# DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Vestsidevegen 702

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
Vestsidevegen 702, 5363 ÅGOTNES
ØYGARDEN kommune
gnr. 20, bnr. 141

**Sum areal alle bygg: BRA: 168 m² BRA-i: 151 m²**



**Befaringsdato:** 26.06.2026 **Rapportdato:** 21.07.2026 **Oppdragsnr.:** 14713-1963 **Eiendomsverdi ref nr:** CO2346

**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 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.

# Takstmann Jarle Johan Larsen AS

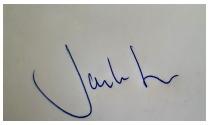
Over 30 års erfaring innen bygg og eiendom
Utdannet byggmester og eiendomsmegler, med over 30 års erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen. Som medlem i Norsk Takst og NITO bygger arbeidet på faglig forankrede vurderinger og rapporter, tilpasset privatmarkedet.

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

Matrikkelopplysninger
Eiendommen er i matrikkelen registrert som gnr. 20 bnr. 141 i Øygarden kommune, med adresse Vestsidevegen 702, 5363 Ågotnes. Bruksnavn er oppgitt som Haugtun.
Matrikkelenheten er registrert som bestående grunneiendom, tinglyst og matrikkelført. Eiendommen er ikke registrert som festegrunn og er ikke seksjonert. Etableringsdato er oppgitt til 05.03.1975.
Matrikkelen viser én registrert bygning på eiendommen, oppgitt som enebolig med én boenhet. Bygningsstatus er oppgitt som tatt i bruk. Bygningsnummer er 175572791.
Det er i matrikkelen opplyst at eiendommen har fiktive grenser. Dette innebærer at grenseforløp og areal i kart kan være usikre og avvike fra faktiske forhold i terrenget. Eiendomsgrenser og tomteareal er ikke kontrollert av bygningssakkyndig. Ved behov for eksakt grensepåvisning må dette avklares ved oppmålingsforretning eller annen særskilt grenseavklaring.

Referansenivå
Boligen er oppført i 1976. Opprinnelige bygningsdeler vurderes mot krav, byggeskikk og anerkjente utførelsesmetoder som gjaldt på oppføringstidspunktet, herunder bygningsloven av 1965 med tilhørende byggeforskrifter.
Bygningsdeler som senere er skiftet, ombygget eller vesentlig endret, vurderes mot regelverket og vanlig byggeskikk som gjaldt da arbeidene ble utført, så langt tidspunktet og arbeidets omfang kan fastslås ut fra synlige forhold, eieropplysninger og fremlagt dokumentasjon.
Enkelte forhold, blant annet sikkerhet ved trapper, rekkverk og rømningsvei samt fall, sluk og tettesjikt på våtrom, vurderes også mot kriteriene som følger av forskrift til avhendingslova og NS 3600. Påviste avvik mot dagens sikkerhetsnivå innebærer ikke nødvendigvis et tilbakevirkende myndighetskrav om utbedring.

Egenoppgave
Egenerklæring fra eier, datert 17.07.2026, er mottatt og gjennomgått.
Eier opplyser at badet ble pusset opp og flislagt i 2018 av Lars Solsvik. Det er opplyst at dokumentasjon finnes, men dokumentasjonen er ikke fremlagt for bygningssakkyndig.
Eier opplyser videre at utvendig kledning ble skiftet i 2016, og at arbeidet ble utført som egeninnsats/ufaglært arbeid.

## Enebolig - Byggeår: 1976

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein.
Renner og nedløp i plast.
Pipe er pusset over tak, tetting mot takstein med bly.

Bygningen har saltak med sperrekonstruksjon og rupanel som undertak.
Loftet er kombinert kaldt loft og skråhimling.

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

Det er malte vinduer med 2-lags glass.

Det er malt hovedytterdør.

Det er platting på terreng som ligger inntil boligen.
Gulvarealet er mål til ca 80m².

INNVENDIG Gå til side

Innvendig har gulv med laminat (2012 og senere) og furu.
Innvendig har vegger med tapet og panelplater, samt himling med himlingsplater.

Det er malt tretrapp, med trinn i furu.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. etasje › Vaskerom
Våtrommet har vegger med malte plater og himling med himlingsplater på innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har balansert ventilasjon.

Våtrom › 1. etasje › Bad
Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Våtrommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Våtrommet har balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Fliser i skvettsone.
Skiftet fronter i 2007.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er utført med kobberrør.
Det er avløpsrør av plast.

Det er balansert ventilasjon.

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank, plassert i bod.

Sikringsskap med automatsikringer, og hovedsikringer som skru.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Drenering fra byggeår.
Boligen har betonggrunnmur.
Bygget ligger i svakt skrånende terreng.
Bygget har ikke anbefalt fall fra byggningskropp for å lede bort overvann, anbefalt er fall 1:50 tre meter ut fra bygg.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

Gå til side

### Enebolig

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

Bygningstegninger og øvrige byggesaksdokumenter er ikke gjennomgått som en del av dette oppdraget. Rapporten innebærer derfor ikke en vurdering eller bekreftelse av om dagens planløsning, rombruk, innredet loft, tilbygg eller øvrige tiltak samsvarer med godkjente tegninger eller kommunal byggesak.

For opplysninger om godkjente tegninger, ferdigattest, midlertidig brukstillatelse, bruksendringer og eventuelle avvik fra godkjent byggesak vises det til eiendomsmeglerens salgsdokumentasjon og kommunale opplysninger.

### Bod

• Det foreligger ikke tegninger

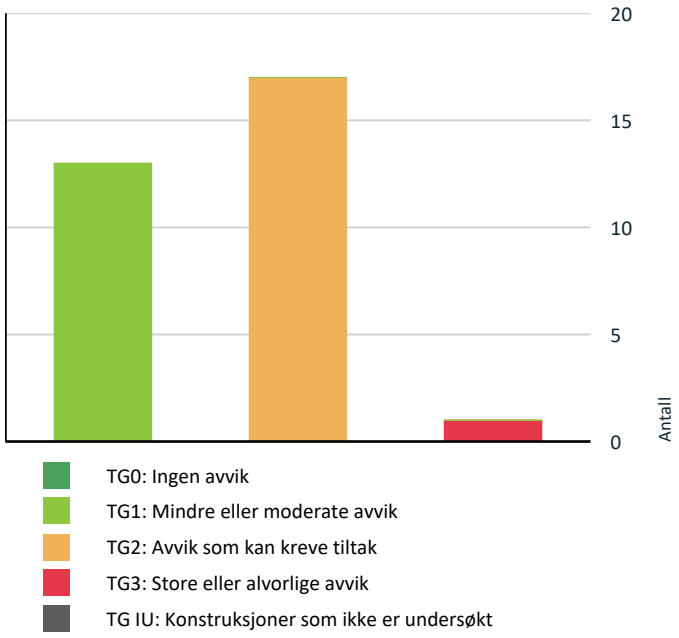
Bygningstegninger og øvrige byggesaksdokumenter for boden er ikke gjennomgått. For opplysninger om godkjenning og lovlighet vises det til eiendomsmegleren og kommunen.

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

Norsk takst

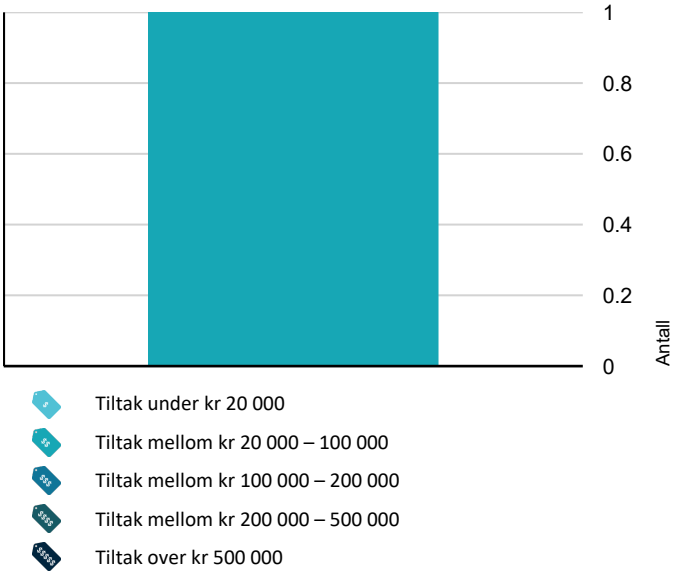
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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 er utarbeidet som en bygningssakkyndig tilstandsvurdering innenfor rammene av forskrift til avhendingslova. Undersøkelsen er visuell og begrenset til tilgjengelige rom, flater og konstruksjoner på befaringstidspunktet.
Krypkjelleren kunne bare undersøkes fra tilgjengelig åpning på grunn av lav høyde og begrenset adkomst. Hele konstruksjonen er derfor ikke inspisert. Det kan foreligge fukt-, råte- eller konstruksjonsskader i utilgjengelige og skjulte områder som ikke ble avdekket ved befaringen. Registrert forhøyet fuktighet og terrengforholdene tilsier at hele krypkjelleren bør undersøkes nærmere.
Privat vannforsyning, borehull, privat avløpsanlegg, septiktank og utvendige ledninger er ikke teknisk kontrollert eller funksjonsprøvd som en del av oppdraget.
Den frittstående boden er kun registrert og arealmålt.
Bygningen er ikke tilstandsvurdert etter forskrift til avhendingslova eller NS 3600.
Bygningstegninger og øvrige byggesaksdokumenter er ikke gjennomgått som en del av oppdraget. For opplysninger om godkjenninger og kommunal byggesak vises det til eiendomsmeglerens salgsdokumentasjon og kommunale opplysninger.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

**TG 3** STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Det er registrert råteskader i treverket på enkelte vinduer. Enkelte vinduer er også vanskelige å åpne og lukke og har dermed redusert funksjon.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

**TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Utvendig > Taktekking** Gå til side

# Sammendrag av boligens tilstand

Det er synlig begroing/mose på deler av taktekkingen. Dette kan holde på fukt og bør fjernes som del av normalt vedlikehold.
Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
Takhetter og beslag har kortest levetid på utvendige tak og bør kontrolleres jevnlig.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av taktekking, beslag, gjennomføringer, renner og nedløp. Eldre vanntett sjikt bør kontrolleres nærmere, og utskifting/oppgradering må påregnes når materialet viser tegn til svekkelse eller redusert funksjon.

Årsak:
Vanntett sjikt på taket er eldre enn 18 år. Alder gir økt risiko for slitasje, uttørking, svekkede skjøter, redusert elastisitet og nedsatt tetthet rundt overganger og gjennomføringer.

Konsekvens:
Eldre vanntett sjikt kan gi økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner. Manglende vedlikehold eller forsinket utskifting kan føre til følgeskader og økte utbedringskostnader.

**Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side

Det gjenstår enkelte arbeider før innredningen fremstår som ferdigstilt. Det er registrert mangler og utette avslutninger ved diffusjonssperre/dampsperre, blant annet ved åpninger og overganger. Lufting ved møne og i takkonstruksjonen kunne ikke dokumenteres eller kontrolleres tilfredsstillende.
Avvik: Lite vindusareal for rom på loft.

**Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side

Det er registrert begrenset eller svak lufting bak kledningen, særlig ved nedre avslutning. Det er ikke dokumentert hvordan luftespalte, vindtetting, musebånd og øvrige overganger ble utført ved utskiftingen i 2016.

**Innvendig > Krypkjeller** Gå til side

Det er registrert forhøyet fuktighet i tilgjengelige trekonstruksjoner. Krypkjelleren er en fuktutsatt risikokonstruksjon, og måleresultatet gir grunn til nærmere undersøkelse.

**Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side

Innvendige vannledninger er i hovedsak utført med kobberrør av eldre dato. Røropplegget har passert en vesentlig del av forventet brukstid, og gjenværende levetid og fremtidig funksjon er usikker. Stoppekranen er av eldre type og ble ikke funksjonstestet ved befaringen.

**Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side

Innvendige avløpsrør er i hovedsak utført med ABS-plastrør av eldre dato. Rørene har passert en vesentlig del av forventet brukstid, og gjenværende levetid og fremtidig funksjon er usikker.

**Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side

Drenering og utvendig fuktsikring har høy alder og har passert en vesentlig del av forventet brukstid. Gjenværende levetid og fremtidig funksjon er derfor usikker. Terrengforholdene og registrert forhøyet fuktighet i krypkjelleren gir ytterligere usikkerhet om fuktbelastningen mot bygningen.

**Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side

Terrenget har ikke tilstrekkelig fall bort fra bygningen, og det kan oppstå vannansamlinger eller økt vannbelastning ved grunnmuren. Forholdet må ses i sammenheng med registrert forhøyet fuktighet og begrenset kontrollmulighet i krypkjelleren.

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

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

**Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon** Gå til side

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, oppbygging eller utførelse ved sluk, rørgjennomføringer, overganger og øvrige våtsoner. Eier opplyser at vaskerommet ble etablert eller rehabilitert i 2018, men opplysningene om membranens utførelse kan ikke verifiseres. Tettesjiktet er en skjult konstruksjon og kunne ikke kontrolleres ved befaringen.

# Sammendrag av boligens tilstand

**Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger** Gå til side

Det er ikke registrert skruer i klemringen/slukringen. Tilslutningen mellom sluk og tettesjikt kan derfor ikke dokumenteres som tilfredsstillende.

**Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side

Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

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

Det er vindu og/eller dør med fuktømfintlige materialer i eller nær våtsonen. Materialene og overgangene er ikke dokumentert som egnet for direkte vannbelastning. Dusjveggene begrenser den normale vannspruten, men forholdet vurderes fortsatt som en fuktutsatt detalj.

**Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side

Det er påvist avvik i fallforholdene mot sluket. Det er registrert ca. 10 mm fall over den kontrollerte gulvflaten, og deler av gulvet har ikke tilstrekkelig fall til å sikre effektiv avrenning.

Det er mulighet for at lekkasje- eller bruksvann kan bli stående eller spre seg til andre deler av våtrommet uten å bli ledet effektivt til sluket.

Samlet høydeforskjell fra toppen av sluket til antatt topp membran ved dørterskelen er målt til ca. 60 mm.

**Våtrom > 1. etasje > Bad > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon** Gå til side

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, oppbygging eller utførelse ved sluk, rørgjennomføringer, overganger og øvrige våtsoner. Eier opplyser at badet ble pusset opp og flislagt i 2018, men opplysningene om membranens utførelse kan ikke verifiseres. Tettesjiktet er en skjult konstruksjon og kunne ikke kontrolleres ved befaringen.

**Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger** Gå til side

Det er ikke registrert skruer i klemringen/slukringen. Tilslutningen mellom sluk og tettesjikt kan derfor ikke dokumenteres som tilfredsstillende.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Avvik: Det er ikke registrert snøfanger på taket. Snø/is kan falle ned på områder hvor personer kan ferdes, og det anbefales å vurdere montering av snøfanger der dette er relevant. Gå til side

Avvik: Lite vindusareal for rom på loft.

Det mangler håndløper på vegg langs den ene siden av trappeløpet. Trappen har bratt stigning. Forholdene vurderes som sikkerhetsopplysninger og innebærer ikke nødvendigvis et tilbakevirkende myndighetskrav om utbedring.

Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.

Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**
1976

**Kommentar**
Jf midlertidig bruksløyve

**Anvendelse**
Enebolig med en hovedetasje og noe areal på loft.

**Standard**
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

**Vedlikehold**
Boligen har preg av alder og bruk, og det er registrert flere forhold som tilsier behov for vedlikehold og oppgraderinger. Dette gjelder både løpende vedlikehold og enkelte bygningsdeler hvor alder, slitasje og teknisk tilstand tilsier at tiltak må påregnes.

**Tilbygg / modernisering**

| | | |
|---|---|---|
| 2010 | Tilbygg | Tilbygg til boligen er byggesøkt og godkjent i 2010. |

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Taktekkingen er av betongtakstein, og vurdert i henhold til alder.
Renner og nedløp i plast.
Pipe er pusset over tak, tetting mot takstein med bly.
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:**

• Det er synlig begroing/mose på deler av taktekkingen. Dette kan holde på fukt og bør fjernes som del av normalt vedlikehold.

• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
Takhetter og beslag har kortest levetid på utvendige tak og bør kontrolleres jevnlig.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av taktekking, beslag, gjennomføringer, renner og nedløp. Eldre vanntett sjikt bør kontrolleres nærmere, og utskifting/oppgradering må påregnes når materialet viser tegn til svekkelse eller redusert funksjon.

Årsak:
Vanntett sjikt på taket er eldre enn 18 år. Alder gir økt risiko for slitasje, uttørking, svekkede skjøter, redusert elastisitet og nedsatt tetthet rundt overganger og gjennomføringer.

Konsekvens:
Eldre vanntett sjikt kan gi økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner. Manglende vedlikehold eller forsinket utskifting kan føre til følgeskader og økte utbedringskostnader.

### ⚠ Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

**Vurdering av avvik:**
• Avvik: Det er ikke registrert snøfanger på taket. Snø/is kan falle ned på områder hvor personer kan ferdes, og det anbefales å vurdere montering av snøfanger der dette er relevant.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Bygningen har saltak med sperrekonstruksjon og rupanel som undertak. Loftet består av en kombinasjon av skråhimling og mindre tilgjengelige loftsarealer. Loftet er opplyst innredet på 1980-tallet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på konstruksjonens oppbygging eller utførelsen av arbeidene.

**Vurdering av avvik:**
• Det gjenstår enkelte arbeider før innredningen fremstår som ferdigstilt. Det er registrert mangler og utette avslutninger ved diffusjonssperre/dampsperre, blant annet ved åpninger og overganger. Lufting ved møne og i takkonstruksjonen kunne ikke dokumenteres eller kontrolleres tilfredsstillende.
• Avvik: Lite vindusareal for rom på loft.

**Konsekvens/tiltak**
• Oppbyggingen av takkonstruksjonen, dampsperren og luftingen bør undersøkes nærmere. Mangler og utette overganger i dampsperren bør utbedres, og det bør sikres tilfredsstillende lufting av konstruksjonen. Gjenstående arbeider bør ferdigstilles fagmessig.

Årsak:
Loftet er innredet i ettertid, og deler av konstruksjonen fremstår som uferdig eller mangelfullt avsluttet. Det foreligger ikke dokumentasjon som viser hvordan dampsperre, lufting og øvrig oppbygging er utført.

Konsekvens:
Mangelfull eller utett dampsperre og utilstrekkelig lufting kan føre til at varm og fuktig inneluft trenger inn i takkonstruksjonen. Dette kan medføre kondens, muggvekst, fuktskader og redusert levetid for konstruksjonen.

Begrensning:
Takkonstruksjonen er i hovedsak skjult bak innvendige overflater og er ikke åpnet for kontroll. Det kan derfor foreligge skjulte avvik eller skader som ikke ble avdekket ved befaringen.

## TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Eier opplyser i egenerklæringen at utvendig kledning ble skiftet i 2016, og at arbeidet ble utført som egeninnsats/ufaglært arbeid. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidets utførelse eller veggens oppbygging.

**Vurdering av avvik:**
• Det er registrert begrenset eller svak lufting bak kledningen, særlig ved nedre avslutning. Det er ikke dokumentert hvordan luftespalte, vindtetting, musebånd og øvrige overganger ble utført ved utskiftingen i 2016.

**Konsekvens/tiltak**
• Kledningen bør holdes under jevnlig kontroll og vedlikeholdes med rengjøring, overflatebehandling og lokale utbedringer ved behov. Nedre avslutning og lufting bør undersøkes nærmere. Ved fremtidige arbeider bør det sikres sammenhengende og tilfredsstillende lufting bak kledningen.

Årsak:
Kledningen er utført med begrenset synlig lufting, og det foreligger ikke dokumentasjon som viser hvordan konstruksjonen bak kledningen ble bygget opp ved utskiftingen i 2016.

Konsekvens:
Mangelfull lufting kan redusere uttørkingen bak kledningen og øke risikoen for fuktopptak, begroing, malingsavflassing og råteskader i kledning og underliggende trekonstruksjoner.

Begrensning:
Veggkonstruksjonen er ikke åpnet. Vindtett sjikt, luftespalte, innfesting og skjulte deler av bindingsverket er derfor ikke kontrollert.

## TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Det er malte vinduer med 2-lags glass.

**Vurdering av avvik:**
• Det er registrert råteskader i treverket på enkelte vinduer. Enkelte vinduer er også vanskelige å åpne og lukke og har dermed redusert funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

Omfanget av råteskadene bør undersøkes nærmere. Skadde vinduer eller vinduskomponenter må utbedres eller skiftes. Vinduer med redusert funksjon bør justeres eller skiftes. Samtidig bør utvendige fuger, beslag, vannavrenning og overflatebehandling kontrolleres og utbedres slik at videre fuktbelastning begrenses.

Årsak:
Skadene skyldes langvarig vær- og fuktbelastning, aldring og svekket overflatebeskyttelse. Redusert funksjon kan også skyldes slitasje, deformasjon eller bevegelser i vindu og karm.

Konsekvens:
Råteskader kan utvikle seg videre og føre til redusert tetthet, vanninntrengning, trekk og varmetap. Skadene kan også spre seg til karm, innfesting og tilstøtende veggkonstruksjoner. Vinduer som ikke åpner eller lukker tilfredsstillende, har redusert bruksfunksjon.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## TG 1 Ytterdører

**Beskrivelse**

Det er malt hovedytterdør.

## Terrasser og plattinger på terreng

**Beskrivelse**

Det er platting på terreng som ligger inntil boligen.
Gulvarealet er mål til ca 80m².

# INNVENDIG

## TG 1 Overflater - gulv

**Beskrivelse**

Innvendig har gulv med laminat (2012 og senere) og furu.
Overflatene fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder og bruk.

Tiltak:
Det er ikke behov for strakstiltak. Normalt vedlikehold må påregnes, herunder rengjøring og forsiktig bruk i henhold til materialets egenskaper. Lokal utskifting eller utbedring kan bli aktuelt ved skader, riper, svelling eller økt slitasje.

Årsak:
Gulv er en bruksflate som normalt utsettes for slitasje, riper, merker og punktbelastning over tid.

Konsekvens:
Forholdet har i hovedsak estetisk betydning. Ved manglende vedlikehold eller ved fukt-/slitasjepåvirkning kan gulvets levetid reduseres, og det kan oppstå behov for utskifting av deler av eller hele gulvflaten.

## TG 1 Overflater - vegger og himlinger

**Beskrivelse**

Innvendig har vegger med tapet og panelplater, samt himling med himlingsplater.
Overflatene fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder og bruk.

Tiltak:
Det er ikke behov for strakstiltak. Normalt vedlikehold må påregnes, herunder rengjøring og forsiktig bruk i henhold til materialets egenskaper. Lokal utskifting eller utbedring kan bli aktuelt ved skader, riper, svelling eller økt slitasje.

Årsak:
Vegg og innvendig tak er en bruksflate som normalt utsettes for slitasje, riper, merker og punktbelastning over tid.

Konsekvens:
Forholdet har i hovedsak estetisk betydning. Ved manglende vedlikehold eller ved fukt-/slitasjepåvirkning kan overflaters levetid reduseres, og det kan oppstå behov for utskifting av deler av eller hele overflaten.

## TG 2 Krypkjeller

**Beskrivelse**

Krypkjelleren ligger under trebjelkelag med stubbegulv. På grunn av svært lav høyde kunne undersøkelsen bare utføres fra åpningen og i et begrenset tilgjengelig område. Hele krypkjelleren, trebjelkelaget og tilstøtende konstruksjoner er derfor ikke kontrollert.

**Vurdering av avvik:**
• Det er registrert forhøyet fuktighet i tilgjengelige trekonstruksjoner. Krypkjelleren er en fuktutsatt risikokonstruksjon, og måleresultatet gir grunn til nærmere undersøkelse.

**Konsekvens/tiltak**
• Hele krypkjelleren bør undersøkes nærmere av bygningskyndig fagperson. Undersøkelsen bør omfatte fuktmålinger i trebjelkelag, stubbegulv, bunnsviller og øvrige trekonstruksjoner, samt kontroll av ventilasjon, grunnforhold og eventuell vanninntrengning. Terreng og bortledning av overflatevann bør vurderes samtidig.

Årsak:
Forhøyet fuktighet kan skyldes fuktavgivelse fra grunnen, begrenset ventilasjon og uttørking, kondens eller vannbelastning fra terrenget. Den konkrete fuktkilden er ikke fastslått.

Konsekvens:
Vedvarende høy fuktighet kan føre til lukt, muggvekst, råteskader og svekkelse av trebjelkelag og tilstøtende konstruksjoner. Det kan foreligge skjulte skader i områder som ikke var tilgjengelige ved befaringen.

Tiltak:
Det anbefales nærmere undersøkelse av hele krypkjelleren utført av bygningskyndig fagperson. Undersøkelsen bør omfatte fuktmålinger i trebjelkelag, stubbegulv, bunnsviller og andre utsatte trekonstruksjoner, samt kontroll av ventilasjon, grunnforhold og eventuell vanninntrenging. Terreng og bortledning av overflatevann må vurderes samtidig.

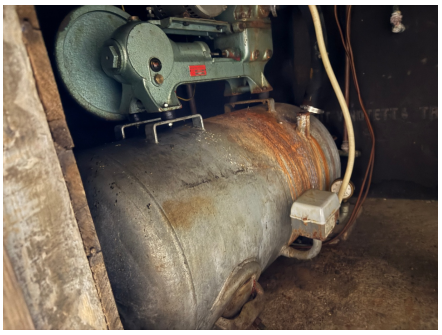
Årsak:
Det er registrert forhøyet fuktighet i tilgjengelige trekonstruksjoner. Krypkjelleren har svært begrenset tilgjengelighet, og deler av konstruksjonen kunne ikke inspiseres. Terrenget har samtidig utilstrekkelig fall bort fra bygningen.

Konsekvens:
Langvarig høy fuktighet kan medføre muggvekst, lukt, råte og svekkelse av trebjelkelag og tilstøtende konstruksjoner. Skjulte skader kan ha et større omfang enn det som var mulig å registrere ved befaringen.

# Tilstandsrapport




Forhøyet fuktighet i lekter.



Eldre tank med pumpe, må trolig sages opp for å fraktes ut.



Grovstøp på synlig område.



Lufteluke til andre seksjon av krypkjeller, denne er ikke inspisert av takstmann.

### Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Det er malt tretrapp, med trinn i furu.

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler håndløper på vegg langs den ene siden av trappeløpet. Trappen har bratt stigning. Forholdene vurderes som sikkerhetsopplysninger og innebærer ikke nødvendigvis et tilbakevirkende myndighetskrav om utbedring.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør monteres en sammenhengende og godt gripbar håndløper langs veggsiden. Trappen bør brukes med forsiktighet. Andre risikoreduserende tiltak, som god belysning og sklisikring av trinnene, bør vurderes ved behov.

Årsak:
Trappen er utført etter eldre byggeskikk og med et annet sikkerhetsnivå enn det som normalt legges til grunn i dag.

Konsekvens:
Bratt stigning og manglende håndløper gir redusert støtte ved ferdsel og økt risiko for fall og personskade.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > VASKEROM

### Generell

**Beskrivelse**

Vaskerommet er ifølge eier oppført i 2018. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter utførelse, oppbygning eller hvilket regelverk arbeidene er prosjektert og utført etter. Vurderingen tar utgangspunkt i opplyst utførelsestidspunkt og synlige forhold.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > VASKEROM

# Tilstandsrapport

## TG 1 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

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

### 1. ETASJE > VASKEROM

## TG 2 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Gulvet er tilnærmet flatt og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 40 mm.

Begrensninger:
Høydeforskjeller er kontrollmålt med laser ved punktmålinger på ulike steder i linje fra dørterskel til sluk. Det gjøres oppmerksom på at lasermåler har måleavvik, og at valg av målepunkter kan gi variasjoner i registrert resultat. Vurderingen av høydeforskjell mellom topp membran ved terskel og sluk forutsetter at membranen er ført opp bak eikelist/feielist.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

**Konsekvens/tiltak**
• Gulvet bør holdes under jevnlig tilsyn, og eventuelt lekkasje- eller bruksvann bør tørkes opp dersom det blir stående på gulvet. Ved fremtidig rehabilitering bør gulvet bygges om med tilfredsstillende fall fra hele gulvflaten mot sluket.

Årsak:
Forholdet skyldes gulvets utførelse og oppbygging, hvor deler av gulvflaten er tilnærmet plan.

Konsekvens:
Vann kan bli stående eller spre seg til andre deler av gulvet før det når sluket. Dette gir redusert funksjon og kan øke vannbelastningen ved vegger, innredning og dørterskel.

### 1. ETASJE > VASKEROM

## TG 2 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

**Beskrivelse**

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på tettesjiktets type, oppbygging eller utførelse.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, oppbygging eller utførelse ved sluk, rørgjennomføringer, overganger og øvrige våtsoner. Eier opplyser at vaskerommet ble etablert eller rehabilitert i 2018, men opplysningene om membranens utførelse kan ikke verifiseres. Tettesjiktet er en skjult konstruksjon og kunne ikke kontrolleres ved befaringen.

**Konsekvens/tiltak**
• Dokumentasjon på membran og utførelse bør fremskaffes. Dersom dokumentasjon ikke kan fremlegges, bør våtrommet brukes med varsomhet og tilgjengelige fuger, sluk, gjennomføringer og overganger holdes under jevnlig kontroll. Ved tegn til lekkasje eller fuktskade må konstruksjonen undersøkes nærmere. Ved fremtidig rehabilitering må det etableres et dokumentert vanntett sjikt.

Årsak:
Manglende dokumentasjon og skjult utførelse gjør at membrantype, oppbygging og tilslutninger ikke kan kontrolleres eller verifiseres.

Konsekvens:
Det er usikkerhet knyttet til tettesjiktets utførelse og fremtidige funksjon. Eventuelle feil ved membran, sluktilslutning eller gjennomføringer kan føre til vanninntrengning og skjulte fuktskader i gulv, vegger og tilstøtende konstruksjoner.

Begrensning:
Membran og tettesjikt ligger skjult under overflatene og er ikke åpnet for kontroll.

### 1. ETASJE > VASKEROM

## TG 2 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Våtrommet har plastsluk.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke registrert skruer i klemringen/slukringen. Tilslutningen mellom sluk og tettesjikt kan derfor ikke dokumenteres som tilfredsstillende.

**Konsekvens/tiltak**
• Sluket og tilslutningen mellom klemring og tettesjikt bør undersøkes av fagkyndig. Manglende eller utilstrekkelig innfesting må utbedres slik at det oppnås sikker og tett tilslutning mellom sluk og membran.

Årsak:
Klemringen/slukringen fremstår uten registrerte festeskruer.

Konsekvens:
Mangelfull innfesting kan medføre at tettesjiktet ikke holdes tilstrekkelig fast mot sluket. Ved vannbelastning kan dette føre til lekkasje og skjulte fuktskader i gulv og tilstøtende konstruksjoner.



Sluk på vaskerom.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Våtrommet har balansert ventilasjon.

**Vurdering av avvik:**
• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres tilfredsstillende overstrømning av luft, for eksempel ved tilstrekkelig luftespalte under døren eller ventilasjonsrist. Ventilasjonsanleggets avtrekk og luftmengder bør samtidig kontrolleres.

Årsak:
Døren og rommets utførelse gir begrenset lufttilførsel til avtrekksventilen.

Konsekvens:
Utilstrekkelig lufttilførsel kan redusere ventilasjonens funksjon og føre til langsommere uttørking, høyere luftfuktighet, kondens, lukt og økt risiko for fuktrelaterte skader.

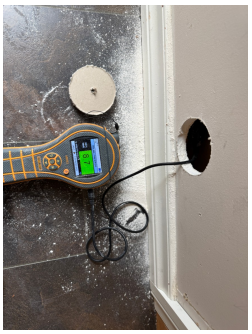
## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking i gang, nede på vegg, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 9.



Fuktmåling i vegg med pigg.

## 1. ETASJE > BAD

### Generell

**Beskrivelse**

Eier opplyser i egenerklæringen at badet ble pusset opp og flislagt i 2018 av Lars Solsvik. Eier har opplyst at det finnes dokumentasjon på arbeidet, men dokumentasjonen er ikke fremlagt for bygningssakkyndig.

Opplysningene om arbeidets omfang, oppbygging av membran og tettesjikt, utførelse ved sluk, rørgjennomføringer og overganger kan derfor ikke verifiseres. Vurderingen er basert på synlige forhold, utførte målinger og opplysninger som var tilgjengelige ved befaringen.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Eier

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.

**Vurdering av avvik:**

• Det er vindu og/eller dør med fuktømfintlige materialer i eller nær våtsonen. Materialene og overgangene er ikke dokumentert som egnet for direkte vannbelastning. Dusjveggene begrenser den normale vannspruten, men forholdet vurderes fortsatt som en fuktutsatt detalj.

**Konsekvens/tiltak**

• Dusjveggene bør beholdes og brukes slik at vannbelastningen mot vindu, dør og tilhørende overganger begrenses. Fuger, tetninger, karmer og øvrige overganger bør holdes under jevnlig kontroll og vedlikeholdes ved behov. Ved tegn til svelling, misfarging, utetthet eller fuktskade bør området undersøkes nærmere og utbedres med materialer og løsninger som er egnet for våtrom.

Årsak:
Vindu, dør, karm og tilhørende overganger er mer utsatt for fuktopptak og utettheter enn sammenhengende flislagte våtromsflater.

Konsekvens:
Vannsprut og høy fuktbelastning kan føre til svelling, misfarging, råte og skjulte skader i karm, vegg og tilstøtende konstruksjoner. Dusjveggene reduserer risikoen, men eliminerer den ikke fullt ut.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er registrert ca. 10 mm fall mot sluk over gulvflaten. Høydeforskjellen fra topp slukrist til antatt topp membran ved dørterskel er målt til ca. 60 mm.

# Tilstandsrapport

Begrensninger:
Høydeforskjeller er kontrollmålt med laser ved punktmålinger på ulike steder i linje fra dørterskel til sluk. Det gjøres oppmerksom på at lasermåler har måleavvik, og at valg av målepunkter kan gi variasjoner i registrert resultat. Vurderingen av høydeforskjell mellom topp membran ved terskel og sluk forutsetter at membranen er ført opp bak eikelist/feielist.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist avvik i fallforholdene mot sluket. Det er registrert ca. 10 mm fall over den kontrollerte gulvflaten, og deler av gulvet har ikke tilstrekkelig fall til å sikre effektiv avrenning.

Det er mulighet for at lekkasje- eller bruksvann kan bli stående eller spre seg til andre deler av våtrommet uten å bli ledet effektivt til sluket.

Samlet høydeforskjell fra toppen av sluket til antatt topp membran ved dørterskelen er målt til ca. 60 mm.

**Konsekvens/tiltak**
• Gulvet bør holdes under jevnlig tilsyn, og vann som blir stående utenfor dusjsonen bør tørkes opp. Ved fremtidig rehabilitering bør gulvet bygges om med tilfredsstillende fall fra hele gulvflaten mot sluket.

Årsak:
Gulvet er utført med begrenset og ujevnt fall mot sluket.

Konsekvens:
Mangelfulle fallforhold gir redusert funksjon og kan medføre stående vann, redusert sklisikkerhet og økt vannbelastning ved vegger, terskel og andre utsatte konstruksjoner. Ved lekkasje kan vann spre seg før det når sluket.



Dørterskel til bad.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

**Beskrivelse**

Eier opplyser i egenerklæringen at badet ble pusset opp og flislagt i 2018 av Lars Solsvik.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, oppbygging eller utførelse ved sluk, rørgjennomføringer, overganger og øvrige våtsoner. Eier opplyser at badet ble pusset opp og flislagt i 2018, men opplysningene om membranens utførelse kan ikke verifiseres. Tettesjiktet er en skjult konstruksjon og kunne ikke kontrolleres ved befaringen.

**Konsekvens/tiltak**
• Dokumentasjon på membran og utførelse bør fremskaffes. Dersom dokumentasjon ikke kan fremlegges, bør tilgjengelige fuger, gjennomføringer, overganger og sluk holdes under jevnlig kontroll. Ved tegn til lekkasje eller fuktskade må konstruksjonen undersøkes nærmere. Ved fremtidig rehabilitering må det etableres et dokumentert vanntett sjikt.

Årsak:
Manglende dokumentasjon og skjult utførelse gjør at membrantype, oppbygging og tilslutninger ikke kan kontrolleres eller verifiseres.

Konsekvens:
Det er usikkerhet knyttet til tettesjiktets utførelse og fremtidige funksjon. Eventuelle feil ved membran, sluktilslutning eller gjennomføringer kan føre til vanninntrengning og skjulte fuktskader i gulv, vegger og tilstøtende konstruksjoner.

Begrensning:
Membran og tettesjikt ligger skjult under overflatene og er ikke åpnet for kontroll.

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

**Beskrivelse**

Våtrommet har plastsluk.

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke registrert skruer i klemringen/slukringen. Tilslutningen mellom sluk og tettesjikt kan derfor ikke dokumenteres som tilfredsstillende.

**Konsekvens/tiltak**

• Sluket og tilslutningen mellom klemring og tettesjikt bør undersøkes av fagkyndig. Manglende eller utilstrekkelig innfesting må utbedres slik at det oppnås sikker og tett tilslutning mellom sluk og membran.

Årsak:
Klemringen/slukringen fremstår uten registrerte festeskruer.

Konsekvens:
Mangelfull innfesting kan medføre at tettesjiktet ikke holdes tilstrekkelig fast mot sluket. Ved vannbelastning kan dette føre til lekkasje og skjulte fuktskader i gulv og tilstøtende konstruksjoner.



Sluk på bad.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Våtrommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Våtrommet har balansert ventilasjon.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom, nede på vegg, uten å påvise unormale forhold. Fuktkvote i konstruksjon: under instrumentets nedre målegrense (6 vekt%).

# KJØKKEN

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr
Fliser i skvettsone.
Skiftet fronter i 2007.

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

## TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Eier

# TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 2 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**

Innvendige vannledninger er utført med kobberrør.
Stoppekran er av eldre type, og er derfor ikke funksjonstestet av takstmann slik forskrift til avhendingsloven beskriver.
Anlegget er vurdert i henhold til alder.

**Vurdering av avvik:**
• Innvendige vannledninger er i hovedsak utført med kobberrør av eldre dato. Røropplegget har passert en vesentlig del av forventet brukstid, og gjenværende levetid og fremtidig funksjon er usikker. Stoppekranen er av eldre type og ble ikke funksjonstestet ved befaringen.

**Konsekvens/tiltak**
• Synlige rør, koblinger og stoppekran bør holdes under jevnlig kontroll. Stoppekranens funksjon bør kontrolleres av rørlegger. Ved tegn til korrosjon, lekkasje eller redusert funksjon må røropplegget undersøkes og utbedres. Utskifting av eldre vannledninger bør vurderes i forbindelse med fremtidig rehabilitering av våtrom og kjøkken.

Årsak:
Kobberrør, skjøter, ventiler og pakninger svekkes over tid som følge av aldring, korrosjon, trykkbelastning og temperatursvingninger.

Konsekvens:
Eldre vannledninger og koblinger har økt risiko for lekkasje eller funksjonssvikt. En lekkasje kan føre til omfattende vann- og fuktskader i gulv, vegger og øvrige tilstøtende konstruksjoner.

Begrensning:
Store deler av røropplegget ligger skjult i konstruksjonene og er ikke tilgjengelig for kontroll. Tilstanden til skjulte rør og skjøter er derfor ukjent.

## TG 2 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

Det er avløpsrør av plast.
Staking og spyling av avløpsrør kan gjøres via de fleste sluker og andre avløpsrør som feks vannlås, kjøkkenbenk ol.
Vurderingen er utført fra alder.

**Vurdering av avvik:**
• Innvendige avløpsrør er i hovedsak utført med ABS-plastrør av eldre dato. Rørene har passert en vesentlig del av forventet brukstid, og gjenværende levetid og fremtidig funksjon er usikker.

**Konsekvens/tiltak**

• Avløpsanlegget bør holdes under jevnlig kontroll. Ved tegn til lekkasje, lukt, gjentatte tilstoppinger eller redusert avrenning bør rørene undersøkes nærmere av rørlegger. Utskifting av eldre avløpsrør bør vurderes i forbindelse med fremtidig rehabilitering av bad, vaskerom og kjøkken.

Årsak:
Plastrør, skjøter og pakninger svekkes over tid som følge av aldring, bruk, temperaturpåvirkning og bevegelser i konstruksjonen.

Konsekvens:
Eldre avløpsrør har økt risiko for sprekkdannelser, utette skjøter, lekkasje og tilstopping. Skjulte lekkasjer kan føre til lukt, fukt- og råteskader i gulv, vegger og tilstøtende konstruksjoner.

Begrensning:
Store deler av avløpsanlegget ligger skjult i konstruksjonene og er ikke tilgjengelig for kontroll. Rørene er ikke kamerakontrollert eller funksjonsprøvd utover vanlig bruk ved befaringen.

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er balansert ventilasjon.

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Eier



Kanaler på kaldloft.

## TG 2 Varmtvannsbereder/tank

**Beskrivelse**

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank, plassert i bod.

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres tilfredsstillende lekkasjesikring. Aktuelle tiltak kan være tett oppsamlingskar med avløp til egnet sted, automatisk lekkasjestopper med føler eller annen dokumentert løsning tilpasset plasseringen.

Årsak:
Varmtvannsberederen er plassert i et rom uten sluk eller dokumentert løsning for sikker bortledning eller automatisk stenging av vann ved lekkasje.

Konsekvens:
Ved lekkasje eller brudd kan vann spre seg til gulv, vegger og tilstøtende rom før forholdet blir oppdaget. Dette kan føre til omfattende fukt- og vannskader.

Begrensning:
Berederen er ikke demontert eller teknisk funksjonsprøvd. Vurderingen gjelder synlig plassering og påvist lekkasjesikring.

## Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

*Tilstanden er vurdert ut fra den 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, og hovedsikringer som skru.
Skapet er plassert i trappegang.

**Vurdering av avvik:**

- Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

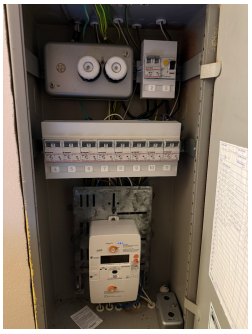
**Konsekvens/tiltak**

Avvik:
Det er registrert kabler som er mangelfullt festet og/eller har synlige skader. Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer eller annen dokumentasjon for utførte arbeider på det elektriske anlegget.

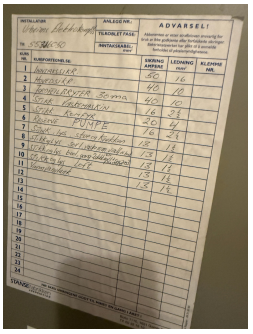
Tiltak:
Synlige skader og mangelfull innfesting av kabler må kontrolleres og utbedres av registrert elektrovirksomhet. Samsvarserklæringer og annen dokumentasjon for utførte arbeider bør fremskaffes. Dersom dokumentasjonen ikke kan fremlegges, anbefales en utvidet elkontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Årsak:
Deler av kabelanlegget fremstår med mangelfull utførelse eller innfesting. Manglende dokumentasjon gjør at det ikke kan verifiseres hvem som har utført arbeidene, hva arbeidene omfatter, eller om de er utført og dokumentert i samsvar med gjeldende krav.

Konsekvens:
Det kan foreligge feil eller mangler som ikke avdekkes ved den bygningssakkyndiges forenklede visuelle kontroll. Skadde eller mangelfullt monterte kabler kan medføre risiko for varmgang, kortslutning, elektrisk støt og brann.



Sikringsskap i trappegang.




Kursoversikt i sikringsskap.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

**Beskrivelse**

Byggegrunnen er ukjent.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

**Beskrivelse**

Drenering og utvendig fuktsikring er opplyst å være fra byggeåret. Utførelse, materialbruk, dreneringsdybde og bortledning av drensvann er ikke dokumentert eller kontrollert. Punktet må sees i sammenheng med terrengforholdene og registrerte fuktforhold i krypkjelleren.

**Vurdering av avvik:**
• Drenering og utvendig fuktsikring har høy alder og har passert en vesentlig del av forventet brukstid. Gjenværende levetid og fremtidig funksjon er derfor usikker. Terrengforholdene og registrert forhøyet fuktighet i krypkjelleren gir ytterligere usikkerhet om fuktbelastningen mot bygningen.

**Konsekvens/tiltak**
• Tilstanden bør overvåkes jevnlig. Hele krypkjelleren bør undersøkes nærmere, og terrenget bør utbedres slik at overflatevann ledes bort fra bygningen. Dersom det registreres vedvarende høy fuktighet, vanninnsig, lukt, mugg eller råteskader, bør drenering og fuktsikring undersøkes og fornyes.

Årsak:
Drenering og fuktsikring svekkes over tid som følge av aldring, tilslamming, bevegelser og redusert kapasitet. Mangelfullt fall på terrenget kan samtidig øke vannbelastningen mot grunnmur og krypkjeller.

Konsekvens:
Redusert funksjon kan føre til økt fuktbelastning i krypkjelleren og tilstøtende konstruksjoner. Over tid kan dette medføre lukt, muggvekst, råteskader og redusert levetid for trekonstruksjonene.

Begrensning:
Drenering og utvendig fuktsikring ligger skjult i grunnen og er ikke gravd frem eller funksjonsprøvd. Tilstand og utførelse kan derfor ikke fastslås sikkert.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Boligen har betonggrunnmur.

### TG 2 Terrengforhold

**Beskrivelse**

Bygningen ligger i svakt skrånende terreng. På deler av eiendommen er det registrert flatt terreng eller utilstrekkelig fall bort fra grunnmuren.

**Vurdering av avvik:**
• Terrenget har ikke tilstrekkelig fall bort fra bygningen, og det kan oppstå vannansamlinger eller økt vannbelastning ved grunnmuren. Forholdet må ses i sammenheng med registrert forhøyet fuktighet og begrenset kontrollmulighet i krypkjelleren.

**Konsekvens/tiltak**
• Terrenget bør justeres slik at overflatevann ledes bort fra bygningen. Det bør samtidig sikres at takvann og annet overvann føres tilstrekkelig langt bort fra grunnmuren. Avstand mellom terreng og trekledning bør også kontrolleres og opprettholdes.

Årsak:
Terrengets utforming og eventuelle setninger over tid har ført til mangelfullt fall bort fra bygningen.

Konsekvens:
Økt vannbelastning mot grunnmur og krypkjeller kan gi høyere fuktighet og redusert uttørking. Over tid kan dette bidra til lukt, muggvekst, råteskader og redusert levetid for trekonstruksjonene.

Begrensning:
Vurderingen er basert på synlige terrengforhold ved befaringen. Vannets bevegelse ved kraftig nedbør eller snøsmelting er ikke observert.

## 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:**
• Avvik: Det er ikke registrert snøfanger på taket. Snø/is kan falle ned på områder hvor personer kan ferdes, og det anbefales å vurdere montering av snøfanger der dette er relevant.

# Tilstandsrapport

• Avvik: Lite vindusareal for rom på loft.
• Det mangler håndløper på vegg langs den ene siden av trappeløpet. Trappen har bratt stigning. Forholdene vurderes som sikkerhetsopplysninger og innebærer ikke nødvendigvis et tilbakevirkende myndighetskrav om utbedring.
• Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør monteres en sammenhengende og godt gripbar håndløper langs veggsiden. Trappen bør brukes med forsiktighet. Andre risikoreduserende tiltak, som god belysning og sklisikring av trinnene, bør vurderes ved behov.

Årsak:
Trappen er utført etter eldre byggeskikk og med et annet sikkerhetsnivå enn det som normalt legges til grunn i dag.

Konsekvens:
Bratt stigning og manglende håndløper gir redusert støtte ved ferdsel og økt risiko for fall og personskade.

# Bygninger på eiendommen

## Bod



**Anvendelse**

**Byggeår**

**Kommentar**
Ikke kjent

**Standard**
Bygget har gjennomgående enkel standard.

**Vedlikehold**
Boden er ikke tilstandsvurdert som en del av oppdraget. Det gis derfor ingen vurdering av bygningens tekniske tilstand, skadeomfang, vedlikeholdsbehov eller gjenværende brukstid.
Begrensning:
Bygningstegninger og øvrige byggesaksdokumenter for boden er ikke gjennomgått. For opplysninger om godkjenning og lovlighet vises det til eiendomsmeglerens salgsdokumentasjon og kommunen.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

# 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

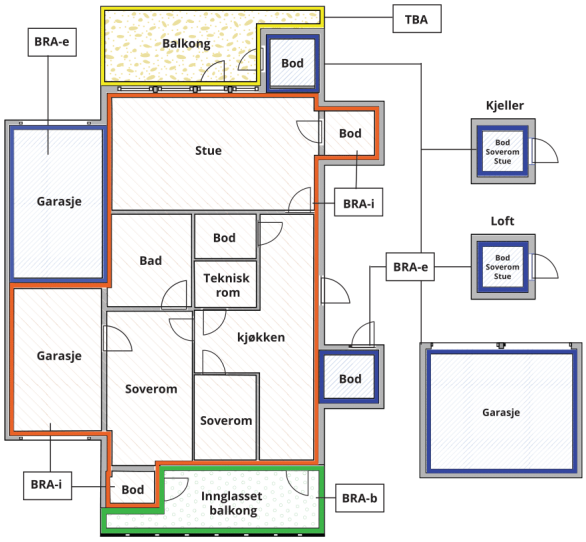
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
| Loft | 29 | | | 29 | | 17 | 46 |
| 1. etasje | 122 | | | 122 | | | 122 |
| Krypkjeller | | | | | | | |
| **SUM** | **151** | | | | | **17** | **168** |
| **SUM BRA** | **151** | | | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Loft | Gang, soverom, soverom 2 | | |
| 1. etasje | Vindfang, vaskerom, bod, gang, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bad, soverom 3 | | |
| Krypkjeller | | | |

**Kommentar**

Loft:
Loftet har gulvareal/gulvareal under skrå himling fordelt på gang og to soverom.
Romfordeling etter gulvareal: soverom ca. 12,7 m², soverom ca. 13,8 m² og gang ca. 19,0 m². Samlet gulvareal er beregnet til ca. 45,5 m².

Målbart areal etter høydebegrensning er beregnet med lengde ca. 13,58 meter og målbar bredde ca. 3,40 meter, fratrukket 1,20 meter for areal utenfor måleverdig bredde. Dette gir målbart areal på ca. 29,9 m².

1. etasje:
Etasjen inneholder vindfang, vaskerom, bod, gang, tre soverom, bad og stue/kjøkken.
Romfordeling: vindfang ca. 5,5 m², vaskerom ca. 6,7 m², bod ca. 5,2 m², gang ca. 8,0 m², soverom ca. 17,5 m², soverom ca. 11,1 m², bad ca. 4,2 m², soverom ca. 8,5 m² og stue/kjøkken ca. 50,0 m². Samlet netto gulvareal etter romoppmåling er ca. 116,7 m².
Samlet kontrollmålt areal etter utvendige mål er ca. 122 m². Differanse mellom romoppmålt nettoareal og kontrollmålt areal skyldes i hovedsak innvendige/utvendige vegger og konstruksjoner.

Takhøyde er målt i stue til ca. 2,37 meter.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Arealene er målt med håndholdt laser, noe som kan medføre mindre avvik. Arealene er kontrollert ved oppmåling av rom, samt ved kontrollmåling av bygningskropp der dette har vært mulig.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Bygningstegninger og øvrige byggesaksdokumenter er ikke gjennomgått som en del av dette oppdraget. Rapporten innebærer derfor ikke en vurdering eller bekreftelse av om dagens planløsning, rombruk, innredet loft, tilbygg eller øvrige tiltak samsvarer med godkjente tegninger eller kommunal byggesak.

For opplysninger om godkjente tegninger, ferdigattest, midlertidig brukstillatelse, bruksendringer og eventuelle avvik fra godkjent byggesak vises det til eiendomsmeglerens salgsdokumentasjon og kommunale opplysninger.

## Bod

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1. etasje | | 17 | | 17 | |
| **SUM** | | **17** | | | |
| **SUM BRA** | **17** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1. etasje | | Hobbyrom | |

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Bygningstegninger og øvrige byggesaksdokumenter for boden er ikke gjennomgått. For opplysninger om godkjenning og lovlighet vises det til eiendomsmegleren og kommunen.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 26.6.2026 | Jarle Johan Larsen | Takstingeniør |
| | Else Marie Hagenes Eide | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4626 ØYGARDEN | 20 | 141 | | 0 | | Det er ikke oppgitt areal på tomten i matrikkelen. | Eiet |

**Adresse**
Vestsidevegen 702

**Hjemmelshaver**
Eide Else Marie Hagenes

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Eiendommen ligger i Vestsidevegen 702 på Ågotnes i Øygarden kommune. Området består i hovedsak av etablert boligbebyggelse og spredt bebyggelse i landlige omgivelser.
Tomten ligger i et område med boliger, natur- og grøntarealer i nærområdet. Eiendommen har adkomst fra Vestsidevegen. Nærområdet fremstår som et rolig boligområde med normal tilgang til offentlige og private servicetilbud i regionen.

**Adkomstvei**

Privat vei.

**Tilknytning vann**

Privat anlegg, borehull 129 meter dybde.

**Tilknytning avløp**

Privat avløp, til septiktank som er til 4 stk hus.

**Om tomten**

Tomten er opparbeidet med terrasser og beplanting.
Parkering på egen tomt.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Ordrebekreftelse | | | Fremvist | | Nei |
| Egenerklæring | | | Fremvist | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 21.07.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

# 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.»*

Gjensidige

# Egenerklæring

**Vestsidevegen 702, 5363 ÅGOTNES**

**17 Jul 2026**

## Informasjon om eiendommen

| Adresse | Postadresse | Enhetsnummer |
|---|---|---|
| Vestsidevegen 702 | Vestsidevegen 702 | |

## 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?**

1976

**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.**

Har budd i boligen siden 1976

**Informasjon om eksisterende husforsikring**

Frende Skadeforsikring AS-40, 535067

## Informasjon om selger

**Selger**

Eide, Else Marie Hagenes

## 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**

2018

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Pusset opp bad , fliset hele badet

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Lars Solsvik

2.1.6 **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

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

Skiftet kledning

## 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

## 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 (vann)

**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

## Ventilasjon og oppvarming

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?**

Tanken er gravd opp og tømt .

**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

**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 78955209**

# Egenerklæringsskjema

| Name | Date |
| --- | --- |
| **Else Marie Hagenes Eide** | **2026-07-17** |

Identification

Else Marie Hagenes Eide

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

Kf. Dagbok nr. 1939/75

Avskrift.
Godkjent til innhefting i grunnboka.

Hordaland
7 DES. 1974
landbruksselskap

# Skylddelingsforretning

Lói dag, den 23 nov. 1974 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården "Eide Nordre"
g.-nr. 20 br.-nr. 9 av skyld mark 0,84 i Fjell.
kommune. Forretningen er forlangt av Nils R. Eide.

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[1])
Mennsoppnevnelsene legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring[2]) som skjønnsmenn Alle

Ved forretningen møtte:
Av partene:[3]) for selgeren: Nils R. Eide møtte Lars Svoger: Reidar M. Eide og kjøperen: Svein Eide
Av naboer:[3]) Ingen.
Mennene valte til formann Engel Landro.

Over de del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1. *Areal:* Dyrket jord ..... dekar, natulig eng og kulturbeite ..... dekar, produktiv skog ..... dekar, annet areal ..... dekar. I alt ..... dekar.

2. *Grensebeskrivelse:*[4])
Delelinjen har lit i parsellens nordaste hjørne fra + i berg. Går derfra i retning V. 41 m lit + i berg. Går derfra i retning S. 31 m lit + i berg

[1]) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).
[2]) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19
N. N.»
[3]) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3.)
[4]) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disses eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretning uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

Nr. 859 a Eneratt Sem & Stenersen A. Oslo 9-66.

Gå derfra i retning O. 37.80 m til
+ i berg. Gå derfra i retning
N. 36. 20 m. til + i berg, utgangs-
punktet, der delelinjen ender.

Den utskilde parsell har gjerdeplikt.

Den utskilde parsell har veg og
vass-rett på hovedbølet.

Den utskilde parsell er under
2 dekar og ligg meir enn 100 m
fra sjøen.

1. Gjelder delingen eiendom som er nyttet eller kan nyttes til jordbruk eller skogbruk?[1]) nei

2. Finner skylddelingsmennene det godtgjort at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt nyttet til formål som ikke tar sikte på jordbruksproduksjon?[2]) Ja,

3. Hvilke rettigheter eller herligheter som tilligger eiendommen omfattes av delingen?[3]) Ingen.

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. ~~Dog har vi samtykket i at av utmarken kan nyttes i fellesskap av idet vi har funnet videregående deling utjenlig.~~[4])

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for de n fraskilte del ble bestemt til 0,01 (eit øre)

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0,83

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord ..... dekar, annet areal .....

dekar. I alt ..... dekar.

De n fraskilte del er gitt bruksnavn[5]) Haugheim

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av: .....

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer herved at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at kjøperen i Svein Eide skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Engel Landrø Julius J. Sander Bernt Tellnes

Godkjent for selgeren i Nils R. Eide i Reidar M. Eide.

[1]) Jfr. § 55 i lov av 18. mars 1955 om tilskiping av jordbruk (jordlova).
[2]) Jfr. § 54 (jordlova).
[3]) Jfr. § 55 (jordlova). Denne bestemmelse gjelder alt grunnareal og de rettigheter som tidligere jord- eller skogbrukseiendom.
[4]) Det som ikke passer strykes over.
[5]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte, jfr. skylddelingslovens § 24.

Går til ..... jordstyre.

*Jordstyrets uttalelse:*

.....

.....

.....

.....

.....

..... den .....19.....

.....
formann.

.....
sekretær.

Går til ..... landbruksselskap.

*Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:*

.....

.....

Fylkesl[illegible] har
gjeve samtykke til frådeling og salet.
.....
Bergen, 19/12 1974
..... den .....19.....

Olaf Dalland
.....
formann.

.....
fylkeslandbrukssjef.

Den fraskilte del har fått g.nr. 20 b.nr. .....

V/F

Øygarden kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 20/141
Adresse: Vestsidevegen 702
Utskriftsdato: 18.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

## Tegnforklaring

*Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn*

- Veg
- Kjøreveg
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg o

*Reguleringsplan- Landbruks-, natur og frilu*

- Spredt boligbebyggelse

*Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB*

- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

*Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE*

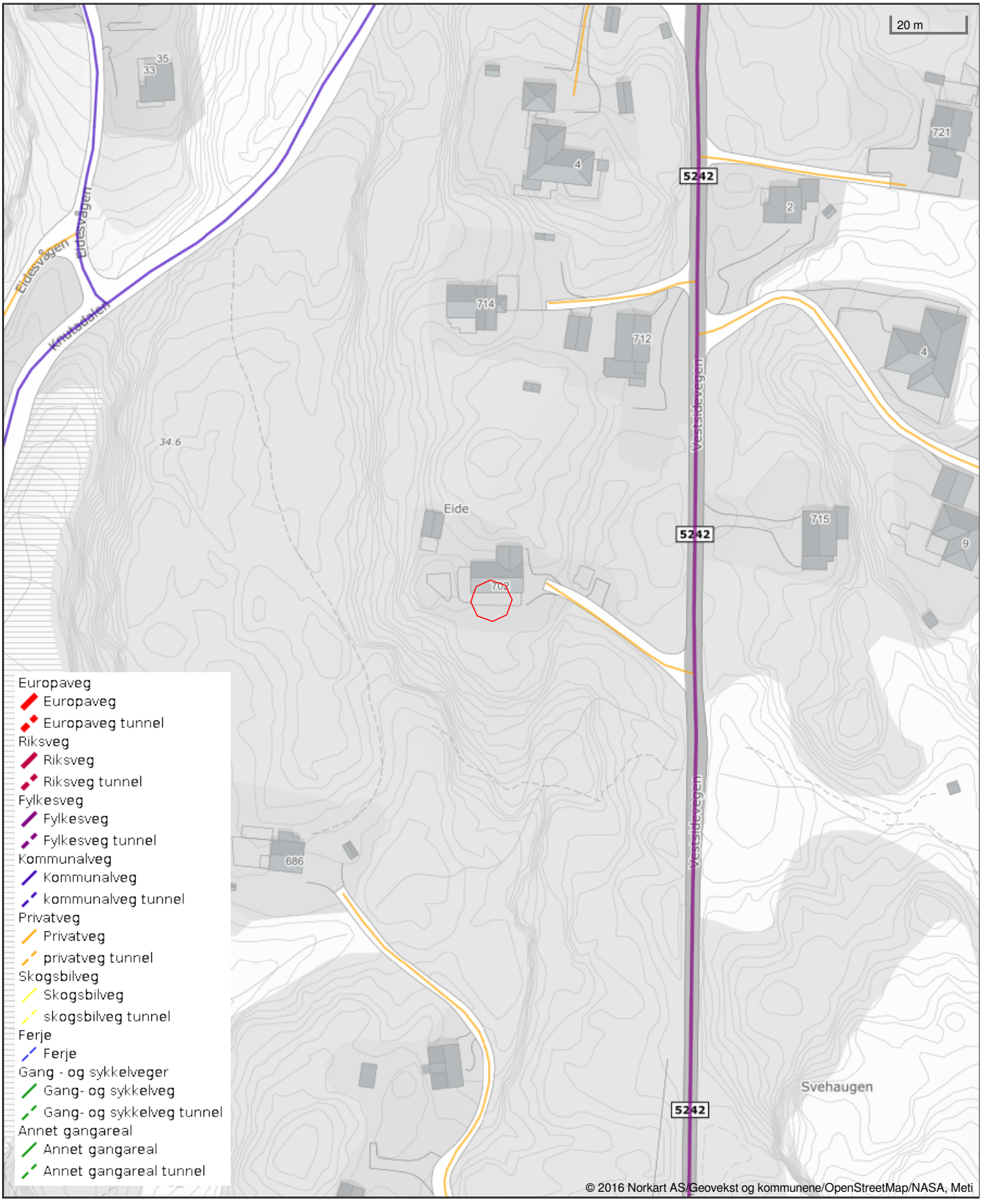
- Bestemmelsegrense

*Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200*

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Stenging av avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift bredde

Utskriftsdato: 18.06.2026

# Vegstatuskart for eiendom 4626 - 20/141//




*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.*

Øygarden kommune

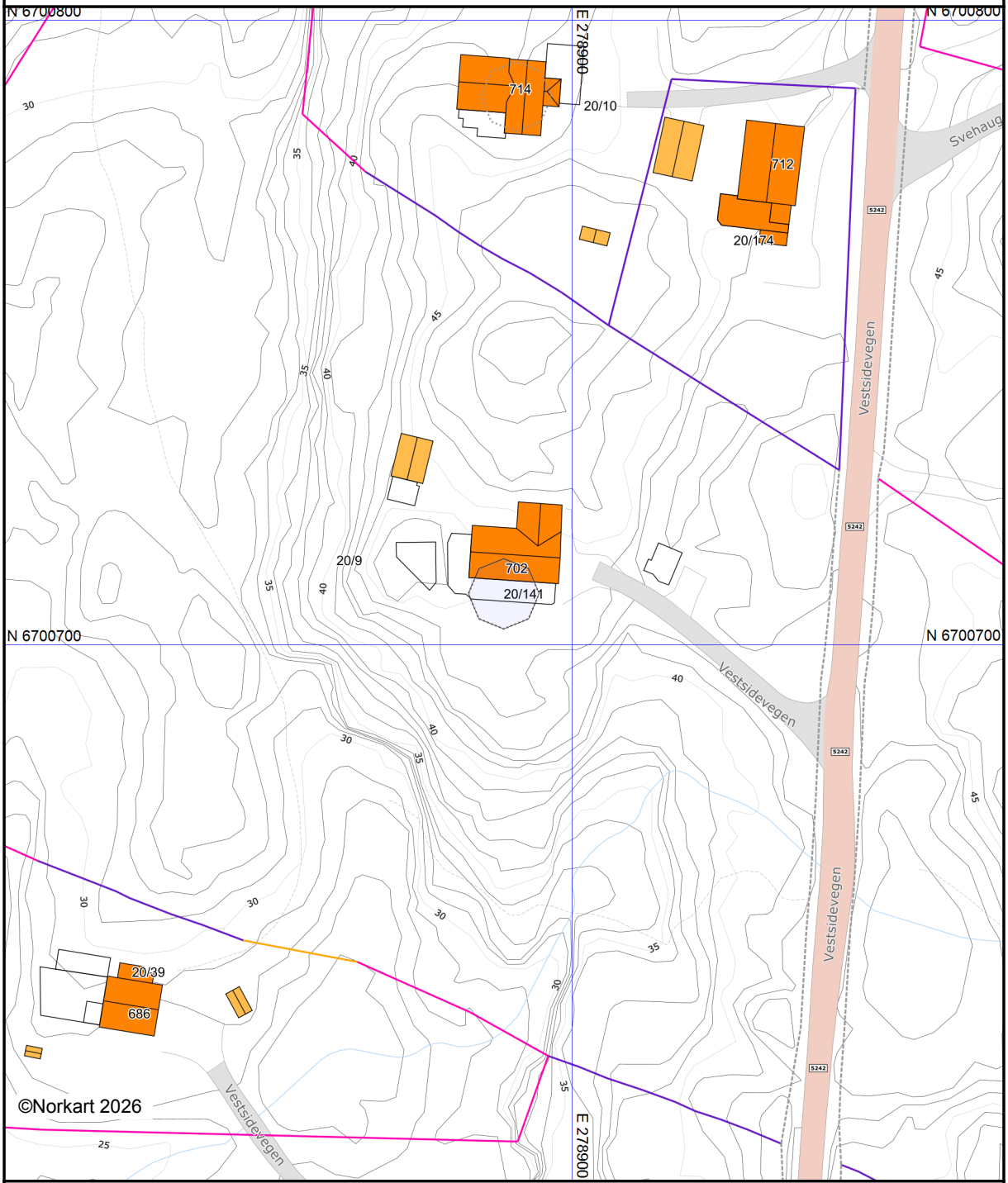
# Grunnkart

Eiendom: 20/141
Adresse: Vestsidevegen 702
Dato: 18.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

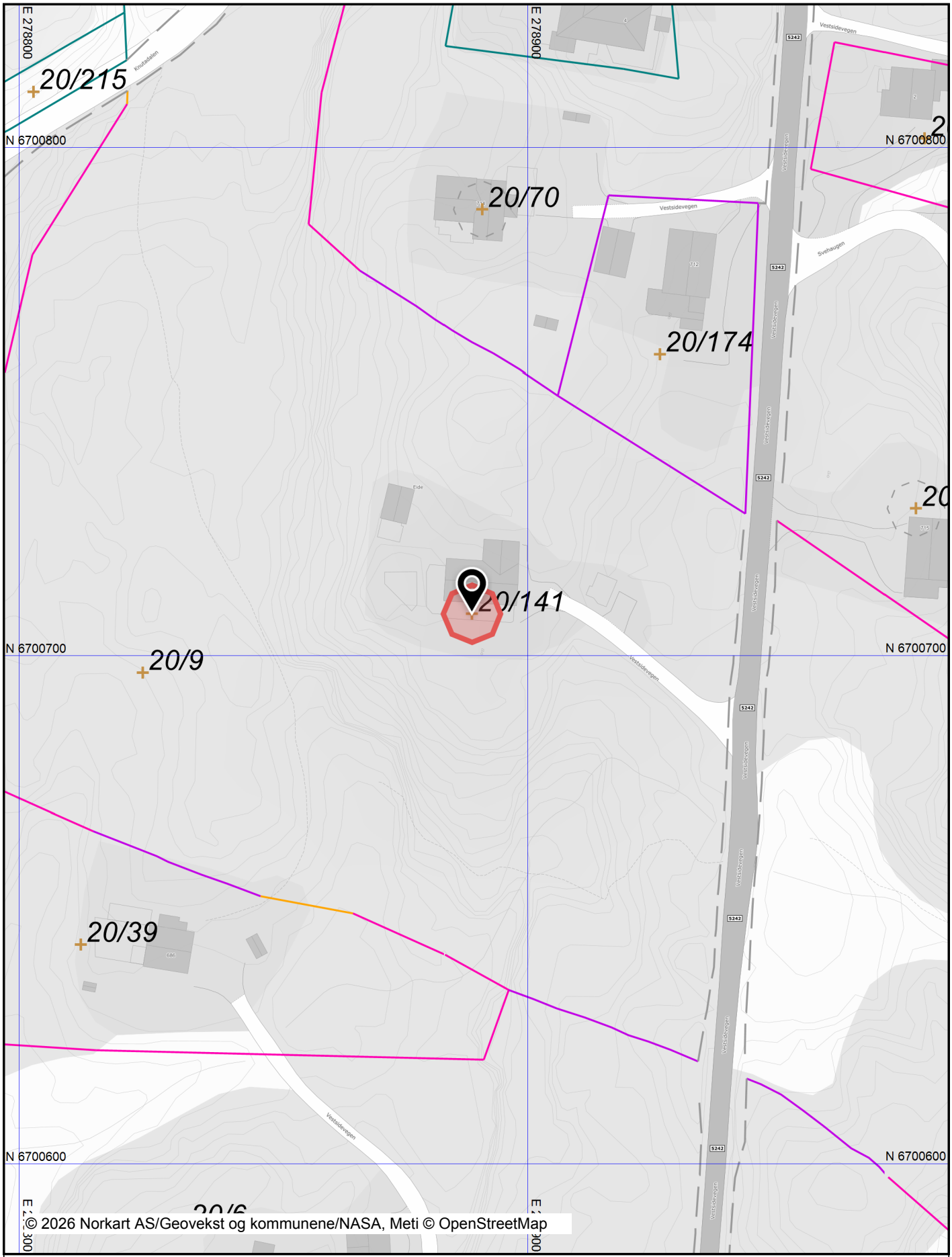
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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

**Utskrift fra Norkart AS kartklient**

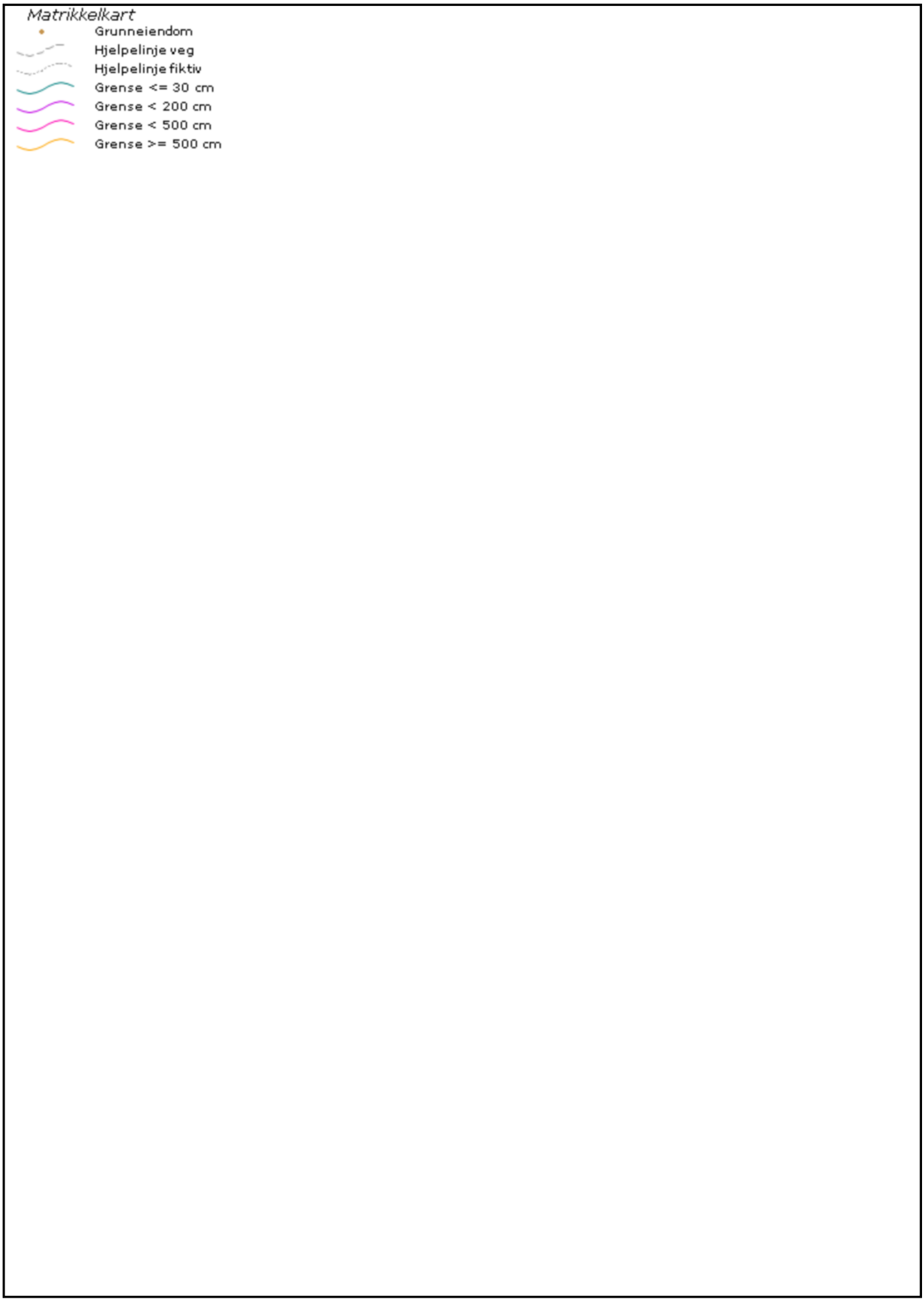
Dato: 24.06.2026 Målestokk: 1:1000 Koordinatsystem: UTM 32N




© 2026 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © OpenStreetMap

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.

## Tegnforklaring



# 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.