Signatur
Generelt				
Gå en runde i huset og slå på alle brytere for varmekabler, utelys, alle kokeplater på komfyr, ovner, alt som er tilkoblet beskyttelsesleder (jordet utstyr).		☑	0	ME
Bruksendring		☑	0	ME
Visuell kontroll/tilstand		☑	0	ME
Måling				
Isolasjonsresistansen på installasjonen		☑	0	ME
Temperatur/Varmgang i fordeling		☑	0	ME
Kontinuitet i jordleder og utjevninger	JL3	☑	0	ME
Jordfeilbryter/jordfeilvarsler/utkobling/lyd		☑	0	ME
Overgangsmotstand til jord		☑	0	ME
Automatisk utkobling		☑	0	ME
Andre målinger		☑	0	ME
SELV, PELV og elektrisk atskillelse		☑	0	ME
Sikringsskap				
Tilgjengelig for ettersyn		☑	0	ME
Merking av kurser og utstyr		☑	0	ME
Defekt utstyr, bunnskruer, sikringsautomater/elementer og rengjøring		☑	0	ME
Forhold mellom kabler og vern		☑	0	ME
Utstyrets kapslingsgrad	QL3	☑	0	ME
Kabelinnføringer	VL3	☑	0	ME

Sjekkpunkt	Avviks ID	Status	Filer	Signatur
Tilkoblinger og varmgang		☑	0	ME
Overspenningsvern		☑	0	ME
Jording				
Hovedjord tilkoblet		☑	0	ME
Tilleggsutjevningsforbindelser		☑	0	ME
Jording av stikkontakter og utstyr		☑	0	ME
Installasjon				
Bruksendringer		☑	0	ME
Varmgang i kontakter, koblingsbokser, stikkontakter, plugger, motorer, m. m.		☑	0	ME
Utstyrets kapslingsgrad		☑	0	ME
Utstyr montert iht. installasjonsveiledninger		☑	0	ME
Vedlikehold av utstyr		☑	0	ME
Kabler, ledninger og bevegelige ledninger		☑	0	ME
Belysningsanlegg		☑	0	ME
Varmeanlegg		☑	0	ME
Dokumentasjon på at installasjonen er utført etter 1999		☑	0	ME
Generell betraktning om den faste installasjonens tilstand		☑	0	ME
Eventuelt		☑	0	ME
Informasjon				
Eier/brukers ansvar		☑	0	ME
Samsvarserklæring og dokumentasjon		☑	0	ME
Belysning og varme		☑	0	ME
Kabler og skjøteledninger		☑	0	ME
Forsvarlig bruk av elektriske apparater		☑	0	ME
Overspenningsvern		☑	0	ME
Jordfeilbryter		☑	0	ME

Sjekkpunkt	Avviks ID	Status	Filer	Signatur
Generelt				
Er bruk av materiell, utstyr, timer og kjøring registrert og overlevert firma?		☑	0	ME

Status:	Fullført		
Kontrollør:	Marius Eilertsen	Sertifikat:	804.15-6602

Avvik			
Avvikskode:	JL3		
Alvorlighetsgrad:	TG 2 - Viktig avvik registrert (utbedres innen 1 måned)		
Sted:	Ved spisebord		
Feilkode:	18154 (FEL §§ 19, 21 NEK 413.1) - Stikkontakt manglet jordforbindelse		
Dato registrert:	7.9.2026	Dato lukket:	8.9.2026
Kontrollforetak:	SAS Elektroservice AS		
Ordrenummer:	Dansarhaugen 5		
Komponent:	Bolig		
Sjekkliste:	Rapport fra elkontroll av boliginstallasjoner - A Komplett		
Sjekkpunkt:	Kontinuitet i jordleder og utjevninger		
Saksbehandler:			
Ansvarlig:			
Utbedres:	Internt		
Tidsfrist:	-		
Avvik registrert		Marius Eilertsen 8.9.2026, 10:28	
Stikkontakt mangler jord			
deviation_Stikkontakt mangler jord_0_20260908082853.jpg			
Anbefalt løsning		Marius Eilertsen 8.9.2026, 10:28	

Avvik

Sjekke tilkoblinger, trekke jordledninh	
Lukket rapport	Marius Eilertsen 8.9.2026, 16:06
Fjernet stikkontakt og blendet punkt med lokk	

Status:	Lukket		
Dato:		Signatur:	

Avvik			
Avvikskode:	QL3		
Alvorlighetsgrad:	TG 2 - Viktig avvik registrert (utbedres innen 1 måned)		
Sted:	Loft		
Feilkode:	16430 (FEL § 20 NEK 526) - Kabelen/ledningen er ikke forskriftsmessig avsluttet		
Dato registrert:	7.9.2026	Dato lukket:	8.9.2026
Kontrollforetak:	SAS Elektroservice AS		
Ordrenummer:	Dansarhaugen 5		
Komponent:	Bolig		
Sjekkliste:	Rapport fra elkontroll av boliginstallasjoner - A Komplett		
Sjekkpunkt:	Utstyrets kapslingsgrad		
Saksbehandler:			
Ansvarlig:			
Utbedres:	Internt		
Tidsfrist:	-		
Avvik registrert		Marius Eilertsen 8.9.2026, 10:28	

Kabel ikke forsvarlig avsluttet

deviation_Kabel ikke forsvarlig avsl
utte_0_20260908082854.jpg



Anbefalt løsning	Marius Eilertsen 8.9.2026, 10:28

Avvik

Fjerne kabel eller sette koblingsboks på den	
Lukket rapport	Marius Eilertsen 8.9.2026, 16:06
Koblet fra og fjernet kabel	

Status:	Lukket		
Dato:		Signatur:	

Avvik

Avvik			
Avvikskode:	VL3		
Alvorlighetsgrad:	TG 1 - Mindre avvik til orientering		
Sted:	Utvendig bod		
Feilkode:	16427 (FEL § 16 NEK 522) - Kabelen var ikke betryggende festet		
Dato registrert:	7.9.2026	Dato lukket:	-
Kontrollforetak:	SAS Elektroservice AS		
Ordrenummer:	Dansarhaugen 5		
Komponent:	Bolig		
Sjekkliste:	Rapport fra elkontroll av boliginstallasjoner - A Komplett		
Sjekkpunkt:	Kabelinnføringer		
Saksbehandler:			
Ansvarlig:			
Utbedres:	Internt		
Tidsfrist:	-		
Avvik registrert		Marius Eilertsen 8.9.2026, 10:28	
En del løse kabler Kabler henger løst. Må festes			
Anbefalt løsning		Marius Eilertsen 8.9.2026, 10:28	
Må festes tilstrekkelig			

Status:	Ny		
Dato:		Signatur:	

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.