DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Vollen 4

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

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

Vollen 4
5392 STOREBØ

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Hovedbygg BRA:	193 m^2
Hovedbygg BRA-i:	193 m^2
Sum alle bygg BRA:	220 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	193 m^2
Rapportdato:	13.8.2026 (Gyldig til 13.8.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	5	12	10	0

Nikolai Haaland
Haaland Takst & Tilstand AS
nh@haalandtakst.no
92444334

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: 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

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Fuktsikring og drenering	- punktvis avflassing eller utfelling av salt-/kalkutslag på puss eller maling - vann og fukt er observert, noe som tyder på funksjonssvikt
Terrengforhold	- ikke tilstrekkelig fall bort fra bygning - flatt terreng eller fall inn mot boligen - takvann renner/ledes ikke bort
Rom under terreng	- salt/kalkutsalg på murflater - forhøyet fuktverdi i konstruksjonen - fuktskade/sopp/råte - svertesopp/muggsopp
Takkonstruksjon og loft	- lokale skjevheter i takkonstruksjonen - begrenset lufting - fuktmerker på innvendig himling - observert spor etter skadedyr
Oljetank	Manglende dokumentasjon på tankens tilstand.
Våtrom: Bad 2.etg -	- fuktindikasjoner i overflater på våtrommet. - TG 3 settes pga alder.
Våtrom: Vaskerom 1.etg -	- fuktindikasjoner i overflater på våtrommet med skaderisiko - TG 3 settes pga alder.
Våtrom: Bad 1.etg -	- fuktindikasjoner i overflater på våtrommet med skaderisiko - TG 3 settes pga alder.
Våtrom: Bad u.etg -	TG 3 settes pga alder og våtrom ikke tilfredsstiller dagens krav.
Vaskekjeller	Det er ikke etablert tettesjikt eller membran på overflater. Det er saltutslag på vegger og gulv. Ikke tilfredsstillende fall mot sluket. Det er feil/ujevnt fall.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Grunnmur og fundament	- skade på overflate
Vinduer og dører	- værslitte karmer med behov for vedlikehold - enkelte vindu vanskelig åpne, har treg åpne lukkemekanisme og hengsel på et vindu i stue er bøyjd. - manglende beslag/vannbord - eldre enn 35 år med usikker levetid

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Yttervegg og fasade	- slitasje/sprekker i kledningen - misfarging/svertesopp på kledningen - ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning - manglende musetetting i nedkant av kledningen
Skorstein over tak	- riss eller sprekker i skorstein
Taktekking	- mosegrodd
Taktekking: Skifer	- rust på beslag - Bygningsdelen har nådd alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon
Kjøkken: 1.etg - Overflater og innredning	- svelling/avskalling på enkelte fronter, sprekker og slitasje på benkeplate, fuktmerker rundt vask og eldre fuktmerker i skap under vask og gulv.
Kjøkken: hybel - Trekk	- omluftsvifte uten avtrekk til det fri
Avløpsrør	- kloakk ikke luftet over tak - Avløpsrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Vannledninger	- vannrør er ikke isolert i områder med risiko for frost - registrert trykkfall - korrosjon eller slitasje på stoppekran - vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
Varmtvannsbereder	- bereder er ikke lekkasjesikret
Ventilasjon	- TG 2 settes pga type ventilasjon.

Det er avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift

Det er avdekket forhold som tyder på at boenheten ikke er delt opp i brannceller i samsvar med kravene i teknisk forskrift.
Gjelder mellom hybel og hoveddel.

Manglende eller utilstrekkelig branncelleinndeling kan medføre raskere brann- og røykspredning mellom rom eller bruksenheter. Dette gir redusert personsikkerhet og økt risiko for omfattende bygningsskader ved brann.

Det anbefales å få utført en nærmere vurdering av brannskillet av fagkyndig, og gjennomføre nødvendige tiltak for å etablere branncelleinndeling i tråd med gjeldende krav.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde

U.etg:
Takhøyde målt fra 2,05-2,1m.
Rommet/etasjen har takhøyde som er lavere enn anbefalte eller forskriftsmessige krav for oppholdsrom, etter dagens krav.

Lav takhøyde gir redusert brukskvalitet og kan medføre at rommet ikke er godkjent for varig opphold. Dette kan påvirke verdi og bruksmulighet av arealet.

Det anbefales å vurdere tiltak for å øke takhøyden der dette er praktisk gjennomførbart, alternativt å benytte rommet til formål som ikke krever godkjent takhøyde for oppholdsrom.

Soverom 2.etg:
Rommene har for små vindusflate, noe som gir begrenset tilgang på naturlig dagslys, etter dagens krav.
Dagens krav er vindusglass minst 10% av gulvflate.

Utilstrekkelig dagslys kan gi redusert bokvalitet og trivsel, samt gjøre rommet lite egnet til varig opphold. Dette kan også være i strid med krav til oppholdsrom.

Det anbefales å øke tilgangen på dagslys, eksempelvis ved etablering av større eller flere vinduer der dette er teknisk mulig og i henhold til gjeldende krav.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Rekkverk ved trapp har utførelse som ikke tilfredsstiller dagens krav til sikkerhet. Dette gjelder for lav rekkverkshøyde, for store åpninger mellom spiler og manglende håndløper og manglende rekkverk på del av trapp u.etg.

Avvikene medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen. Manglende håndløper gir dårligere støtte og øker risiko for uhell ved ferdsel i trappen.

Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde, åpninger og håndløper. Tiltak bør utføres av fagkyndig for å sikre tilfredsstillende sikkerhetsnivå.

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk 89cm balkong.....

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år

Brannslokkeapparatet i u.etg er av eldre dato, eldre enn 10 år

Eldre eller manglende vedlikeholdt slokkeutstyr kan ha redusert eller ingen funksjon ved behov. Dette kan medføre at en brann ikke lar seg slokke i tidlig fase, med økt risiko for personskade og omfattende skader på bygningen.

Det anbefales å kontrollere apparatet og dokumentere gyldig service. Dersom apparatet er gammelt eller uten godkjent kontroll, bør det skiftes ut med nytt, godkjent slokkeutstyr.

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

Det er ikke montert snøfanger på takflater der det er risiko for snø- og isras mot inngangsparti, gangareal eller andre oppholdsarealer.

Manglende snøfanger medfører fare for ukontrollert ras av snø og is fra taket. Dette kan føre til personskader samt skade på bygningsdeler, installasjoner eller utstyr under takfot.

Det anbefales å montere snøfanger tilpasset taktype og taktekking, plassert slik at rasfare mot utsatte områder reduseres. Arbeidet bør utføres av fagkyndig.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
4.8.2026	**13.8.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Inger Semb Johansen**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Datert 17.07.2026.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Nikolai Haaland**	Telefon:	**92444334**
Firma:	**Haaland Takst & Tilstand AS**	Epost:	**nh@haalandtakst.no**
Tittel:		Adresse:	**Gullstølslien 58, 5153 Bønes**
Profesjonsansvarsforsikring:	**IF**		

Egne premisser:

Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Vollen 4, 5392 Storebø**						
Kommunenr:	**4625**	Gårdsnr:	**43**	Bruksnr:	**359**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	- ukjent byggeår, eldre enebolig.						
Boligtype:	**Enebolig**						

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE:
Grunnmur av betong/murkonstruksjoner med sparestein.
Yttervegger oppført i trekonstruksjoner, utvendig kledd med liggende trekledning.
Etasjeskiller av trebjelker.
Saltak tekket med skifer.

OVERFLATER:
Gulv:
2.etg: Fliser på bad, ellers parkettgulv.
1.etg: Fliser i del av entré, belegg bad, vaskerom og bod. Ellers laminat/parkettgulv.
U.etg: Belegg kjøkken, bod, trappegang, mur i vaskekjeller, malt gulv på bad, teppegulv soverom, eller lamiant.

Vegger:
2.etg: Våtromsplater på bad, ellers malte/noe tapet
1.etg: Våtromsplater bad og vaskerom, ellers malt/tapet

U.etg: Mur/betong, malte overflater og panel.

Tak:
2.etg: Malte overflater i tak.
1. etg: Malte overflater i tak.
U.etg: Malte overflater og panel i tak.

ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:(kilde: Eier).
2023:
- Etablert varmepumpe i stue.
2022:
- Lagt ny papp under balkong 2.etg, etter mindre lekkasje oppdaget i stue.
- Oppgradert balkong.
2021:
- Byttet baderomsmøbel i 1.etg og malt vegger.
2020:
- Lagt nytt gulv i i deler av kjeller.
2013:
- Skiftet vindu og balkongdør 2.etg og enkelte vindu i kjeller.
Ca 2010:
- Terrasse oppgradert av Austevoll trelast.

OPPVARMING:
Vedfyring og varmepumpe i stue 1.etg.
Vedfyring i stue u.etg
Ellers elektrisk oppvarming med blant annet gulvvarme på bad 2.etg., bad 1.etg, soverom 1.etg, del av entré 1.etg og stue u.etg. Gulvvarme er ikke fuksjonstestet.

VENTILASJON:
Naturlig ventilasjon.

PARKERING:(Kilde: Eier).
Parkering i garasje og innkjørsel.

OPPSUMMERING :
Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/ modernisering kan fremkomme feil og mangler.
Boligen er eldre og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid.
Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.
Boligen har flere byggningsdeler som trenger utbedringer/oppgraderinger.

Det er viktig å merke seg at bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger/bygg tilfredsstiller nødvendigvis ikke dagens krav til stivhet/lyd, da denne konstruksjonen er oppført etter eldre forskrifter.

Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	193	193	0	0	36
Garasje	27	0	27	0	0
Totalt m²	**220**	**193**	**27**	**0**	**36**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	**57**	**57** Romfordeling: Entré (3,9m2). Bad (2m2). Gang (4,7m2). Soverom (7m2). Kjøkken (3,8m2). Stue (12,2m2). Gang/trapp (8,7m2). Bod (5,4m2). Vaskekjeller (6,3m2). Takhøyde i stue målt til 2,08m	**0**	**0**	**0**
1. etasje	**92**	**92** Romfordeling: Entré (9m2). Bod (2,9m2). Gang/trapp (8,5m2). Vaskerom (3m2). Bad (7m2). Soverom (9,7m2). Kjøkken (8,4m2). Stue (39,1m2). Takhøyde i stue målt til 2,27m.	**0**	**0**	**32**
2. etasje	**44**	**44** Romfordeling: Gang/trapp (6,1m2). Bad (4,3m2). Soverom 1 (7m2). Soverom 2 (13,8m2). Soverom 3 (11,7m2).	**0**	**0**	**4**
Totalt m²	**193**	**193**	**0**	**0**	**36**

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Garasje	**27**	**0**	**27** Romfordeling: Garasje (27m2).	**0**	**0**
Totalt m²	**27**	**0**	**27**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Areal er målt med laser på stedet. Det opplyses for ordens skyld om at areal rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt total areal. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

6. Hovedrapport

6.1 Fuktsikring og drenering — TG-3

Konstruksjonsprinsipp	**Bygning med vegger og rom under terreng**

Drenering er ikke fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve inngripende tiltak. Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder, innvendige synlige forhold og synlige forhold over bakkenivå utvendig.

Er hele eller deler av drenering skiftet/utbedret etter opprinnelig byggeår?	**Nei**

På boliger av denne alder må det påregnes fuktighet i grunnmur, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført med tilfredstillende fuktsikring, ved bruk av knotteplast og drensrør, lik dagens byggeskikk tilsier.

Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	**Ja**

Observerte avvik:

- Punktvis avflassing eller utfelling av salt-/kalkutslag på puss eller maling
- Vann og fukt er observert, noe som tyder på funksjonssvikt

Beskrivelse:
Det er registrert omfattende fuktinntrenging og skader i konstruksjonen. Forholdet indikerer alvorlig svikt med betydelig risiko for videre skadeutvikling.
Det er registrert symptomer på fuktskade i veggkonstruksjonen. Forholdet kan indikere redusert funksjon i drenering eller fuktsikring mot grunn.
Det er registrert punktvis avflassing og/eller salt-/kalkutslag på overflater, noe som indikerer fuktpåvirkning og fuktvandring gjennom grunnmuren.

Oppsummering — TG-3

Boligen er oppført med vegger og rom under terreng, og drenering og fuktsikring er ikke fullstendig kontrollert i denne rapporten, da dette vil kreve inngripende tiltak.
Tilstandsgraden er i hovedsak satt på bakgrunn av alder, innvendige synlige forhold og synlige forhold over bakkenivå utvendig.

Drenering er ikke skiftet eller utbedret etter opprinnelig byggeår, og på boliger av denne alder må det påregnes fuktighet i grunnmur, da datidens byggeskikk ikke ble utført med tilfredsstillende fuktsikring med knotteplast og drensrør slik dagens byggeskikk tilsier.

Ved innvendig inspeksjon er det registrert omfattende fuktinntrenging og skader i konstruksjonen, samt punktvis avflassing og salt-/kalkutslag som indikerer fuktvandring gjennom grunnmuren. Forholdet indikerer redusert funksjon i drenering eller fuktsikring mot grunn, med betydelig risiko for videre skadeutvikling dersom det ikke utbedres.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang. På bakgrunn av dette bør drenering og fuktsikring utbedres, og eventuelle følgeskader utbedres, for å begrense videre skadeutvikling.

Det anbefales å etablere ny drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren for å redusere risikoen for videre fuktinntrengning.

Kostnadsestimat	**200 000 - 500 000**

Kostnadsestimatet er et grovt anslag basert på synlige forhold. Endelig omfang og kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og innhenting av tilbud.

6.2 Grunnmur og fundament

TG-2

Type Fundament/grunnmur	**Grunnmur med underetasje**

Grunnmur er ikke fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve inngripende tiltak. Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder, innvendige synlige forhold og synlige forhold over bakkenivå utvendig.

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.

Type byggegrunn	**Ukjent byggegrunn**

Er det påvist sprekker, skader eller skjevheter?	**Ja**

Observerte avvik:
- Skade på overflate

Beskrivelse:
Det er registrert mindre skader i overflater. Forholdet vurderes å være et avvik fra normal tilstand.
Det er registrert mindre riss og sprekker i grunnmuren. Slike forhold oppstår ofte som følge av svinn, aldring eller mindre bevegelser i konstruksjonen.

Det er påvist mindre skjevheter/riss/sprekker

Oppsummering **TG-2**

Boligen har grunnmur med underetasje.
Grunnmuren er ikke fullstendig kontrollert, da dette ville krevd inngripende tiltak, og tilstandsgraden er i hovedsak satt på bakgrunn av alder, innvendige synlige forhold og synlige forhold over bakkenivå utvendig.
Fundamenteringen er ikke vurdert, da den ligger under bakkenivå, og byggegrunnen er ukjent.

Det er registrert mindre riss og sprekker samt mindre skjevheter i grunnmuren, forhold som ofte oppstår som følge av svinn, aldring eller mindre bevegelser i konstruksjonen.
Forholdet vurderes som et avvik fra normal tilstand, og bør følges opp med jevnlig observasjon for å avdekke eventuell videre utvikling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å reparere/pusse sprekkene og følge med på utviklingen over tid for å avklare om forholdet er stabilt.
Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.
Lokal utbedring anbefales å utføres.

6.3 Terrengforhold

TG-3

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ikke tilstrekkelig fall bort fra bygning
- Flatt terreng eller fall inn mot boligen

Beskrivelse:
Terrenget er stedvis flatt eller faller inn mot grunnmuren.
Det er registrert at terrengfall og forhold stedvis rundt bygningen leder overflatevann mot grunnmuren.
Forholdet gir økt risiko for fuktbelastning mot konstruksjonen.

Er kontrollert bortledning av takvann mangelfull?	**Ja**

Observerte avvik:

- Takvann renner/ledes ikke bort

Beskrivelse:
Taknedløp er avsluttet over bakken. Det er lite fall på terreng og forholdet gir økt risiko for fuktbelastning mot grunnmuren.

Oppsummering **TG-3**

Terrenget rundt bygningen er stedvis flatt eller faller inn mot grunnmuren, slik at overflatevann ledes mot konstruksjonen.

Enkelte taknedløp er avsluttet over bakken uten kontrollert bortledning, og kombinert med lite fall på terrenget øker dette fuktbelastningen mot grunnmuren.

Dersom forholdene ikke utbedres, er det økt risiko for fuktinntrengning og fuktskader i konstruksjonen under terreng.
Utbedring av terrengfall og etablering av kontrollert bortledning av tak- og overflatevann anbefales.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å justere terreng slik at det etableres fall bort fra grunnmur og sikre bortledning av overflatevann.

Kostnadsestimat	**100 000 - 200 000**

6.4 Rom under terreng TG-3

Type rom under terreng	**Innredet**

Innredet kjeller, delvis grovkjeller.

Det gjøres oppmerksom på at innkledning av grunnmur under terreng er en fuktutsatt konstruksjon hvor det er små marginer for skader pga av fukt kan oppstå ved kondensering, fuktopptrekk fra grunnen eller svikt i utvendig fuktsikring/drenering. En eventuell skade behøver ikke å være fremtredende på innvendige overflater.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i oppforet tregulv?	**Ja**

Beskrivelse av hulltakingen:

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i bod.

Er det påvist fukt eller fuktskader i konstruksjonen?	Ja

Observerte avvik:

- Salt/kalkutsalg på murflater
- Forhøyet fuktverdi i konstruksjonen
- Fuktskade/sopp/råte
- Svertesopp/muggsopp

Beskrivelse:
Det er målt forhøyede fuktverdier i kjelleren, noe som vurderes å ha sammenheng med sviktende drenering.

Saltutslag oppstår når fukt trekker gjennom konstruksjonen, tar med seg salter, og etterlater disse på overflaten når vannet tørker.

Høyt fuktinnhold, salt-/kalkutslag og registrerte råteskader viser at konstruksjonen er utsatt for vedvarende fuktbelastning. Forholdet har medført skadeutvikling og kan føre til ytterligere nedbrytning av materialer dersom årsaken til fuktbelastningen ikke utbedres.

Angi måleresultater av fuktmåling

Trefukt/vektprosent med ble målt med pigger på innside av hulltakning.

Det viste vektprosent på over 70 %.
Trefukt/vektprosent under 11,9 % anses å være tørt.
Trefukt/vektprosent mellom 12-15,9 % anses å være akseptabelt.
Trefukt/vektprosent mellom 16-19,5 % anses å være fuktig.
Trefukt/vektprosent mellom 19,6-27 % anses å være meget fuktig.
Trevirke/vektprosent over 27 %. Da anses trevirke å være vått/fritt vann.

Med henvisning til påviste forhold/ utførte fuktmålinger kan det ikke utelukkes at det finnes skjulte skader bak innredet konstruksjon.

Oppsummering **TG-3**

Rommene under terreng består av innredet kjeller med delvis grovkjeller.

Ved hulltaking i nedre del av vegg i bod er det målt trefukt på over 70 vektprosent, som klassifiseres som vått/fritt vann.
Det er registrert forhøyede fuktverdier, salt-/kalkutslag og råteskader, forhold som vurderes å ha sammenheng med sviktende drenering.

Konstruksjonen er utsatt for vedvarende fuktbelastning, og det kan ikke utelukkes at det finnes ytterligere skjulte skader bak innredet konstruksjon.
Dersom årsaken til fuktbelastningen ikke utbedres, må det påregnes videre nedbrytning av materialer. Forholdet gis høyeste tilstandsgrad.

For å oppnå en varig utbedring må årsaken til fuktbelastningen håndteres, samtidig som skadde konstruksjoner og innredede overflater må åpnes, kontrolleres og utbedres. Det må derfor påregnes kostnader både til utvendige tiltak knyttet til fuktsikring og drenering, samt innvendige arbeider for utskifting og reetablering av skadde bygningsdeler.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre årsaken til fuktbelastningen ved etablering eller oppgradering av fuktsikring og drenering. Videre anbefales det å åpne opp berørte konstruksjoner for kartlegging av skadeomfanget, fjerne fukt- og skadet materiale og reetablere konstruksjonene med løsninger som er egnet for bruk i rom under terreng. Kostnader til utvendige tiltak er vurdert under bygningsdelene Fuktsikring og drenering, mens det i tillegg må påregnes kostnader til innvendig sanering, reparasjon og reetablering av berørte rom.

Kostnadsestimat	100 000 - 200 000

Kostnadsestimatet er basert på synlige forhold. For rom under terreng kan det foreligge skjulte skader og forhold som ikke er tilgjengelige for inspeksjon, og det må derfor påregnes usikkerhet knyttet til omfang og kostnader.

6.5 Balkong, terrasse, platting: Balkong fra soverom 2.etg — TG-1

Type	Balkong

Balkong med utgang fra soverom i 2.etg på ca 3,6m2.
Rekkverk og terrassebord i trevirke.

Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	Ja

Balkong er over tak i stue.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Oppgradert i 2022, etter mindre lekkasje oppdaget i stue.

Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei

Er balkong / terrassen tekket?	Ja

Type tekking (tettesjikt)	Papptekking / takbelegg

Er det manglende/ikke tilstrekkelig avrenning fra konstruksjonen?	Nei

Er det påvist skader i tekkingen?	Nei

Overflater er ikke demontert, og underliggende tekking har begrenset tilkomst for inspeksjon/kontroll.

Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg/dør/rekkverk?	Nei

Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for svikt?	Nei

Oppsummering — TG-1

Balkong på ca. 3,6 m² med utgang fra soverom i 2. etasje, med rekkverk og terrassebord i trevirke.

Balkongen ligger over innvendig rom (tak i stue) og er tekket med papp/takbelegg.
Overflater er ikke demontert, og underliggende tekking har begrenset tilkomst for inspeksjon.

6.6 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	Terrasse

Terrasse med utgang fra stue på ca 32,3m2.
Rekkverk og terrassebord i trevirke.

Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	Nei

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Ca 2010:
- Terrasse oppgradert av Austevoll trelast.

Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Ja**

Observerte avvik:
- Det er registrert stedvis værslitt/oppsprukket trevirke.

Beskrivelse:
Det er registrert stedvis værslitt/oppsprukket trevirke.
Det er ikke registrert forhold som tyder på vesentlig redusert funksjon, normalt vedlikehold må påregnes.
Avviket vurderes derfor til TG 1

Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Terrasse på ca. 32,3 m² med utgang fra stue, oppført i trevirke med rekkverk og terrassebord.

Det er registrert stedvis værslitt og oppsprukket trevirke, men ingen forhold som tyder på vesentlig redusert funksjon. Normalt vedlikehold av trevirket må påregnes for å opprettholde tilstanden over tid.

6.7 Vinduer og dører TG-2

Beskrivelse

Ytterdør med glassfelt.
Vindu og balkongdør med isolerglass i malte trekarmer.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Vinduer og balkongdør i 2.etg skiftet i 2013.
Balkongdør i 1.etg skiftet i 2011.
3 stk vindu i stue 1.etg fra 2005.
4 stk vindu i stu 1.etg fra 1991.
2stk vindu fra 2013 i u.etg
Øvrige i u.etg fra 1983.

En del eldre vindu med ukjent alder.

Er det påvist punkterte glass?	**Nei**

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Værslitte karmer med behov for vedlikehold
- Enkelte vindu vanskelig åpne, har treg åpne lukkemekanisme og hengsel på et vindu i stue er bøyjd.

Beskrivelse:
Overflatebehandlingen er stedvis slitt, og det er registrert fuktpåvirkning og/eller begynnende nedbrytning i karmene som følge av alder, værbelastning og vedlikeholdssvikt.
Påvist sortemerker karm på enkelte vindu, tegn til kondens.
Enkelte vindu vanskelig åpne, har treg åpne lukkemekanisme.
Hengsel på et vindu i stue er bøyjd.

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Ja**

Observerte avvik:
- Manglende beslag/vannbord

Beskrivelse:
Det er registrert manglende beslag og/eller vannbord, på vindu/dør i mur. Forholdet vurderes å gi redusert beskyttelse mot vann og fukt.

Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Ja**

Observerte avvik:
- Eldre enn 35 år med usikker levetid

Beskrivelse:
Flere vinduer er av eldre dato med usikker framtidig funksjon og levetid.

Oppsummering **TG-2**

Boligen har ytterdør med glassfelt samt vinduer og balkongdører med isolerglass i malte trekarmer, montert i ulike perioder fra 1983 og frem til 2013.
Flere av vinduene er eldre enn 35 år og har usikker fremtidig funksjon og levetid.

Overflatebehandlingen er stedvis slitt, og det er registrert fuktpåvirkning og begynnende nedbrytning i enkelte karmer som følge av alder, værbelastning og manglende vedlikehold, samt sortsopp/kondens på enkelte karmer, treg åpne-/lukkemekanisme på enkelte vinduer og et bøyd hengsel på et stuevindu.

Videre er det påvist manglende beslag og/eller vannbord på vindu/dør i mur, noe som gir redusert beskyttelse mot vann og fukt.

Dersom avvikene ikke utbedres, må det påregnes videre nedbrytning av karmer og økt risiko for fukt- og råteskader, med behov for utskifting av vinduer på sikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales vedlikehold og utbedring av vinduene for å opprettholde funksjon, redusere slitasje og forlenge levetiden.

Vinduer bør følges opp med jevnlig vedlikehold og kontroll. Utskifting eller oppgradering må påregnes ved redusert funksjon, slitasje eller punktering av isolerglass.

6.8 Yttervegg og fasade TG-2

Type veggkonstruksjon:	**Trekonstruksjon**
Type fasade/kledning:	**Liggende kledning**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Det er foretatt lokale utbedringer/ utskiftinger.

Er det observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen/fasader?	Ja

Observerte avvik:
- Slitasje/sprekker i kledningen
- Misfarging/svertesopp på kledningen

Beskrivelse:
Det er stedvis værslitt trekledning, oppsprukket trevirke og mindre malingsavskalling.
Stedvis misfarging/svertesopp ppå overflater.

Yttervegg er ikke fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.
Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder, innvendige synlige forhold og synlige forhold utvendig.

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja

Observerte avvik:
- Ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning

Beskrivelse:
Det er registrert manglende eller begrenset lufting i nedre kant av kledningen. Forholdet vurderes å redusere ventilasjon og uttørking bak kledningen.

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

Observerte avvik:
- Manglende musetetting i nedkant av kledningen

Beskrivelse:
Det er registrert manglende musetting i nedre kant av kledningen. Forholdet vurderes å gi økt risiko for at skadedyr kan komme inn bak kledningen og inn i konstruksjonen.

Oppsummering **TG-2**

Ytterveggen er en trekonstruksjon med liggende trekledning.

Det er stedvis registrert værslitt kledning, oppsprukket trevirke og mindre malingsavskalling, samt lokal misfarging/svertesopp på overflatene.

Det er videre påvist manglende eller begrenset lufting i nedre kant av kledningen, samt manglende musetetting. Konstruksjonen er ikke fullstendig kontrollert, da dette ville krevd destruktive åpninger som ikke ble foretatt, og tilstandsgrad er hovedsakelig satt ut fra alder samt synlige forhold ute og inne.

Uten utbedring vil begrenset lufting redusere uttørkingen bak kledningen og øke risikoen for fuktopphopning, mens manglende musetetting gir økt fare for at skadedyr trenger inn i konstruksjonen.
Forholdene tilsier at det bør etableres tilstrekkelig lufting og musetetting, og at kledningen vedlikeholdes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales vedlikehold og nødvendige utbedringer av fasade og veggkonstruksjon for å hindre videre skadeutvikling.

6.9 Skorstein over tak TG-2

Inspisert fra:	Fra bakken

Skorstein er ikke inspisert fra tak, og det er derfor ikke gjennomført full visuell kontroll. Vurderingen er basert på begrenset visuell kontroll, og forhold som ikke er synlige fra valgt inspeksjonsnivå kan ikke vurderes. Skjulte avvik kan derfor ikke utelukkes.
En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.»

Er det avskalling, løse fuger eller skader på synlige deler av skorsteinen?	**Ja**

Observerte avvik:
- Riss eller sprekker i skorstein

Er skorsteinens høyde over tak/møne ikke i samsvar med forskriftskrav?	**Ikke kontrollert**

Kontroll utført fra bakkenivå, derfor ikke målt høyde over tak.

Oppsummering **TG-2**

Skorstein over tak er kun inspisert fra bakkenivå, og det er derfor ikke gjennomført full visuell kontroll.

Ved den begrensede kontrollen ble det registrert avskalling, løse fuger eller skader på synlige deler av skorsteinen. Slike forhold kan over tid gi økt fare for fukt- og frostskader og videre nedbrytning av skorsteinen dersom de ikke utbedres.

Skjulte avvik kan ikke utelukkes, og en nærmere undersøkelse av skorstein og tak bør utføres av fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales reparasjon av sprekker og fornyelse av fuger.

6.10 Takkonstruksjon og loft TG-3

Type konstruksjon	**Delvis innredet loft**

Deler av takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon.
Vurderingen bygger på visuell kontroll av tilgjengelige innvendige og utvendige flater.
Oppbygging, isolasjon, dampsperre og skjulte deler av konstruksjonen har ikke kunnet kontrolleres.

Loft/takkonstruksjon er ikke fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve inngripende tiltak. Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder og innvendige synlige forhold.

Er det utført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**

Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

Utvendig inspeksjon	**Fra bakken**

Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	**Ja**

Observerte avvik:
- Lokale skjevheter i takkonstruksjonen
- Lokal nedbøyning i konstruksjonen

Beskrivelse:
Det er registrert en nedbøyning i takflaten ved utvendig inspeksjon. Forholdet vurderes å være relativt vanlig for byggeåret, da takkonstruksjoner på oppføringstidspunktet ofte ble utført Det er registrert lokal nedbøyning i takflaten. Forholdet vurderes å kunne ha sammenheng med byggeårets konstruksjonsprinsipper, hvor det ofte ble benyttet mindre dimensjoner enn i dagens løsninger.

Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker?	**Ja**

Observerte avvik:
- Begrenset lufting

Beskrivelse:
Det har ikke vært mulig å kontrollere lufting av deler av takkonstruksjonen, da konstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Forholdet er derfor ikke vurdert.

Det er registrert begrenset lufting av takkonstruksjonen. Mangelfull ventilering vurderes å kunne medføre økt risiko for kondens, oppfukting og skadeutvikling i konstruksjonen over tid.

Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens?	**Ja**

Observerte avvik:
- Fuktmerker på innvendig himling

Beskrivelse:
Det er registrert tydelige tegn til fuktpåvirkning på innvendige overflater, noe som kan indikere lekkasjer, kondensproblematikk eller vedvarende fuktbelastning i konstruksjonen.
Det ble ikke målt forhøyde fuktverdier på befaringsdagen.

Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Ja**

Observerte avvik:
- Observert spor etter skadedyr
- Skade i konstruksjon som følge av skadedyr

Beskrivelse:
Det er registrert tydelige tegn til aktivitet fra treskadeinsekter i konstruksjonen, med skader og svekkelser i trevirket.

Oppsummering **TG-3**

Takkonstruksjonen har delvis innredet loft, hvor deler er lukket og ikke tilgjengelig for kontroll.

Vurderingen bygger derfor på visuell kontroll av tilgjengelige flater, samt alder og synlige forhold.

Ved utvendig inspeksjon fra bakken er det registrert lokal nedbøyning i takflaten, noe som vurderes å kunne ha sammenheng med byggeårets konstruksjonsprinsipper med mindre dimensjoner enn dagens løsninger.

Videre er det registrert tydelige tegn til fuktpåvirkning på innvendige overflater på kaldloft som kan indikere lekkasjer, kondens eller vedvarende fuktbelastning, men det ble ikke målt forhøyede fuktverdier på befaringsdagen.

Det er også registrert begrenset lufting av konstruksjonen, som over tid kan medføre økt risiko for kondens, oppfukting og skadeutvikling.

Det er registrert tydelige tegn til aktivitet fra treskadeinsekter med skader og svekkelser i trevirket, noe som vurderes som et alvorlig forhold som kan svekke konstruksjonens bæreevne dersom det ikke utbedres.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare årsak, omfang og nødvendige tiltak.
Konstruksjonen anbefales rehabilitert eller oppgradert for å gjenopprette tilfredsstillende funksjon.
Utbedringer må sees i sammenheng med taktekking og tilhørende konstruksjoner.

Kostnadsestimat	**20 000 - 100 000**

6.11 Taktekking

TG-2

Takform	**Annet**
Skråtak under balkong.	
Type tekking	**Papp**
Inspisert fra	**Annet**
Fra balkong.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Balkong oppgradert i 2022.	
Er takvinkel/helling på taket utilstrekkelig i forhold til valgt tekkemateriale?	**Nei**
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	**Ja**

Observerte avvik:

- Mosegrodd

Beskrivelse:
Det er observeres begroing på papptekking, som kan holde på fukt og bidra til akselerert slitasje og redusert levetid.

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	**Nei**
Er alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon nådd eller passert?	**Nei**

Oppsummering **TG-2**

Taket er utført som skråtak under balkong med papptekking, inspisert fra balkong.
Balkongen og tekking ble oppgradert rundt 2022.

Det er observert begroing på papptekkingen, som kan holde på fukt og bidra til akselerert slitasje og redusert levetid.
Dersom begroingen ikke fjernes, kan tekkingens levetid reduseres.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Dersom begroingen ikke fjernes, kan tekkingens levetid reduseres.

6.12 Taktekking: Skifer

TG-2

Takform	**Saltak**
Type tekking	**Skiferstein**

Inspisert fra	**Fra bakken**

Inspeksjon av takflate ble ikke utført ved ferdsel på taket av hensyn til sikkerhet og forsvarlig gjennomføring av befaringen. Vurderingen bygger derfor på observasjoner gjort fra bakken, tilgjengelige adkomstpunkter og visuelle observasjoner der dette var mulig.
Skjulte eller lokale skader kan ikke utelukkes. For en sikrere tilstandsvurdering anbefales kontroll via lift/stillas.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**

Er takvinkel/helling på taket utilstrekkelig i forhold til valgt tekkemateriale?	**Nei**

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	**Ja**

Observerte avvik:
- Rust på beslag

Beskrivelse:
Beslag og inndekninger fremstår med slitasje og alderspreg, noe som kan gi redusert funksjon og økt lekkasjerisiko.

Det er registrert stedvis mosegrodde overflater.

Er alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon nådd eller passert?	**Ja**

Oppsummering **TG-2**

Taket er et saltak tekket med skiferstein.

Takflaten ble inspisert fra bakken og tilgjengelige adkomstpunkter, da ferdsel på taket ikke ble utført av hensyn til sikkerhet. Vurderingen bygger derfor på visuelle observasjoner, og skjulte eller lokale skader kan ikke utelukkes.

Beslag og inndekninger rundt pipe og takgjennomføringer fremstår med slitasje og alderspreg, og det er registrert stedvis mosegrodde overflater.
Tekkingen har passert alderskriteriet for forventet funksjonstid, noe som gir usikkerhet knyttet til gjenværende levetid.

Slitte beslag og alderspreget tekking gir økt risiko for lekkasjer over tid, og det anbefales nærmere kontroll via lift eller stillas for en sikrere tilstandsvurdering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales planlegging for framtidige utbedringer eller utskifting av tekkingen som følge av alder og slitasje.

6.13 Kjøkken: 1.etg TG-2

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i tre med nedfelt vask.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn.
- Mikro.
- Induksjonsplatetopp.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Ja**

Observerte avvik:

- Svelling/avskalling på enkelte fronter, sprekker og slitasje på benkeplate, fuktmerker rundt vask og eldre fuktmerker i skap under vask og gulv.

Beskrivelse:
Det er påvist:
- Svelling/avskalling på enkelte fronter.
- Sprekker og slitasje på benkeplate
- Fuktmerker rundt vask.
- Eldre fuktmerker i skap under vask og gulv.

Oppsummering overflater og innredning **TG-2**

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate i tre med nedfelt vask, samt integrerte hvitevarer i form av stekeovn, mikro og induksjonsplatetopp.
Det er påvist svelling og avskalling på enkelte fronter, sprekker og slitasje på benkeplaten, samt fuktmerker rundt vasken og eldre fuktmerker i skap under vask og på gulv.
Funnene tilsier at innredningen har vært utsatt for fuktbelastning og bærer preg av alder og slitasje. Dersom forholdene ikke utbedres, kan fortsatt fuktbelastning føre til ytterligere svelling, misfarging og forringelse av innredning og tilstøtende overflater.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales vedlikehold, reparasjon eller utskifting av skadde/slitte deler av innredningen

Type avtrekk	**Mekanisk**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Fungerte ved enkel test med papir på befaringsdagen.

Oppsummering avtrekk **TG-1**

Fungerte ved enkel test med papir på befaringsdagen.

6.14 Kjøkken: hybel TG-2

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate i laminat med nedfelt vask.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn.
- Induksjonsplatetopp.

Kjøkkeninnredning fremstår i generelt god stand.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Nei**

Oppsummering overflater og innredning TG-1

Kjøkkenet har innredning med slette fronter og benkeplate i laminat med nedfelt vask, samt integrert stekeovn og induksjonsplatetopp.

Innredningen fremstår i generelt god stand.

Type avtrekk	**Ventilator med omluft (resirkulering)**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Ja**

Observerte avvik:
- Omluftsvifte uten avtrekk til det fri

Beskrivelse:
Ventilasjonsløsningen vurderes å ha redusert funksjon med begrenset evne til å fjerne matos, fukt og forurenset luft fra stekesonen.

Oppsummering avtrekk TG-2

Kjøkkenet har ventilator med omluft (resirkulering), det vil si at avtrekket ikke er ført ut i det fri, men resirkulerer luften tilbake til rommet.
Løsningen vurderes å ha redusert funksjon med begrenset evne til å fjerne matos, fukt og forurenset luft fra stekesonen.
Dersom forholdet ikke utbedres, kan det medføre økt fuktbelastning og luktoverføring i boligen.
Bygningsdelen gis tilstandsgrad 2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere avtrekk over koketopp, fortrinnsvis med avtrekk til det fri eller via godkjent ventilasjonsløsning.

6.15 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ikke kontrollert**

Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Ja**

Det er avdekket forhold som tyder på at boenheten ikke er delt opp i brannceller i samsvar med kravene i teknisk forskrift.
Gjelder mellom hybel og hoveddel.

Manglende eller utilstrekkelig branncelleinndeling kan medføre raskere brann- og røykspredning mellom rom eller bruksenheter. Dette gir redusert personsikkerhet og økt risiko for omfattende bygningsskader ved brann.

Det anbefales å få utført en nærmere vurdering av brannskillet av fagkyndig, og gjennomføre nødvendige tiltak for å etablere branncelleinndeling i tråd med gjeldende krav.

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ikke kontrollert**

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Ja**

U.etg:
Takhøyde målt fra 2,05-2,1m.
Rommet/etasjen har takhøyde som er lavere enn anbefalte eller forskriftsmessige krav for oppholdsrom, etter dagens krav.

Lav takhøyde gir redusert brukskvalitet og kan medføre at rommet ikke er godkjent for varig opphold. Dette kan påvirke verdi og bruksmulighet av arealet.

Det anbefales å vurdere tiltak for å øke takhøyden der dette er praktisk gjennomførbart, alternativt å benytte rommet til formål som ikke krever godkjent takhøyde for oppholdsrom.

Soverom 2.etg:
Rommene har for små vindusflate, noe som gir begrenset tilgang på naturlig dagslys, etter dagens krav.
Dagens krav er vindusglass minst 10% av gulvflate.

Utilstrekkelig dagslys kan gi redusert bokvalitet og trivsel, samt gjøre rommet lite egnet til varig opphold. Dette kan også være i strid med krav til oppholdsrom.

Det anbefales å øke tilgangen på dagslys, eksempelvis ved etablering av større eller flere vinduer der dette er teknisk mulig og i henhold til gjeldende krav.

Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ja**

Rekkverk ved trapp har utførelse som ikke tilfredsstiller dagens krav til sikkerhet. Dette gjelder for lav rekkverkshøyde, for store åpninger mellom spiler og manglende håndløper og manglende rekkverk på del av trapp u.etg.

Avvikene medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen. Manglende håndløper gir dårligere støtte og øker risiko for uhell ved ferdsel i trappen.

Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde, åpninger og håndløper. Tiltak bør utføres av fagkyndig for å sikre tilfredsstillende sikkerhetsnivå.

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ja**

Rekkverk 89cm balkong.....

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Ja**

Brannslokkeapparatet i u.etg er av eldre dato, eldre enn 10 år

Eldre eller manglende vedlikeholdt slokkeutstyr kan ha redusert eller ingen funksjon ved behov. Dette kan medføre at en brann ikke lar seg slokke i tidlig fase, med økt risiko for personskade og omfattende skader på bygningen.

Det anbefales å kontrollere apparatet og dokumentere gyldig service. Dersom apparatet er gammelt eller uten godkjent kontroll, bør det skiftes ut med nytt, godkjent slokkeutstyr.

Er det krav til snøfanger?	**Ja**

Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	**Ja**

Det er ikke montert snøfanger på takflater der det er risiko for snø- og isras mot inngangsparti, gangareal eller andre oppholdsarealer.

Manglende snøfanger medfører fare for ukontrollert ras av snø og is fra taket. Dette kan føre til personskader samt skade på bygningsdeler, installasjoner eller utstyr under takfot.

Det anbefales å montere snøfanger tilpasset taktype og taktekking, plassert slik at rasfare mot utsatte områder reduseres. Arbeidet bør utføres av fagkyndig.

Er det krav til stige for adkomst feier?	**Nei**

6.16 Avløpsrør — TG-2

Type avløpsrør	**Plast**

Synlige avløpsrør i plast.

Det gjøres oppmerksom på at mesteparten av systemet er skjult i konstruksjoner (skjulte systemer er av naturlige årsaker uoversiktlig).
Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Kun mindre deler av avløpsrør skiftet i senere tid.

Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Ja**

Observerte avvik:
- Kloakk ikke luftet over tak

Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**

Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Avløpsrørene har oppnådd en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon. Det må påregnes økt risiko for lekkasjer, redusert funksjon og behov for utskifting.

Oppsummering — **TG-2**

Synlige avløpsrør er utført i plast, mens store deler av anlegget ligger skjult i konstruksjoner og under bakken og er derfor ikke vurdert.

Kun mindre deler av avløpsrørene er skiftet i senere tid, og systemet har oppnådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.
Det registreres manglende lufting av avløpsanlegget over tak.
Manglende lufting kan medføre redusert avrenning, sjenerende lukt og risiko for at vannlåser tømmes.
På grunn av alder må det påregnes økt risiko for lekkasjer, redusert funksjon og behov for utskifting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre forholdet. Nærmere vurdering og valg av løsning bør gjøres av fagkyndig.
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Type vannledninger	**Kobber, Plast**

Det gjøres oppmerksom på at mesteparten av systemet er skjult i konstruksjoner (skjulte systemer er av naturlige årsaker uoversiktlig).
Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Kun mindre deler av vannrør skiftet i senere tid.

Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Ja**

Observerte avvik:
- Vannrør er ikke isolert i områder med risiko for frost

Beskrivelse:
Deler av vannrør i kjeller er ikke isolert.

Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Ja**

Observerte avvik:
- Registrert trykkfall

Beskrivelse:
Det registreres unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping fra flere tappesteder. Forholdet kan skyldes underdimensjonerte vannledninger, avleiringer eller innsnevringer i rørsystemet, slitasje på installasjoner, feil ved trykkregulerende utstyr eller begrenset kapasitet på vannforsyningen.

Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Korrosjon eller slitasje på stoppekran

Beskrivelse:
Det er påvist rust på stoppekranen.

Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering **TG-2**

Vannledninger består av kobber og plast, hvor mesteparten av systemet er skjult i konstruksjoner og dermed ikke tilgjengelig for visuell kontroll.

Kun mindre deler av rørene er skiftet i senere tid, og deler av vannrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.
Deler av vannrør i kjeller mangler isolering, noe som gir risiko for frost- og kondensskader.
Det registreres unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping fra flere tappesteder, som kan skyldes flere forhold som underdimensjonerte ledninger, avleiringer, slitasje eller begrenset kapasitet.
Videre er det påvist tæring på stoppekranen, som kan gi redusert funksjon.

Dersom forholdene ikke utbedres, må det påregnes behov for nærmere undersøkelser og utskiftning av deler av installasjonen, samt risiko for lekkasjer og fuktskader over tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales utskifting av røranlegget på kort sikt for å redusere risiko for funksjonssvikt og vannskader.
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.18 Elektrisk

Beskrivelse

Sikringsskap i gang 2.etg inneholder:
- Overbelastningsvern.
- Overspenningsvern.
- Jordfeilbryter.
- 10 kurser.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Ja**

Det er foretatt en kontroll av det lokale el tilsyn 01.11.2022.

Ble det registrert avvik ved tilsynet?	**Ja**

Det ble registrert et avvik på bad og et i vaskekjeller.

Er det manglende dokumentasjon på utbedring av avvik?	**Nei**

Oppsummering

Sikringsskap er plassert i gang i 2. etasje og inneholder overbelastningsvern, overspenningsvern, jordfeilbryter samt 10 kurser.
Det foreligger dokumentasjon på kontroll utført av det lokale el-tilsyn 01.11.2022, hvor det ble registrert avvik på bad og i vaskekjeller. Det foreligger dokumentasjon på at avvikene er utbedret.

6.19 Oljetank TG-3

Er det pålegg om sanering/fjerning av tank?	**Ukjent**

Det er ikke kjent om det er pålegg om sanering/fjerning av tank

Nedgravd oljetank som ikke er fjernet eller forskriftsmessig sanert kan medføre usikkerhet knyttet til miljøforhold og fremtidige kostnader.

Oppsummering **TG-3**

Det er registrert nedgravd oljetank på eiendommen.
Det er ikke kjent om det foreligger pålegg om sanering eller fjerning av tanken. En nedgravd oljetank som ikke er fjernet eller forskriftsmessig sanert kan medføre usikkerhet knyttet til miljøforhold og fremtidige kostnader. Tilstandsgraden settes med bakgrunn i manglende dokumentasjon på tankens tilstand og eventuelle pålegg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at tanken kontrolleres og vurderes av fagkyndig for å avklare videre håndtering. Sanering må påregnes.

Kostnadsestimat	20 000 - 100 000

6.20 Varmesentral — TG-1

Type anlegg	Varmepumpe

Varmepumpe fra 2023.

Er det manglende gjennomført service på anlegget?	Nei

Service utfør i november 2025.

Har varmepumpe nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei

Har eier opplyst om vesentlige feil eller funksjonssvikt på varmepumpen?	Nei

Oppsummering — TG-1

Boligen er utstyrt med en varmepumpe fra 2023.
Det er gjennomført service på anlegget i november 2025.
Ikke funnet tegn til avvik basert på visuell kontroll.

6.21 Varmtvannsbereder — TG-2

Plassering bereder	Vaskekjeller

Fundament	Plassert på gulv

Årstall	2014

Størrelse	194 liter.

Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	Ja

Observerte avvik:
- Bereder er ikke lekkasjesikret

Beskrivelse:
Varmtvannsbereder er plassert på gulv i bod, det er ikke tettsjikt i rommet, det er etablert hull i dekke med slukrist, antatt at evt lekkasjevann føres ned i grunn.

Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	Nei

Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	Nei

Oppsummering TG-2

Varmtvannsbereder på 194 liter fra 2014 er plassert på gulv i bod/vaskekjeller.

Rommet har ikke tettsjikt eller lekkasjesikring, men det er etablert hull i dekke med slukrist, slik at eventuelt lekkasjevann antas å føres ned i grunnen.
Det ble ikke registrert tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved berederen.
Manglende lekkasjesikring innebærer at en fremtidig lekkasje kan medføre fuktskader dersom vannet ikke ledes bort på tilfredsstillende måte.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere tilfredsstillende lekkasjesikring for å redusere risikoen for vannskader.

6.22 Ventilasjon TG-2

Type ventilering **Naturlig ventilasjon**

Boligen har naturlig ventilasjon, det er kun etablert avtrekksvifte på bad 2.etg og kjøkken 1.etg.

Naturlig ventilasjon hvor luftutskifting skjer ved hjelp av ventiler, åpninger og naturlige trykk- og temperaturforskjeller. Luftbevegelsen påvirkes blant annet av værforhold, temperaturforskjeller og bruksmønster, og ventilasjonseffekten kan derfor variere gjennom året.

Naturlig ventilasjon gir ustabil luftutskiftning og økt risiko for fukt, dårlig inneklima og kondensproblemer.
Det er påvist noe sorte merker i vindu, tegn på svak ventilering og kondens.

Oppsummering TG-2

Boligen er utstyrt med naturlig ventilasjon, hvor luftutskiftingen skjer via ventiler, åpninger og naturlige trykk- og temperaturforskjeller. Det er kun etablert avtrekksvifte på bad i 2. etasje og på kjøkken i 1. etasje.

Naturlig ventilasjon gir en ustabil luftutskifting som varierer med værforhold, temperatur og bruksmønster, og medfører økt risiko for fukt, kondens og redusert inneklima. Det er registrert noe sorte merker i vindu, som er tegn på svak ventilering og kondens. Dersom forholdene ikke utbedres, kan dette over tid medføre fuktrelaterte skader og forringet inneklima.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Registrerte forhold tilsier behov for nærmere undersøkelser og utbedring av anlegget.

Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet. Anbefaler oppgradering av ventilasjon i boligen for bedre sirkulasjon.

6.23 Våtrom: Bad 2.etg TG-3

Generell beskrivelse

Badet har flislagte overflater på gulv og våtromsplater på vegger, og er utstyrt med dusj, servant og toalett.
Rommet har mekanisk ventilasjon.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ikke foretatt**

Hulltaking mot dusjsone er ikke mulig da denne vender ut mot vegg i heltre/panel med ukjent oppbygging.

Ovennevnte vurderingspunkt er inspisert visuelt ved:
Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende
overflater ved befaring, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger.

Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil
kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner.

Jevnlig kontroll av overflater anbefales.

TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningsmessige hindringer) for hulltaking mot dusjone.

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	**Ja**

Observerte avvik:
- Fuktindikasjoner i overflater på våtrommet med skaderisiko

Oppsummering **TG-3**

Eldre bad med flislagt gulv og våtromsplater på vegger.

Inneholder:
- Benkeskap med servant.
- Toalett.
- Dusjkabinett.

Det er påvist riss/sprekker i fuger og enkelte flis med hakk/skade.

Våtromsplater er satt rett på flis.
Stedvis mindre svelling i nedre del av plate, plater er stedvis ikke fuget ned mot flis.

Det er ikke tetting rundt rør.
Tegn til membran i sluk, ikke under klemring for god tetting.

Vindu i våtsone med sorte merker.

Rommet mangler tilluft.

Svelling på baderomsinnredningen og krakelering servant.

Ikke tilfredsstillende fall mot sluket.
Ca 5mm dør til sluk.
Stedvis feil/ujevnt fall.

Våtrom tilfredsstiller ikke dagens krav.

TG 3 settes pga alder og ovennevnt.

Registrert fukt kan indikere pågående eller tidligere fuktbelastning i konstruksjonen, og videre undersøkelser anbefales for å avklare tilstanden.

Dersom forholdet ikke følges opp, kan skjult fukt over tid gi utvikling av råte, muggsopp eller andre skader i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales full oppgradering av våtrommet, der tettesjikt, sluk og overflater etableres på nytt etter gjeldende krav til våtrom. Ved oppgradering bør underliggende konstruksjon kontrolleres for fukt- og følgeskader, og eventuelle skader utbedres.

Kostnadsestimat	200 000 - 500 000

6.24 Våtrom: Vaskerom 1.etg — TG-3

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ikke foretatt

Det er ikke bruksvannsone på vaskerom, samt tg3

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	Ja

Observerte avvik:

- Fuktindikasjoner i overflater på våtrommet med skaderisiko

Oppsummering — TG-3

Eldre vaskerom med gulvbelegg og våtromsplater på vegger.

Inneholder:
- utslagsvask.
- Opplegg for vaskemaskin.

Våtromsplater uten bunnlist.
Stedvis mindre svelling i nedre del av plate.

Det er ikke tetting rundt rør.
Kan ikke konstantere at belegg er ført under klemring for god tetting.

Kun naturlig ventilasjon

Ikke tilfredsstillende fall mot sluket.
Ca 3mm dør til sluk.
Stedvis feil/ujevnt fall.

Våtrom tilfredsstiller ikke dagens krav.

TG 3 settes pga alder og ovennevnt.

Registrert fukt kan indikere pågående eller tidligere fuktbelastning i konstruksjonen, og videre undersøkelser anbefales for å avklare tilstanden.

Dersom forholdet ikke følges opp, kan skjult fukt over tid gi utvikling av råte, muggsopp eller andre skader i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales full oppgradering av våtrommet, der tettesjikt, sluk og overflater etableres på nytt etter gjeldende krav til våtrom. Ved oppgradering bør underliggende konstruksjon kontrolleres for fukt- og følgeskader, og eventuelle skader utbedres.

Kostnadsestimat	100 000 - 200 000

Generell beskrivelse

Badet har vinylbelegg på gulv og baderomsplater på vegger, og er utstyrt med dusj, servant og toalett.
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ikke foretatt**

Yttervegg mot dusjsone.

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	**Ja**

Observerte avvik:
- Fuktindikasjoner i overflater på våtrommet med skaderisiko

Oppsummering TG-3

Eldre bad med gulvbelegg og våtromsplater på vegger.

Inneholder:
- Benkeskap med servant.
- Toalett.
- Dusjkabinett.

Våtromsplater uten bunnlist.
Stedvis mindre svelling i nedre del av plate.

Det er ikke tetting rundt rør.
Kan ikke konstantere at belegg er ført under klemring for god tetting.

Vindu i våtsone med sorte merker, tegn på kondens.

Kun naturlig ventilasjon

Ikke tilfredsstillende fall mot sluket.
Ca 5mm dør til sluk.
Stedvis feil/ujevnt fall.

Våtrom tilfredsstiller ikke dagens krav.

TG 3 settes pga alder og ovennevnt.

Registrert fukt kan indikere pågående eller tidligere fuktbelastning i konstruksjonen, og videre undersøkelser anbefales for å avklare tilstanden.

Dersom forholdet ikke følges opp, kan skjult fukt over tid gi utvikling av råte, muggsopp eller andre skader i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales full oppgradering av våtrommet, der tettesjikt, sluk og overflater etableres på nytt etter gjeldende krav til våtrom. Ved oppgradering bør underliggende konstruksjon kontrolleres for fukt- og følgeskader, og eventuelle skader utbedres.

Kostnadsestimat	**200 000 - 500 000**

6.26 Våtrom: Bad u.etg — TG-3

Generell beskrivelse

Bad i u.etg med malte overflater.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ikke foretatt**

Hulltaking mot dusjsone er ikke mulig da vegger mot bad er i murkonstruksjoner.

Ovennevnte vurderingspunkt er inspisert visuelt ved:
Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende
overflater ved befaring, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger.

Jevnlig kontroll av overflater anbefales.

TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningsmessige hindringer) for hulltaking mot dusjone.

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	**Nei**

Oppsummering — **TG-3**

Eldre bad med malte overflater.

Badet vurderes å ha omfattende avvik knyttet til tettesjikt, fallforhold, overflater og konstruksjonsoppbygging. Forholdet medfører redusert funksjon og økt risiko for fukt- og følgeskader, og totalrehabilitering anbefales.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales full oppgradering av våtrommet, der tettesjikt, sluk og overflater etableres på nytt etter gjeldende krav til våtrom. Ved oppgradering bør underliggende konstruksjon kontrolleres for fukt- og følgeskader, og eventuelle skader utbedres.

Kostnadsestimat	**200 000 - 500 000**

6.27 Vaskekjeller — TG-3

Beskrivelse

Vaskekjeller med betong/mur overflater.

Er det registrert avvik?	**Ja**

Det er ikke etablert tettesjikt eller membran på overflater.
Det er saltutslag på vegger og gulv.

Ikke tilfredsstillende fall mot sluket.
Det er feil/ujevnt fall.

Oppsummering	TG-3
Vaskekjeller med overflater i betong/mur. Det er ikke etablert tettesjikt eller membran på overflatene, og det registreres saltutslag på vegger og gulv. Videre er det ikke tilfredsstillende fall mot sluk, med feil/ujevnt fall på gulvet. Manglende tettesjikt og utilstrekkelig fall gir økt risiko for fuktopphopning og fuktrelaterte skader over tid dersom forholdene ikke utbedres.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales full oppgradering av våtrommet, der tettesjikt, sluk og overflater etableres på nytt etter gjeldende krav til våtrom. Ved oppgradering bør underliggende konstruksjon kontrolleres for fukt- og følgeskader, og eventuelle skader utbedres.	
Kostnadsestimat	**100 000 - 200 000**

6.28 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Vannbåren varme

Egenerklæring

Vollen 4, 5392 STOREBØ

17 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Vollen 4	Vollen 4	

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?

2008 og 2012

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.

Eier har bodd i eiendommen siden 2008

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65, 4859381

Informasjon om selger

Selger

Johansen, Inger Semb

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**

2021

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Byttet ut gamle badromsmøbler med nye, malte veggene med våtromsmaling og la jukseflisser på gulvet. Gammel membran lot jeg ligge urørt, da denne fungerer godt.

Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Ved to anledninger har det kommet vann dråper inn fra terassen i 3 egt. gjennom taket til stuen.

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**

2022

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Laget tak med shingel og helling vekk fra huset, samt en liten balkong oppå. Hadde en faglært trebåtbygger til å bistå med arbeidet, han hadde kontrollen å jeg var håndtlanger.

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

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Det kommer fukt inn i kjeller på vestreside.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2018

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Laget tak over problemområdet med helling vekk fra huset, over dette er det laget en "daybed"

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

Eiendommen har septiktank som tømmes hvert andre år.
Ellers er vannforsyningen kommunal.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Er usikker på om avrenningen fra septiktanken til den offentlige påkoblinga nå er blitt så gammel at røret holder på å gå i oppløsning?
Har trodd det var gammel grunn i hagen som ikke fungerte mer men lurer nå på om det kan være avløpsrør?

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?

Det er en gammel oljetank øverst på eiendommen, usikker på tilstand og om det er noe igjen i den. Jeg mener vi brukte opp det som var før vi gikk over på vedovn.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Når brannmann er på årlig besøk, krever han nye tiltak. Det er åpnet for sider rundt pipe etter krav. Samt murt rundt pipe oppe på taket.

Sopp og skadedyr

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det er litt "tusselus" i kjelleren.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Panelet på ytterveggene mot sør og vest på garasjen er begynt å råtne, dette har med alder å gjøre, bør skiftes.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☐ Ja ☐ Nei ☒ Vet ikke

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Hovedveien holder på å utvides, siste i planen er at det blir utkjørsel rett ut fra min eiendom og ikke via fortau som det har vært til nå. Mener veien skal ferdigstilles i 2027?

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 85359960

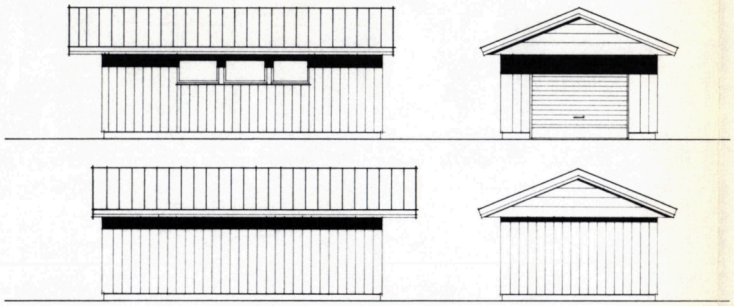
Egenerklæringsskjema

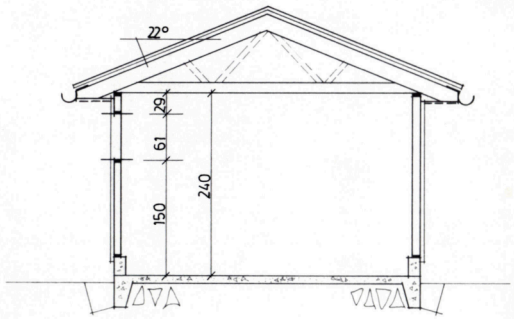
Name	Date
Inger Semb Johansen	**2026-07-17**

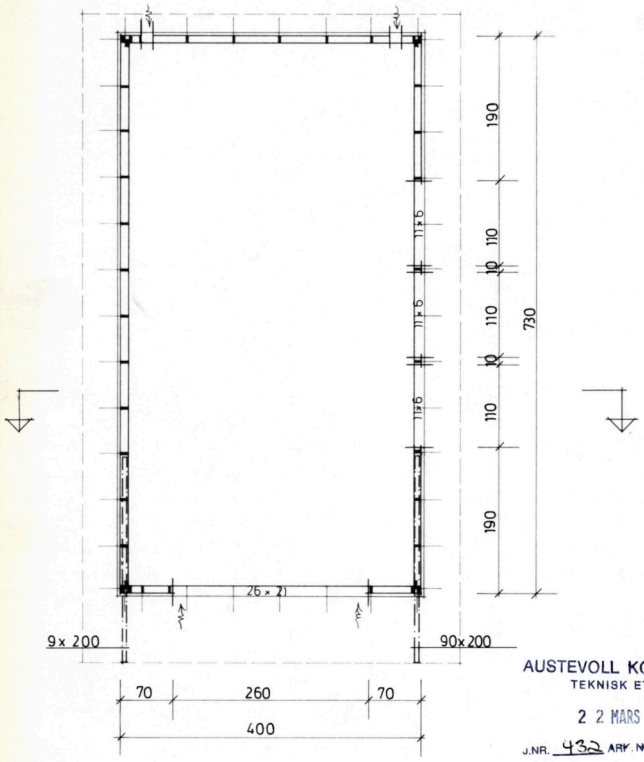
Identification

Inger Semb Johansen

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







AUSTEVOLL KOMMUNE
TEKNISK ETAT
2 2 MARS 1990
J.NR. 432 ARK.NR. 51
SENDT TIL:

1A ÷

Blænes Bygg AS
Tlf. 38 56 40 - Mobil (090) 51 742
5396 V. Vinnesvåg

Denne tegningen kan kun benyttes i forbindelse med materialleveranser fra oss:
A/S HIBA
C. Sundtsgt. 39
5004 Bergen

Austevoll kommune

Ingebrigt Landa

5392 STOREBØ

Vår ref.	Arkivkode	Dykkar ref.	Dato
11/926-11/9498/SAL	GBNR-43/0359, FA-L42		09.06.2011

Melding om delegert vedtak
Gnr. 43 bnr. 359 Storebø
Godkjenning av oppføring av terrasse

Saksnr	Utval	Møtedato	Sakshandsamar
249/11	DELEGERTE SAKER FOR UTVAL FOR PLAN OG BYGGESAKER	09.06.2011	Solveig Alvsaker

Vedtak:

Rådmannen har vurdert søknad utan ansvarsrett motteke 19.05.11 og godkjenner i medhald av plan- og bygningslova § 20-2 tiltak for oppføring av terrasse til eksisternade bustad på gnr. 43 bnr. 359 Storebø.

Tiltakshavar er ansvarleg for at tiltaket vert gjennomført i samsvar med gjeldande lov, føresegner og gjevne løyve.

Det vert vist til saksdokumenta, bakgrunn og vurdering av saka.

Dette løyvet og saksdokumenta, slik som godkjende teikningar- og situasjonsplan, m.m., skal alltid vere tilstades på byggeplassen.

Gebyr for sakshandsaming må betalast inn, jf. rekning som vert sendt i posten.

Vedtaket kan påklagast, jf. vedlagte skjema.

Austevoll kommune

Offentleg servicekontor
Lars Erling Horgen
Leiar

Solveig Alvsaker
Konsulent

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og treng difor ikkje underskrift.

SAKSFRAMLEGG

Arkivsaknr. 11/926	**Arkiv:** GBNR-43/0359, FA-L42

Gnr. 43 bnr. 359 Storebø Godkjenning av oppføring av terrasse

Rådmannen si tilråding:

Rådmannen har vurdert søknad utan ansvarsrett motteke 19.05.11 og godkjenner i medhald av plan- og bygningslova § 20-2 tiltak for oppføring av terrasse til eksisternade bustad på gnr. 43 bnr. 359 Storebø.

Tiltakshavar er ansvarleg for at tiltaket vert gjennomførd i samsvar med gjeldande lov, føresegner og gjevne løyve.

Det vert vist til saksdokumenta, bakgrunn og vurdering av saka.

Dette løyvet og saksdokumenta, slik som godkjende teikningar- og situasjonsplan, m.m., skal alltid vere tilstades på byggeplassen.

Gebyr for sakshandsaming må betalast inn, jf. rekning som vert sendt i posten.

Saksdokument:

Dok.dato	**Tittel**
09.06.2011	Gnr. 43 Bnr. 0359 Storebø. Søknad om oppføring av terrasse

Bakgrunn for saka:

Søkjar/Tiltakshavar: Ingebrigt Landa

Eigedom/byggjestad: Gnr 43, bnr. 359, Storebø **Adr:** *:* 5392 Storebø

Tiltakets art: Oppføring av terrasse i tilknytning til huset.

Planlagt bruk/føremål: Bustadføremål.

Nabo/gjenbuarvarsling: Det ligg ikkje føre merknader frå varsla naboer/gjenbuarar.

Saka har vore på uttale til følgjande fagorgan: Ingen

Har det vore halde førehandskonferanse: Nei.

Estetisk utforming: Tiltaket er planlagd med respekt for natur- og bygdegjevne omgjevnader.

Dispensasjon frå byggjegrense langs sjø: Ikkje aktuelt. Bebygd område.

Planstatus: Kommuneplanens arealdel, LNF-område.

Plan- og bygningslova § 1-8, 100 metersbeltet: Ikkje aktuelt.

Arealdelen av kommuneplanen 25 metersbeltet langs sjø: Som over.

Oppmålt tomt: Nei

Tomteareal: Ikkje oppgjeve

Antall etasjer: 2

Antal brukseiningar: 1

Pipe: Som før.

Oppgjeve bruksareal, BRA: Terrassen vert om lag 25 m2

Oppgjeve beregna grad av utnytting: Ikkje oppgjeve.

Oppgjevne avstandar:	**Kommunen sine merknader/ krav:**
Nabogrense: Ikkje oppgjeve.	Det er tiltakshavar sitt ansvar å overholde PBL kap. 29
Vegmidte: Ikkje oppgjeve.	Som før. Viser til pkt. over.
Andre bygningar: Ikkje oppgjeve.	Som før. Viser til pkt. over.

Brann: I samband med brannprosjektering, samt utføring minner kommunen om teknisk føresegn til plan- og bygningslova §§ f.o.m. 7-21 og t.o.m. 7-28.

Gjennomsnitt mønehøgd:	**Kommunen sine merknader/ krav:**
Som før.	OK

Gjennomsnitt gesimshøgd:	**Kommunen sine merknader/krav:**
Som før.	OK

Oppgjeve høgde på planert terreng: Som før

Tiltakshavar oppgjev at: Det går ikkje høgspent kraftline/kabel i, over eller i nærleiken av tomta

Tiltakshavar oppgjev at: Det går ikkje priv/off. vass- og avløpsleidning i, eller i nærleiken av tomta.

Tiltakshavar har ikkje oppgjeve at det ligg føre tilstrekkeleg sikkerhet mot fare eller vesentleg ulempe som følgje av, pbl § 28-1: Grunnforhold, rasfare m.v og miljøforhold. Det er tiltakshavars ansvar å sjå til at det ligg føre tilstrekkeleg sikring.

Overvatn: Terreng.

Austevoll kommune

19.04.90.

Sigrid E. Vassnes

5394 Kolbeinsvik

Dykkar ref.: Vår ref.: GS Arkiv:

GR.NR. 43, BR.NR. 359. MELDING OM OPPFØRING AV GARASJE.

Med det ein syner til Dykkar melding om oppføring av garasje dat. 22.03.90 vil ein med dette stadfeste at bygningsmynde ikkje har noko å merke til planlagde tiltak.

Ein vil likevel minne om følgjande:

- Byggherren må sjølv sjå til at arbeidet ikkje er i strid med plan- og bygningslova, byggeføresegnene, kommunale vedtekter, reguleringsplan med føresegner eller anna regelverk.

Vedlagt følgjer rekning for handsamingsgebyr.

Gerd Soldal

Gerd Soldal
avd.ing.
e.f.

Austevoll kommune

Sigrid Elholm Vassnes,

5394 KOLBEINSVIK.

Dykkar ref.: Vår ref.: GA Arkiv:

GR.NR. 43, BR.NR. 359, STOREBØ. MELDING OM TILBYGG TIL BUSTADHUS, JFR. § 86A I PLAN- OG BYGNINGSLOVA.

Med det ein syner til Dykkar melding dat. 03.06.93 om tilbygg til bustadhus, kan ein med dette stadfeste at bygningsmynde ikkje har noko å merke til det planlagde tiltak.

Ein vil likevel minna om følgjande:

- Byggherren må sjølv sjå til at arbeidet ikkje er i strid med plan- og bygningslova, byggeføresegnene, reguleringsplan med føresegner, jordlov, veglov, konsesjonslov eller anna regelverk.

- Reglane om minsteavstand til veg og nabogrense må følgjast.

- Det gjeld særlege reglar om avstand til kraftledningar, kablar, vass- og avlaupsledningar. Kjem tiltaket for nær desse, kan dette føra til krav om omlegging, evnt. flytting/riving.

- Arbeidet må ikkje føra til nye/endra avkjørselsforhold.

Storebø, 27.08.93.

Gerd Arnesen

Gerd Arnesen
avd.ing.
e.f.

Postadresse	Telefon	Telefax	Bankgiro	Postgiro
5392 Storebø	05-380300 Etter 9.9.93 56180300	05-380744 Etter 9.9.93 56180744	3470.07.54431	08055785407

Austevoll kommune

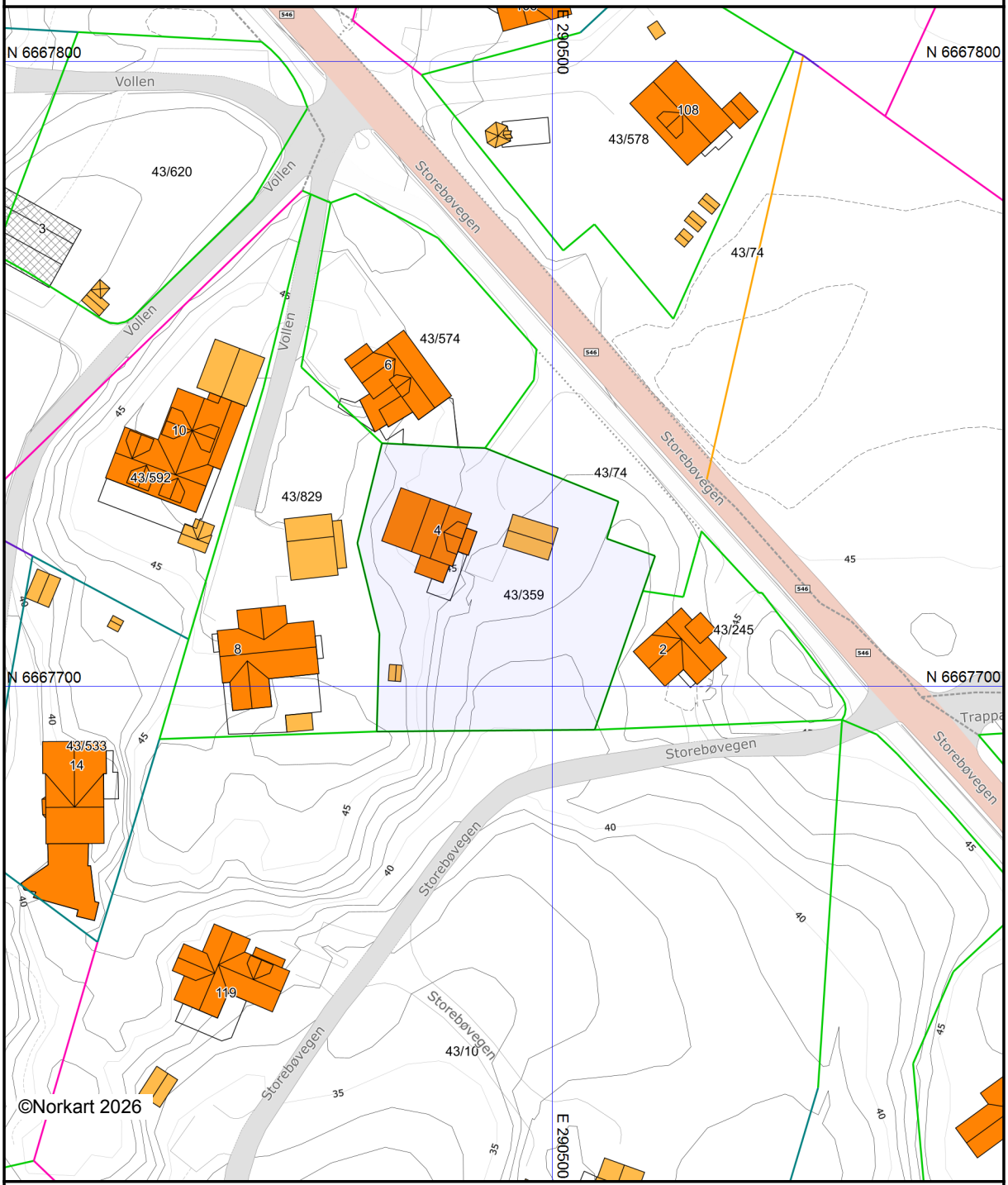
Grunnkart

Eiendom: 43/359
Adresse: Vollen 4
Dato: 14.07.2026
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.

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.