DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Karihilderen 9

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

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

Tilstandsrapport

Enebolig
Karihilderen 9, 5360 KOLLTVEIT
ØYGARDEN kommune
gnr. 30,30, bnr. 216,323, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 184 m² BRA-i: 142 m²



Befaringsdato: 23.06.2026 **Rapportdato:** 23.07.2026 **Oppdragsnr.:** 14713-1954 **Eiendomsverdi ref nr:** RS4147

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

Medlem av NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstmann Jarle Johan Larsen AS

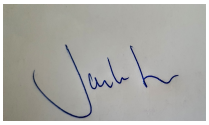
Over 30 års erfaring innen bygg og eiendom
Utdannet byggmester og eiendomsmegler, med over 30 års erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen. Som medlem i Norsk Takst og NITO bygger arbeidet på faglig forankrede vurderinger og rapporter, tilpasset privatmarkedet.

Ta gjerne kontakt for en uforpliktende samtale om ditt prosjekt.

Tjenester innen bolig og eiendom

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

Rapportansvarlig



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

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

Beskrivelse av eiendommen

Dokumentgrunnlag / eiendomsopplysninger
Eiendommen gjelder Karihilderen 9, 5360 Kolltveit, gnr. 30 bnr. 216 i Øygarden kommune. Eiendommen er registrert som grunneiendom og er ikke seksjonert. Matrikkelutskriften viser én registrert boligbygning samt to bygninger registrert som garasje/uthus/anneks til bolig. Opplysninger fra offentlige registre er lagt til grunn som dokumentgrunnlag. Det tas forbehold om at registrerte arealer, bygningstyper og øvrige bygningsopplysninger kan avvike fra faktiske forhold.
Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel, hvor arealbruken er angitt som nåværende boligbebyggelse.
Eiendommen omfattes også av reguleringsplan for Karihilderen, gnr. 30, del av bnr. 16 – Knappskog, med reguleringsformål bolig.

Referansenivå
Boligen er en eldre enebolig fra 1967. Opprinnelige bygningsdeler vurderes hovedsakelig mot byggeskikk og regelverk som gjaldt ved oppføringen, samt forventet alder, brukstid og dagens registrerte tilstand.
Senere arbeider og oppgraderinger vurderes mot krav og vanlig utførelsespraksis på tidspunktet arbeidene ble utført. For våtrom, elektrisk anlegg, røranlegg, drenering og øvrige tekniske installasjoner legges det særlig vekt på alder, fremlagt dokumentasjon, synlige symptomer, funksjon og risiko for skjulte skader.

Sammendrag fra selgers egenerklæring
Selger opplyser å ha eid og bebodd boligen siden 1974. Det er gitt opplysninger om flere arbeider og oppgraderinger på eiendommen.
Badet i hovedetasjen ble opplyst utvidet i 2010. Arbeider med membran og flislegging er opplyst utført som egeninnsats/ufaglært arbeid. Taktekking med papp, lekter og takstein ble ifølge selger skiftet i 2004. Det ble utført drenerings- og grøftearbeider på boligens framside i 2003.
Sikringsskapet ble opplyst skiftet til automatsikringer i 2018, og varmepumpe ble montert i 2025. Oljetank ble fjernet i 2015. Samme år ble det montert nytt rør i pipe og etablert ny brannvegg. Det er også opplyst om radonmåling og radontiltak i underetasjen omkring 2006/2007.
Opplysningene er lagt til grunn for vurderingene i rapporten der de er relevante. Dokumentasjon og utførelse er kommentert under de enkelte bygningsdelene.

Enebolig - Byggeår: 1967

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein, og vurdert i henhold til alder.
Det er saltak med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel.
Loftet er et kaldtloft.
Yttervegger er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med liggende bordkledning.
Det er malte vinduer og PVC-vinduer med 1-lags og 2-lags glass.
Fra hovedetasjen er det utgang til altan.
Det er platting på terreng som ligger inntil boligen.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er utført med parkett, laminat, furu og belegg.
Veggene er med tapet, trepanel og malt strie. Himlingene har malte, glatte flater og himlingsplater.

Det er mursteinspipe og vedovn i boligen.

VÅTROM Gå til side

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

Våtrom › Underetasje › Vaskerom
Våtrommet har malt/behandlet betonggulv uten varmekilde.
Det er opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Våtrom › Underetasje › Bad
Våtrommet har våtromstapet/belegg på vegger og panel på innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Våtrommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte fronter og benkeplate i laminat.
Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og microbølgeovn.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Avløpsrør av plast/jern.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Varmepumpe type luft til luft med innedel i stue.

Sikringsskap med automatsikringer. Skapet er plassert i gang.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Drenering/fuktsikring er i hovedsak fra byggeår.
Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Byggetegninger:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men dagens planløsning og bruk av enkelte rom avviker fra tegningene.

Kommentar:
Planløsningen er endret i både hovedetasjen og underetasjen sammenlignet med de opprinnelige tegningene. Underetasjen inneholder rom som benyttes som soverom.

Det er ikke foretatt en fullstendig offentligrettslig vurdering av om dagens planløsning og rombruk er godkjent. For rom som benyttes til varig opphold, bør blant annet godkjent bruk, dagslys, rømningsvei og takhøyde avklares nærmere gjennom kommunale byggesaksopplysninger og eiendomsmeglerens salgsdokumentasjon.

Lekehus

• Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke fremlagte tegninger eller byggesaksdokumentasjon for lekehuset. Bygget er derfor ikke vurdert opp mot byggesak/godkjente tegninger.

Uthus

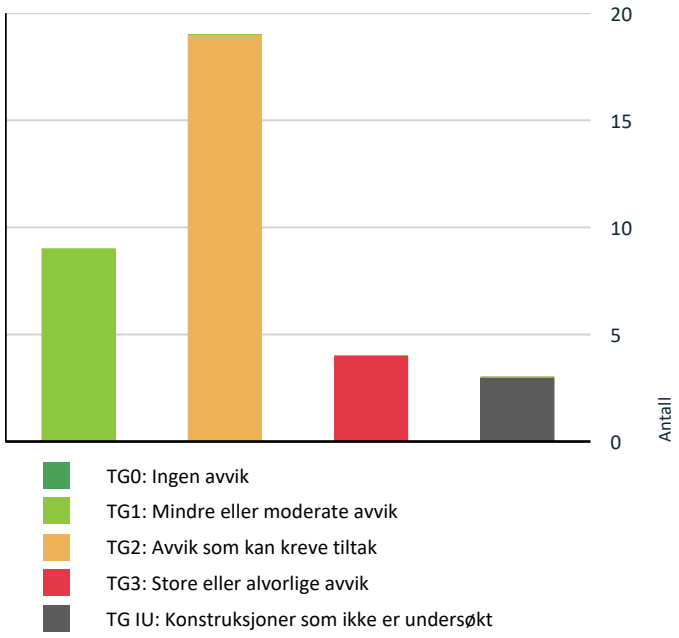
• Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger eldre byggesaksdokumentasjon/byggemelding for ett redskapshus/uthus på eiendommen.
Dokumentasjonen er eldre og delvis basert på skannede arkivdokumenter. Det er ikke fullstendig kontrollert om dagens uthus samsvarer med eldre dokumentasjon når det gjelder plassering, størrelse og utførelse. Forholdet bør eventuelt avklares nærmere mot kommunale arkivopplysninger dersom dette er av betydning.

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

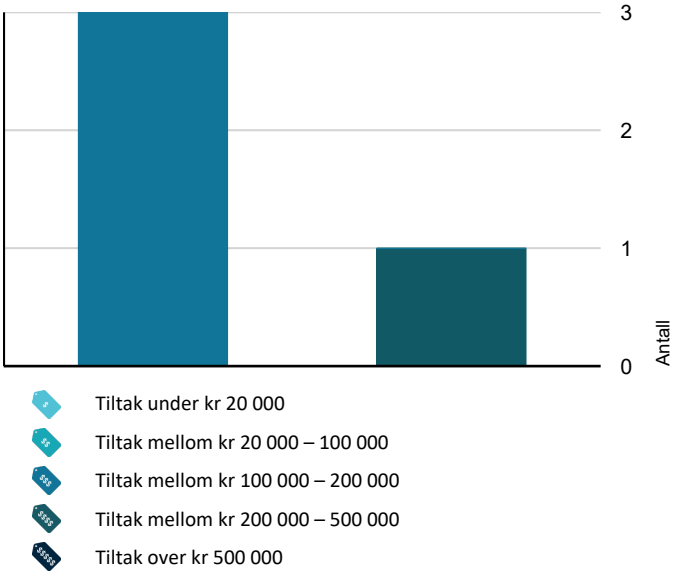
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet etter forskrift til avhendingslova og gjeldende metodikk for tilstandsrapporter. Vurderingene bygger på det som er synlig og tilgjengelig ved befaringen, fremlagt dokumentasjon og opplysninger gitt av eier/rekvirent.
Bygningen er vurdert med utgangspunkt i alder, konstruksjonsmåte, materialbruk og det som var vanlig byggeskikk og referansenivå på oppføringstidspunktet. Eldre bygninger må forventes å ha slitasje, skjevheter, utettheter og behov for vedlikehold/oppgraderinger som følge av alder og normal bruk.
Rapporten omfatter ikke destruktive inngrep eller åpning av konstruksjoner, med mindre dette uttrykkelig er beskrevet. Skjulte feil og mangler i lukkede konstruksjoner, bak kledninger, under gulv, i takkonstruksjoner, bak innredninger eller under terreng kan derfor ikke utelukkes.
Møbler, lagrede gjenstander, tepper, hvitevarer, fastmontert inventar og andre forhold som hindrer tilkomst kan begrense kontrollen. Områder som ikke er tilgjengelige eller ikke lar seg kontrollere på en sikker måte, er ikke fullstendig vurdert.
Arealer er målt etter gjeldende regler for arealmåling. Mindre avvik kan forekomme, særlig i eldre bygg med skjevheter, ujevne flater, skrå himlinger, innredede rom eller begrenset tilkomst.
Det er fremlagt eldre byggesaksdokumentasjon for bolig og ett redskapshus/uthus på eiendommen. For lekehuset er det ikke fremlagt byggesaksdokumentasjon eller tegninger.
Dokumentasjonen er eldre og delvis basert på skannede arkivdokumenter. Samsvar mellom dagens bebyggelse, bruk, plassering og godkjente/byggemeldte dokumenter må vurderes opp mot det som faktisk kan registreres ved befaringen.
Elektrisk anlegg, røranlegg, ildsteder, pipe, ventilasjon og tekniske installasjoner vurderes kun på et overordnet visuelt nivå, med mindre særskilt dokumentasjon eller kontroll foreligger. Full teknisk kontroll må utføres av relevant fagkyndig dersom det er behov for nærmere vurdering.
Terreng, drenering, fuktsikring og forhold under bakken vurderes visuelt der dette er tilgjengelig. Skjulte forhold under terreng, bak grunnmur eller under gulv er ikke kontrollerbare uten inngrep.
Opplysninger fra eier, megler, offentlige registre og fremlagte dokumenter er lagt til grunn der dette er relevant, men er ikke fullt ut etterprøvd med mindre annet er særskilt angitt i rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon Gå til side

Vanntett sjikt tilfredsstiller ikke dagens forventninger til tettefunksjon.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > Underetasje > Bad > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon Gå til side

Det er symptomer på at vanntett sjikt ikke tilfredsstiller dagens forventninger til tettefunksjon.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er begrenset ventilasjon av takkonstruksjonen. På loftet er det registrert synlige gjennomføringer og forhold som indikerer at dampsperren ikke er sammenhengende.

Det er også registrert en eldre ventilasjonskanal som kan være asbestholdig. Materialet er ikke prøvetatt eller analysert.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen eller begrenset lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmuren. Det er også registrert skjøter i utvendig kledning som ligger over hverandre, noe som gir et utsatt punkt for vanninntrenging.

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

Enkelte vinduer er vanskelige å åpne og lukke. Det er også registrert slitasje og sprekker i treverket på enkelte vinduskarm

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) Gå til side

Det er ved hulltaking registrert høyt fuktnivå i innforet vegg. Det ble ikke påvist synlige fuktskader i kontrollområdet. Eier opplyser at det tidligere har vært lekkasje i området for hulltakingen, noe som kan ha påvirket måleresultatet. Gulvets oppbygning og eventuell fuktsperre mot grunnen er ikke kjent.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

Avløpsanlegget består av plast- og støpejernsrør. Støpejernsrørene er fra før 1990 og har høy alder og usikker gjenværende brukstid.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er vindu med materialer som ikke er tilstrekkelig fuktbestandige plassert i våtsonen. Det er også registrert riss i enkelte fuger.

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er målt til ca. 16 mm. Det er registrert avvik i fallforholdene mot sluk, samt riss og sprekker i enkelte fuger.

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon Gå til side

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på type, utførelse eller oppbygning av det vanntette sjiktet. Badet er opplyst oppgradert i 2010, og membranen har oppnådd en alder hvor videre funksjon er usikker.

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

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

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater gulv Gå til side

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

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger Gå til side

Det er eldre soilsluk uten moderne klemring.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Det bør etableres mekanisk avtrekk fra våtrom, med tilluft fra dør.

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Overgangen mellom gulv og vegg fremstår ikke fagmessig utført.

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Det er registrert mangelfulle fallforhold mot sluk.

Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger Gå til side

Badet har eldre soilsluk uten moderne klemring. Membran er registrert smurt ned mot sluket, men tilslutningen er ikke dokumentert fagmessig utført.

Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Det bør etableres mekanisk avtrekk fra våtrom, med tilluft fra dør.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1967

Kommentar
Jf eier

Anvendelse
Enebolig på to etasjer.

Standard
Boligen har normal standard vurdert ut fra alder, konstruksjonsmåte og utførte oppgraderinger.

Vedlikehold
Enebolig over to etasjer, opprinnelig oppført i 1967. Boligen er senere oppgradert og ombygd i flere omganger, blant annet med opplysninger om skiftet taktekking, drenering, oppgraderinger på våtrom, elektrisk anlegg, pipe/ildsted og varmepumpe.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Tilstanden bør overvåkes jevnlig. Det må påregnes utskifting av taktekking og undertak når det oppstår tegn til svekket funksjon, lekkasje eller skade. Ved behov for nærmere avklaring anbefales kontroll fra taket under forsvarlige sikkerhetsforhold.

Årsak:
Taktekking og underliggende vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har vært utsatt for langvarig vær- og klimapåkjenning.

Konsekvens:
Alderssvekkelse kan føre til redusert tetthet og økt risiko for lekkasjer. Vanninntrenging kan medføre fukt- og råteskader i undertak og takkonstruksjon.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Det er saltak med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel.
Loftet er et kaldtloft.

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset ventilasjon av takkonstruksjonen. På loftet er det registrert synlige gjennomføringer og forhold som indikerer at dampsperren ikke er sammenhengende.

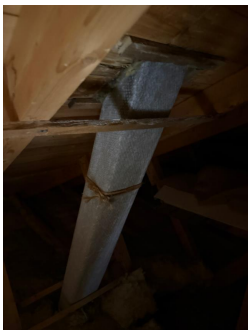
Det er også registrert en eldre ventilasjonskanal som kan være asbestholdig. Materialet er ikke prøvetatt eller analysert.

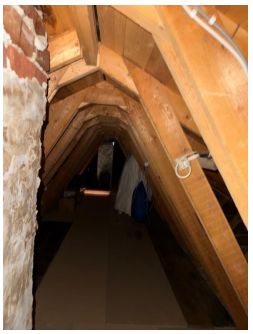
Konsekvens/tiltak
• Ventilasjonen i takkonstruksjonen bør forbedres for å sikre tilfredsstillende luftgjennomstrømning. Synlige gjennomføringer og skader i dampsperren bør tettes der dette er praktisk tilgjengelig.

Ventilasjonskanalen må undersøkes og eventuelt prøvetas før inngrep, riving eller utskifting. Dersom materialet inneholder asbest, må arbeid og avfallshåndtering utføres av kvalifisert virksomhet.

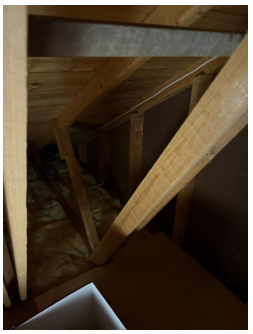
Årsak:
Ventilasjonsåpningene fremstår som begrensede, og dampsperrens funksjon er svekket ved registrerte gjennomføringer. Kanalens alder og utseende gir usikkerhet om materialinnholdet.

Konsekvens:
Mangelfull ventilasjon og utett dampsperre kan føre til at varm og fuktig inneluft trenger opp i den kalde takkonstruksjonen. Dette kan gi kondens, muggsopp og råteskader over tid. Inngrep i asbestholdig materiale kan medføre spredning av helseskadelige fibre.









TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med liggende bordkledning.
Ut fra byggeår antas denne konstruksjonsmetoden benyttet, uten åpning av konstruksjonen

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller begrenset lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmuren. Det er også registrert skjøter i utvendig kledning som ligger over hverandre, noe som gir et utsatt punkt for vanninntrenging.

Konsekvens/tiltak

• Luftingen bak kledningen bør forbedres der dette er praktisk mulig. Skjøtene bør kontrolleres og utbedres slik at vann ledes ut fra fasaden. Kledningen må vedlikeholdes jevnlig, og skadet trevirke må skiftes ved behov.

Årsak:
Kledningen har begrenset mulighet for luftgjennomstrømning og uttørking i nedre kant. Skjøteplasseringen gir også økt vannbelastning på enkelte områder.

Konsekvens:
Mangelfull lufting kan føre til opphopning av fukt og redusert uttørking. Dette øker risikoen for råte- og fuktskader i kledningen og underliggende konstruksjoner. Uheldig plasserte skjøter kan gi økt risiko for vanninntrenging.



Skjøter av utvendig kledning ovenfor hverandre gir et svakt punkt, med hensyn til vannlekkasjer.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte vinduer og PVC-vinduer med 1-lags og 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Enkelte vinduer er vanskelige å åpne og lukke. Det er også registrert slitasje og sprekker i treverket på enkelte vinduskarm

Konsekvens/tiltak
• Vinduer bør justeres, vedlikeholdes og utbedres lokalt. Skadet treverk bør repareres og overflatebehandles. Enkelte vinduer kan ha behov for utskifting på sikt.

Årsak:
Forholdene skyldes alder, bruksslitasje og mangelfullt eller utsatt vedlikehold.

Konsekvens:
Redusert funksjon og svekket overflatebeskyttelse kan føre til økt fuktbelastning, videre nedbrytning av treverket og redusert brukstid.

Tiltak:
Vinduer bør justeres, vedlikeholdes og lokalt utbedres. Enkelte vinduer kan ha behov for utskifting på sikt.

Årsak:
Det er registrert slitasje, sprekker i trevirke og enkelte vinduer som er vanskelige å åpne/lukke.

Konsekvens:
Nedsatt funksjon og manglende vedlikehold kan føre til økt fuktbelastning, redusert brukstid og behov for utskifting.

⚠ Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Fra hovedetasjen er det utgang til altan på ca. 6,4 m².
Rekkverkshøyde er målt til ca. 84 cm.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:
Rekkverk bør forhøyes eller utbedres for å bedre personsikkerheten.

Årsak:
Rekkverkshøyden er lav sammenlignet med dagens sikkerhetsnivå.

Konsekvens:
Lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker.
• Rekkverkshøyden er målt til ca. 84 cm og er lav sammenlignet med dagens sikkerhetsnivå.

Tiltak:
Rekkverket bør forhøyes eller utbedres for å bedre personsikkerheten.

Årsak:
Rekkverket er utført etter et eldre sikkerhetsnivå og har lavere høyde enn det som forventes i dag.

Konsekvens:
Lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker.

Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er etablert terrasse/platting på terreng inntil boligen.
Overflaten er flislagt, og gulvarealet er målt til ca. 32 m².

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene har overflater av parkett, laminat, furu og gulvbelegg. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje vurdert ut fra alder og bruk.

Avgrensning:
Vurderingen gjelder overflatenes tekniske tilstand og synlige slitasje. Det inngår ikke i vurderingen om materialer, farger og utførelse fremstår som moderne, tidsriktige eller estetisk tilfredsstillende. Rapportens bruker må selv vurdere behovet for oppussing og standardheving ut fra egne ønsker, forventninger og planlagt bruk.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har overflater av tapet, trepanel og malt strie. Himlingene har malte, glatte flater og himlingsplater. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje vurdert ut fra alder og bruk.

Avgrensning:
Vurderingen gjelder overflatenes tekniske tilstand og synlige slitasje. Det inngår ikke i vurderingen om materialer, farger og utførelse fremstår som moderne, tidsriktige eller estetisk tilfredsstillende. Rapportens bruker må selv vurdere behovet for oppussing og standardheving ut fra egne ønsker, forventninger og planlagt bruk.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er teglsteinspipe med vedovn i stuen. Ifølge eier ble det montert nytt rør i pipen og etablert ny brannvegg i 2015. Sotluken er plassert på kaldloftet. Det er registrert noe sotrenning/misfarging ved sotluken.

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

Tilstandsrapport



Teglsteinspipe, med sotluke på kaldloft. Noe sotrenn fra luke.



Vedovn i stue.

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv med belegg.
Vegger med innvendige utforede vegger på deler av grunnmur.
Hulltaking er foretatt.

Vurdering av avvik:

• Det er ved hulltaking registrert høyt fuktnivå i innforet vegg. Det ble ikke påvist synlige fuktskader i kontrollområdet. Eier opplyser at det tidligere har vært lekkasje i området for hulltakingen, noe som kan ha påvirket måleresultatet. Gulvets oppbygning og eventuell fuktsperre mot grunnen er ikke kjent.

Konsekvens/tiltak

• Årsaken til det forhøyede fuktnivået bør avklares nærmere. Konstruksjonen bør overvåkes, og det bør utføres nye fuktmålinger dersom det registreres lukt, misfarging, overflateskader eller andre tegn til fukt. Punktet må ses i sammenheng med vurderingen av drenering, terrengforhold og utvendig fuktsikring.

Årsak:
Forhøyet fuktnivå kan skyldes tidligere lekkasje, fuktinntrenging fra terreng, utilstrekkelig drenering, kondens eller begrenset uttørking i den innforede konstruksjonen.

Konsekvens:
Vedvarende fuktbelastning kan over tid føre til muggsopp, lukt, råte og skader i skjulte konstruksjoner. Siden konstruksjonen bare er kontrollert ved en begrenset hulltaking, kan skjulte skader andre steder ikke utelukkes.

Det har vært en lekkasje i området for hulltakning, dette kan ha påvirket resultatet.
I tillegg er det usikkert om gulvet har tetteskikt eller et lag med plast.

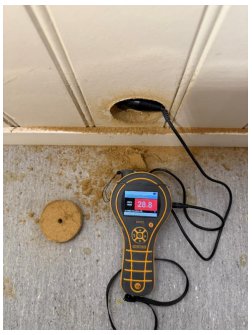
Konstruksjonen på overvåkes, og tiltak kan bli nødvendige.
Årsaker som oftes skaper fukt er:
Kondens
Fuktighet som kondenserer på kalde flater under eller i konstruksjonen, typisk ved høy relativ luftfuktighet og lave overflatetemperaturer.

Manglende eller defekt drenering
Utilstrekkelig bortledning av grunnvann, for eksempel tilstoppede eller sammenraste drensrør, feil fall på dreneringslaget eller manglende pukk og geotekstil under ringmur.

For tett plast (diffusjonsperre)
Plastfolien er lagt slik at den hindrer fukt i å slippe ut av konstruksjonen, slik at kondens eller inntrengt grunnfukt blir fanget innvendig.

Andre mulige årsaker
– Sprekker eller åpninger i betong/gulv som slipper fuktighet opp.
– Manglende ventilasjon som gir høy luftfuktighet.
– Skader i bygningskroppen som slipper inn regnvann.

Tilstandsrapport



Fuktighet i vegg, høye verdier.

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet ble ifølge selger utvidet og oppgradert i 2010. Arbeider med membran og flislegging er opplyst utført som egeninnsats/ufaglært arbeid. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på våtrommets oppbygning, materialbruk eller utførelse.

Våtrommet vurderes med utgangspunkt i opplyst utførelsesår, synlige forhold ved befaringen og manglende dokumentasjon.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu med materialer som ikke er tilstrekkelig fuktbestandige plassert i våtsonen. Det er også registrert riss i enkelte fuger.

Konsekvens/tiltak
• Vinduet og omkringliggende overflater bør beskyttes mot direkte vannbelastning og kontrolleres jevnlig. Riss og skadede fuger bør utbedres, og underlaget bør undersøkes nærmere dersom det registreres løse fliser, misfarging eller andre tegn til fukt.

Årsak:
Vinduet og tilhørende materialer er utsatt for fukt og vannsprut. Riss i fuger kan skyldes alder, bevegelser i underlaget eller normal belastning over tid.

Konsekvens:
Direkte vannbelastning og åpninger i fuger kan føre til fuktinntrenging, svekket vedheft og skader i underliggende konstruksjoner.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk og høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 16 mm.

Vurdering av avvik:
• Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er målt til ca. 16 mm. Det er registrert avvik i fallforholdene mot sluk, samt riss og sprekker i enkelte fuger.

Konsekvens/tiltak

• Fallforholdene bør vurderes nærmere ved eventuell oppgradering av våtrommet. Riss og skadede fuger bør utbedres, og området bør følges opp med tanke på utvikling. Dersom det registreres løse fliser, misfarging eller andre tegn til fukt, bør underlaget undersøkes nærmere.

Årsak:
Avviket skyldes begrenset fall og høydeforskjell mot sluk. Riss og sprekker i fugene kan skyldes alder, bevegelser i underlaget eller belastning over tid.

Konsekvens:
Redusert fall kan føre til at vann blir stående på gulvet eller ledes mindre effektivt mot sluket. Skadede fuger kan gi økt vannbelastning på underliggende sjikt og redusert brukstid for overflatene.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke fremlagt dokumentasjon på type, utførelse eller oppbygning av det vanntette sjiktet. Badet er opplyst oppgradert i 2010, og membranen har oppnådd en alder hvor videre funksjon er usikker.

Konsekvens/tiltak
• Tettesjiktets tilstand bør følges opp gjennom jevnlig kontroll av overflater, fuger, sluk og utsatte overganger. Ved tegn til lekkasje, løse fliser, misfarging eller andre fuktsymptomer må forholdet undersøkes nærmere. Ved senere rehabilitering må det etableres nytt dokumentert tettesjikt.

Årsak:
Membranen er skjult og kan ikke kontrolleres visuelt. Manglende dokumentasjon og alder gir usikkerhet om utførelse og gjenværende brukstid.

Konsekvens:
Dersom tettesjiktet har redusert funksjon, kan vann trenge inn i underliggende konstruksjoner og føre til fukt-, mugg- og råteskader.

HOVEDETASJE > BAD

Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Badet har plastsluk. Membranavslutningen er synlig i sluket. Sluk og tilslutning er kontrollert visuelt i tilgjengelig omfang.



Sluk på bad.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med servant, toalett og dusjhjørne med dusjvegger.

Tilstandsrapport

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilluft til våtrommet.

HOVEDETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke utført hulltaking. Veggene er opplyst utført med heltre-/plankekonstruksjon, og våtrommets oppbygning er ukjent. Det er risiko for at underlaget er montert direkte på plankekonstruksjonen, slik at hulltaking kunne medført skade eller svekkelse. Dusjsonen er plassert mot en skillevegg. Det er utført overflatisk fuktsøk uten registrering av unormale verdier.

Tiltak:
Det er ikke behov for strakstiltak på bakgrunn av fuktsøket. Konstruksjonen bør undersøkes nærmere dersom det registreres lukt, misfarging, løse fliser eller andre tegn til fukt. Ved senere rehabilitering bør veggoppbygningen åpnes og kontrolleres.

Årsak:
Ukjent oppbygning og heltre-/plankekonstruksjon gjorde hulltaking lite egnet og kunne medført skade på konstruksjonen.

Konsekvens:
Tilstanden i den skjulte konstruksjonen er ikke fullstendig avklart. Skjulte fukt- eller råteskader kan derfor ikke utelukkes, selv om det ikke ble registrert unormale verdier ved fuktsøk.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er av eldre dato og vurderes mot byggeskikk og utførelseskrav som gjaldt på etableringstidspunktet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på våtrommets oppbygning, materialbruk eller utførelse.

Vurderingen bygger på synlige forhold ved befaringen, alder og manglende dokumentasjon.

UNDERETASJE > VASKEROM

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plateoverflater. Himlingen har overflater av eldre utførelse.
Overflatene fremstår med normal bruksslitasje vurdert ut fra alder og bruk.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har malt/behandlet betonggulv uten varmekilde.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Et våtrom med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Det er ikke dokumentert et sammenhengende og fagmessig utført vanntett sjikt i våtrommet. Det er registrert membran som er smurt ned mot eldre soilsluk, men oppbygning, utstrekning og tilslutning er ukjent. Løsningen gir derfor ikke dokumentert sikker tetthet.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt tilfredsstiller ikke dagens forventninger til tettefunksjon.

Konsekvens/tiltak
• Vaskerommet bør rehabiliteres med nytt, dokumentert vanntett sjikt og fagmessig tilslutning til sluk. Tiltaket bør ses i sammenheng med utskifting av det eldre sluket.

Årsak:
Våtrommet har eldre og udokumentert utførelse. Membranens oppbygning og tilslutning til sluket kan ikke verifiseres.

Konsekvens:
Mangelfull eller usikker tetting kan føre til lekkasje og fuktskader i gulv, vegger og tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

UNDERETASJE > VASKEROM

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

Beskrivelse

Det er eldre soilsluk. Det er ikke dokumentert fagmessig tilslutning mellom eventuelt tettesjikt og sluk, og sluket har ikke moderne klemring/løsning for sikker membrantilslutning.

Vurdering av avvik:
• Det er eldre soilsluk uten moderne klemring.

Konsekvens/tiltak
• Sluket bør skiftes som del av samlet rehabilitering av vaskerommet. Det må da etableres nytt vanntett sjikt med dokumentert og fagmessig tilslutning til sluket.

Årsak:
Sluket er av eldre utførelse, og membrantilslutningen kan ikke verifiseres.

Konsekvens:
Usikker tetting rundt sluket kan føre til lekkasje og fuktskader i gulv og omkringliggende konstruksjoner.

Tiltak:
Våtrommet bør oppgraderes som del av samlet rehabilitering.

Årsak:
Eldre sluk og manglende dokumentasjon gir usikkerhet rundt tetthet og funksjon.

Konsekvens:
Mangelfull eller usikker tetting rundt sluk kan gi risiko for lekkasje og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

• Det bør etableres mekanisk avtrekk fra våtrom, med tilluft fra dør.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:
Det bør etableres mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluft, for eksempel spalte under dør eller annen egnet tilluftsløsning.

Årsak:
Våtrommet har naturlig ventilasjon eller mangler tilfredsstillende tilluft.

Konsekvens:
Mangelfull ventilasjon kan gi økt fuktbelastning, kondens og redusert uttørking etter bruk. Dette kan over tid øke risikoen for fukt- og muggsoppskader.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er av eldre dato og vurderes mot byggeskikk og utførelseskrav som gjaldt på etableringstidspunktet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på våtrommets oppbygning, materialbruk eller utførelse.

Vurderingen bygger på synlige forhold ved befaringen, våtrommets alder og manglende dokumentasjon.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtromstapet/-belegg, og himlingen har trepanel.

Vurdering av avvik:

• Overgangen mellom gulv og vegg fremstår ikke fagmessig utført.

Konsekvens/tiltak

• Overgangen mellom gulv og vegg bør utbedres som del av en samlet rehabilitering av våtrommet. Det må etableres en dokumentert og fuktsikker overgang mellom gulvets tettesjikt og veggkonstruksjonen.

Årsak:
Overgangen er utført med en eldre og mangelfull detaljløsning, uten dokumentert sammenhengende tetting.

Konsekvens:
Mangelfull overgang mellom gulv og vegg kan føre til vanninntrenging og fuktskader i gulv, vegger og tilstøtende konstruksjoner.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert mangelfulle fallforhold mot sluk.

Konsekvens/tiltak
• Fallforholdene bør utbedres som del av en samlet rehabilitering av våtrommet. Inntil dette utføres, bør vannbelastningen begrenses og eventuelt stående vann fjernes etter bruk.

Årsak:
Gulvet er utført med utilstrekkelig fall mot sluket.

Konsekvens:
Mangelfullt fall kan føre til stående vann og redusert avrenning mot sluket. Dette gir redusert funksjon og økt risiko for at vann belaster overganger, vegger og tilstøtende rom.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Det er ikke dokumentert et sammenhengende og fagmessig utført vanntett sjikt i våtrommet. Tettesjiktets oppbygning, utstrekning og tilslutning er ukjent, og våtrommet har høy alder. Det er derfor symptomer på at vanntett sjikt ikke tilfredsstiller dagens forventninger til tettefunksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er symptomer på at vanntett sjikt ikke tilfredsstiller dagens forventninger til tettefunksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vurdere tilstanden på det vanntette sjiktet nærmere og gjennomføre nødvendige utbedringer. Ved mangelfull funksjon bør våtrommet oppgraderes eller rehabiliteres med nytt, godkjent tettesjikt i henhold til gjeldende våtromsnorm.

Tetteskiktet har en høy alder.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

UNDERETASJE > BAD

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

Beskrivelse

Det er eldre soilsluk.

Vurdering av avvik:
• Badet har eldre soilsluk uten moderne klemring. Membran er registrert smurt ned mot sluket, men tilslutningen er ikke dokumentert fagmessig utført.

Konsekvens/tiltak

• Sluket bør skiftes som del av samlet rehabilitering av badet. Det må samtidig etableres nytt vanntett sjikt med dokumentert og fagmessig tilslutning til sluket.

Årsak:
Sluket er av eldre utførelse, og membrantilslutningen kan ikke verifiseres.

Konsekvens:
Usikker tetting rundt sluket kan føre til lekkasje og fuktskader i gulv og omkringliggende konstruksjoner.

Tiltak:
Våtrommet bør oppgraderes som del av samlet rehabilitering.

Årsak:
Eldre sluk og manglende dokumentasjon gir usikkerhet rundt tetthet og funksjon.

Konsekvens:
Mangelfull eller usikker tetting rundt sluk kan gi risiko for lekkasje og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

UNDERETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:
• Det bør etableres mekanisk avtrekk fra våtrom, med tilluft fra dør.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull ventilasjon kan føre til økt fuktbelastning, kondens og langsommere uttørking etter bruk. Dette kan over tid øke risikoen for lukt, muggsopp og fuktskader.

Årsak:
Naturlig ventilasjon gir begrenset og varierende luftutskifting, særlig når temperatur- og trykkforskjellene er små.

Tiltak:
Det bør etableres mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluft, for eksempel spalte under dør eller annen egnet tilluftsløsning.

Årsak:
Våtrommet har naturlig ventilasjon eller mangler tilfredsstillende tilluft.

Konsekvens:
Mangelfull ventilasjon kan gi økt fuktbelastning, kondens og redusert uttørking etter bruk. Dette kan over tid øke risikoen for fukt- og muggsoppskader.

UNDERETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført fordi bygningsmessige forhold og konstruksjonsoppbygning gjør dette vanskelig eller lite egnet.

Tiltak:
Konstruksjonen bør undersøkes nærmere dersom det registreres lukt, misfarging, overflateskader eller andre tegn til fukt. Ved senere rehabilitering bør tilstøtende konstruksjoner åpnes og kontrolleres.

Årsak:
Tilgjengelige veggflater og konstruksjonsoppbygningen ga ikke et egnet sted for hulltaking uten risiko for skade eller et lite representativt måleresultat.

Konsekvens:
Tilstanden i skjulte konstruksjoner er ikke avklart. Skjulte fukt- eller råteskader kan derfor ikke utelukkes.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte fronter og benkeplate i laminat.
Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og microbølgeovn.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledningene er hovedsakelig av kobber. Rør og skjøter har høy alder og usikker gjenværende brukstid. Store deler av røropplegget ligger skjult i konstruksjonene og er ikke kontrollert.
Røropplegget er vurdert i henhold til alder.

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

Konsekvens/tiltak
• Tilstanden bør overvåkes. Ved oppgradering av våtrom bør eldre vannledninger vurderes skiftet. Ved tegn til lekkasje, irr, misfarging eller redusert funksjon må anlegget undersøkes av rørlegger.

Årsak:
Kobberrør og tilhørende skjøter har overskredet vanlig forventet brukstid.

Konsekvens:
Alderssvekkelse kan føre til lekkasje og vannskader. Skader på skjulte rør kan utvikle seg før de blir synlige og medføre omfattende følgeskader.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast/jern, vurdert på bakgrunn av alder.
Staking og spyling av avløpsrør kan gjøres via de fleste sluker og andre avløpsrør som feks vannlås, kjøkkenbenk ol.

Vurdering av avvik:
• Avløpsanlegget består av plast- og støpejernsrør. Støpejernsrørene er fra før 1990 og har høy alder og usikker gjenværende brukstid.

Konsekvens/tiltak

• Tilstanden bør overvåkes. Ved oppgradering av våtrom bør eldre avløpsrør vurderes skiftet. Ved tegn til lekkasje, lukt, gjentatte tilstoppinger eller redusert avrenning bør anlegget undersøkes av rørlegger.

Årsak:
Støpejernsrørene har overskredet vanlig forventet brukstid og kan være utsatt for innvendig korrosjon og avleiringer.

Konsekvens:
Alderssvekkelse kan føre til lekkasje, tilstopping eller brudd. Skader på skjulte rør kan medføre fukt- og vannskader i omkringliggende konstruksjoner.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

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

Beskrivelse

Varmepumpe type luft til luft med innedel i stue.
Takstmann estimerer en levetid på omlag 15 år med jevnlig vedlikehold.
Vedlikehold bør følge fabrikken sin FDV.

Årstall: 2025 **Kilde:** Faktura e.l

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Vurdering av avvik:
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tilstanden bør overvåkes, og utskifting må påregnes på sikt. Det bør kontrolleres jevnlig for lekkasje, rust, misfarging og andre tegn til svekket funksjon.

Årsak:
Berederen har høy alder og har overskredet vanlig forventet brukstid.

Konsekvens:
Alderssvekkelse kan føre til lekkasje eller funksjonssvikt. Vannlekkasje kan medføre skader på gulv og omkringliggende konstruksjoner.

⚠ Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer.
Skapet er plassert i gang.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Vurdering av avvik:

Det er fremlagt samsvarserklæring fra Torsvik Elektro AS for elektriske arbeider på kjøkkenet, datert 29.11.2021. Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer eller annen dokumentasjon som dekker resten av anlegget og øvrige utførte arbeider. På bakgrunn av manglende dokumentasjon anbefales en utvidet kontroll av anlegget.

Tiltak:

Det elektriske anlegget bør kontrolleres av registrert elektrovirksomhet. Kontrollen bør dokumenteres skriftlig, og eventuelle avvik bør utbedres.

Årsak:

Fremlagt dokumentasjon dekker bare deler av det elektriske anlegget.

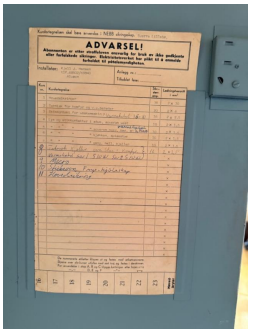
Konsekvens:

Manglende dokumentasjon og begrenset kontrollgrunnlag gir usikkerhet om anleggets tilstand. Eventuelle feil kan medføre driftsforstyrrelser, varmgang, elektrisk støt eller brann.

Torsvik Elektro As har gitt samsvar på installasjon op kjøkken, datert 29.11 2021



Sikringsskap i gang.



Kursoversikt i sikringsskap.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering og utvendig fuktsikring er hovedsakelig fra byggeåret og har høy alder. Det er opplyst om drenerings- og grøftearbeider på boligens framside i 2003, men omfang og utførelse er ikke dokumentert. Det er registrert forhøyede fuktverdier i underetasjen. Dreneringens og fuktsikringens funksjon vurderes derfor som usikker.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

• Dreneringens funksjon bør undersøkes nærmere. Det må påregnes fornyelse av drenering og utvendig fuktsikring dersom undersøkelsene viser mangelfull funksjon. Tiltaket bør ses i sammenheng med terrengforhold og bortledning av overvann.

Årsak:

Dreneringen og fuktsikringen har høy alder, og utførte arbeider fra 2003 er ikke dokumentert. Terrengforholdene gir samtidig vannbelastning mot grunnmuren.

Konsekvens:

Mangelfull drenering og fuktsikring kan føre til fuktinntrenging, forhøyede fuktverdier og skader i gulv, grunnmur og innvendig utforede konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker.

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget har ikke anbefalt fall bort fra bygningskroppen. Det er registrert flatt terreng/fall inn mot bygningen, noe som kan gi økt vannbelastning mot grunnmur og underetasje.

Vurdering av avvik:
• Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende fall bort fra bygningen og sikres god bortledning av overflatevann, for eksempel ved terrengjustering, renner eller annen egnet drenerende løsning. Tiltaket bør ses i sammenheng med fornyelse av drenering og utvendig fuktsikring.

Årsak:
Terrengutformingen leder ikke nedbør og overflatevann tilstrekkelig bort fra bygningen.

Konsekvens:
Økt vannbelastning mot grunnmuren kan bidra til fuktinntrenging, forhøyede fuktverdier og redusert brukstid for konstruksjoner under terreng.

Tiltak:
Det bør etableres fall bort fra bygningen og sikres tilfredsstillende bortledning av overvann, for eksempel ved terrengjustering, renner eller annen egnet drenerende løsning.

Årsak:
Terrengutformingen leder ikke overvann tilstrekkelig bort fra bygningen.

Konsekvens:
Økt vannbelastning mot grunnmur kan bidra til fuktinnsig, forhøyede fuktverdier og redusert brukstid for konstruksjoner under terreng.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Rekkverk bør forhøyes eller utbedres for å bedre personsikkerheten.

Årsak:
Rekkverkshøyden er lav sammenlignet med dagens sikkerhetsnivå.

Konsekvens:
Lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker.

• Rekkverkshøyden er målt til ca. 84 cm og er lav sammenlignet med dagens sikkerhetsnivå.

Tiltak:
Rekkverket bør forhøyes eller utbedres for å bedre personsikkerheten.

Årsak:
Rekkverket er utført etter et eldre sikkerhetsnivå og har lavere høyde enn det som forventes i dag.

Konsekvens:
Lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker.
• Vurdering av avvik:
Det er fremlagt samsvarserklæring fra Torsvik Elektro AS for elektriske arbeider på kjøkkenet, datert 29.11.2021. Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer eller annen dokumentasjon som dekker resten av anlegget og øvrige utførte arbeider. På bakgrunn av manglende dokumentasjon anbefales en utvidet kontroll av anlegget.

Tiltak:
Det elektriske anlegget bør kontrolleres av registrert elektrovirksomhet. Kontrollen bør dokumenteres skriftlig, og eventuelle avvik bør utbedres.

Årsak:
Fremlagt dokumentasjon dekker bare deler av det elektriske anlegget.

Konsekvens:
Manglende dokumentasjon og begrenset kontrollgrunnlag gir usikkerhet om anleggets tilstand. Eventuelle feil kan medføre driftsforstyrrelser, varmgang, elektrisk støt eller brann.

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

Bygninger på eiendommen

Lekehus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ikke kjent

Standard
Bygget har gjennomgående enkel standard.

Vedlikehold
Eldre uthus og enkle tilleggsbygninger har normalt enklere konstruksjoner enn bolighus, og er ofte oppført med lavere krav til tetthet, isolasjon og overflateutførelse.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Uthus



Anvendelse
Til lagring

Byggeår
1981

Kommentar
Jf byggesøknad

Standard
Bygget har gjennomgående enkel standard.

Vedlikehold
Eldre uthus og enkle tilleggsbygninger har normalt enklere konstruksjoner enn bolighus, og er ofte oppført med lavere krav til tetthet, isolasjon og overflateutførelse.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

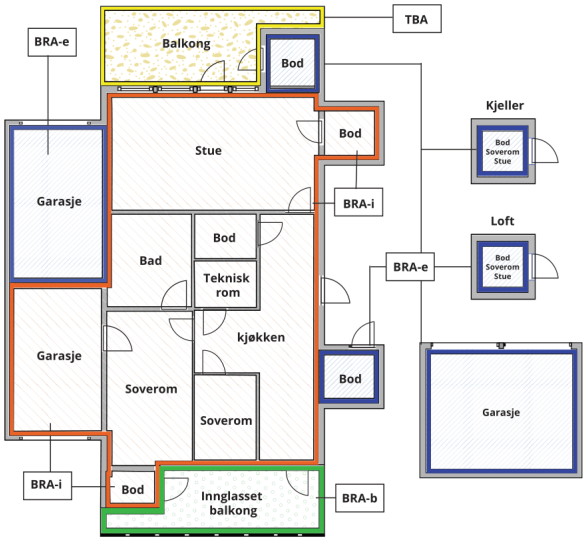
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Hovedetasje	85			85	38
Underetasje	57	20		77	
SUM	**142**	**20**			**38**
SUM BRA	**162**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Hall m/trapp, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, kjøkken, stue		
Underetasje	Vindfang, hall m/trapp, bod, gang, bod 2, vaskerom, soverom, soverom 2, bad	Garasje	

Kommentar

Enebolig over to etasjer som inneholder:
Hovedetasje:
Hall med trapp, bad, tre soverom, kjøkken og stue.
Arealet er målt til ca. 85 m² BRA-i.
Romfordeling målt som netto gulvareal:
Hall med trapp 8,7 m², bad 3,4 m², soverom 6,8 m², soverom 12,9 m², soverom 6,7 m², kjøkken 9,0 m² og stue 34,8 m².
Takhøyde i stue er målt til ca. 2,30 meter.
Fra hovedetasjen er det utgang til altan på ca. 6,4 m². Rekkverkshøyde er målt til ca. 84 cm.
Terrasse med utgang fra stue 32 m²

Underetasje:
Vindfang, hall med trapp og kott, gang, to boder, vaskerom, to soverom og bad.
Arealet er målt til ca. 57 m² BRA-i.

Romfordeling målt som netto gulvareal:
Vindfang 3,0 m², hall med trapp og kott 12,3 m², gang 2,3 m², bod 2,0 m², bod 3,9 m², vaskerom 5,6 m², soverom 11,7 m², soverom 8,1 m² og bad 2,3 m².
Takhøyde på soverom i underetasjen er målt til ca. 2,30 meter.

Arealoppsummering:
BRA-i hovedetasje: ca. 85 m²
BRA-i underetasje: ca. 57 m²
Samlet BRA-i: ca. 142 m²
TBA, altan: ca. 6,4 m²

Arealene er målt med håndholdt laser, noe som kan medføre mindre avvik. Bruksareal er beregnet med utgangspunkt i oppmålte romarealer/nettoarealer, tillagt areal for innvendige vegger og konstruksjoner i henhold til prinsippene i NS 3940:2023. Arealene må anses som omtrentlige og kan avvike fra tegninger, matrikkel og tidligere oppgitte arealer.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Byggetegninger:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men dagens planløsning og bruk av enkelte rom avviker fra tegningene.

Kommentar:
Planløsningen er endret i både hovedetasjen og underetasjen sammenlignet med de opprinnelige tegningene. Underetasjen inneholder rom som benyttes som soverom.

Det er ikke foretatt en fullstendig offentligrettslig vurdering av om dagens planløsning og rombruk er godkjent. For rom som benyttes til varig opphold, bør blant annet godkjent bruk, dagslys, rømningsvei og takhøyde avklares nærmere gjennom kommunale byggesaksopplysninger og eiendomsmeglerens salgsdokumentasjon.

Lekehus

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

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ikke fremlagte tegninger eller byggesaksdokumentasjon for lekehuset. Bygget er derfor ikke vurdert opp mot byggesak/godkjente tegninger.

Uthus

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

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger eldre byggesaksdokumentasjon/byggemelding for ett redskapshus/uthus på eiendommen. Dokumentasjonen er eldre og delvis basert på skannede arkivdokumenter. Det er ikke fullstendig kontrollert om dagens uthus samsvarer med eldre dokumentasjon når det gjelder plassering, størrelse og utførelse. Forholdet bør eventuelt avklares nærmere mot kommunale arkivopplysninger dersom dette er av betydning.

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.6.2026	Jarle Johan Larsen	Takstingeniør
	Normann Kåre Lillebø	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4626 ØYGARDEN	30	216		0	987 m²	Oppgitte areal i matrikkelen er beregnet, det vil si at det kan være avvik på arealangivelsen.	Eiet

Adresse
Karihilderen 9

Hjemmelshaver
Lillebø Normann Kåre

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4626 ØYGARDEN	30	323		0	987 m²	Oppgitte areal i matrikkelen er beregnet, det vil si at det kan være avvik på arealangivelsen.	Eiet

Adresse
ingen adresse

Hjemmelshaver
Lillebø Normann Kåre

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Karihilderen på Kolltveit/Knappskog i Øygarden kommune. Området består i hovedsak av etablert boligbebyggelse med eneboliger og småhus. Eiendommen har adkomst fra lokal veg og ligger i et rolig boligområde.
Fra eiendommen er det kjøreavstand til servicetilbud, skole, barnehage, dagligvare, kollektivtilbud og øvrige kommunale tjenester. Straume/Sartor-området ligger innen praktisk kjøreavstand med et bredere utvalg av handel, service og offentlige funksjoner.

Adkomstvei

Privat vei. For private fellesveier er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Kommunen gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Tilknytning avløp

Privat avløp til septiktank for hovedetasjen.
Underetasjen er tilknyttet offentlig avløp.

Om tomten

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

Oppvarming

Hovedetasje.
Vedovn og varmepumpe i stue.

Underetasje.
Varme i gulv på to soverom og bad.

Det er ikke foretatt nærmere funksjonsprøving eller teknisk vurdering av anleggene utover det som følger av befaringens normale omfang.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.07.2026	
2	04.08.2026	Lagt til gnr/bnr

For gyldighet på rapporten se forside

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Eiendomsmegler Norge,
Øygarden

Gjensidige

Egenerklæring

Karihilderen 9, 5360 KOLLTVEIT

21 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Karihilderen 9	Karihilderen 9	

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?

juni 1974

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 huset siden 1974. Det vil si 52 år.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, 3629436

Informasjon om selger

Selger

Lillebø, Normann Kåre

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**

2010

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Det ble gjennomført utvidelse av bad med påfølgende membran og fliser på bad oppe.

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2026

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Det ble fikset mekanisme på vinduer og terrassedør

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vindus spesialisten

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2004

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Der er skiftet tak på huset i 2004. Det ble skiftet både papp, lekter og ny takstein.

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Byggmester Steinar Ekerhovd

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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**

2003

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Det ble gjennomført drenering/grøft på husets framside for å unngå vann ansamling på parkerings plass.

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Lie Maskin

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2018

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Eltel satt i gang med å få utført skift av sikringsskap med automat sikringer

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Torsvik elektriske

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Vannforsyning er kommunalt men septik er privat for bad oppe. Badet nede er tilknyttet offentlig avløp.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Denne er fjernet 2015. Den var da lokaliser under terrasse men ikke nedgravd. Fjerning er det kvittering på.

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

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2025

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Ny varmepumpe 2025

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Berge Energi

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

Det er satt inn nytt rør i pipe i tillegg til ny brannvegg. Dette ble gjort i 2015 av Murmester Per Rune Fjell

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Det er utført radonmåling i 2006/2007 Som ett forebyggende tiltak ble det lagt inn Radonduk i kjeller i dette tidsrommet. Det ble også da støpt nytt gulv i kjeller med nye varmekabler på soverommene nede.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Bad oppe

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 38003787

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Normann Kåre Lillebø	**2026-06-21**

Identification

Normann Kåre Lillebø

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

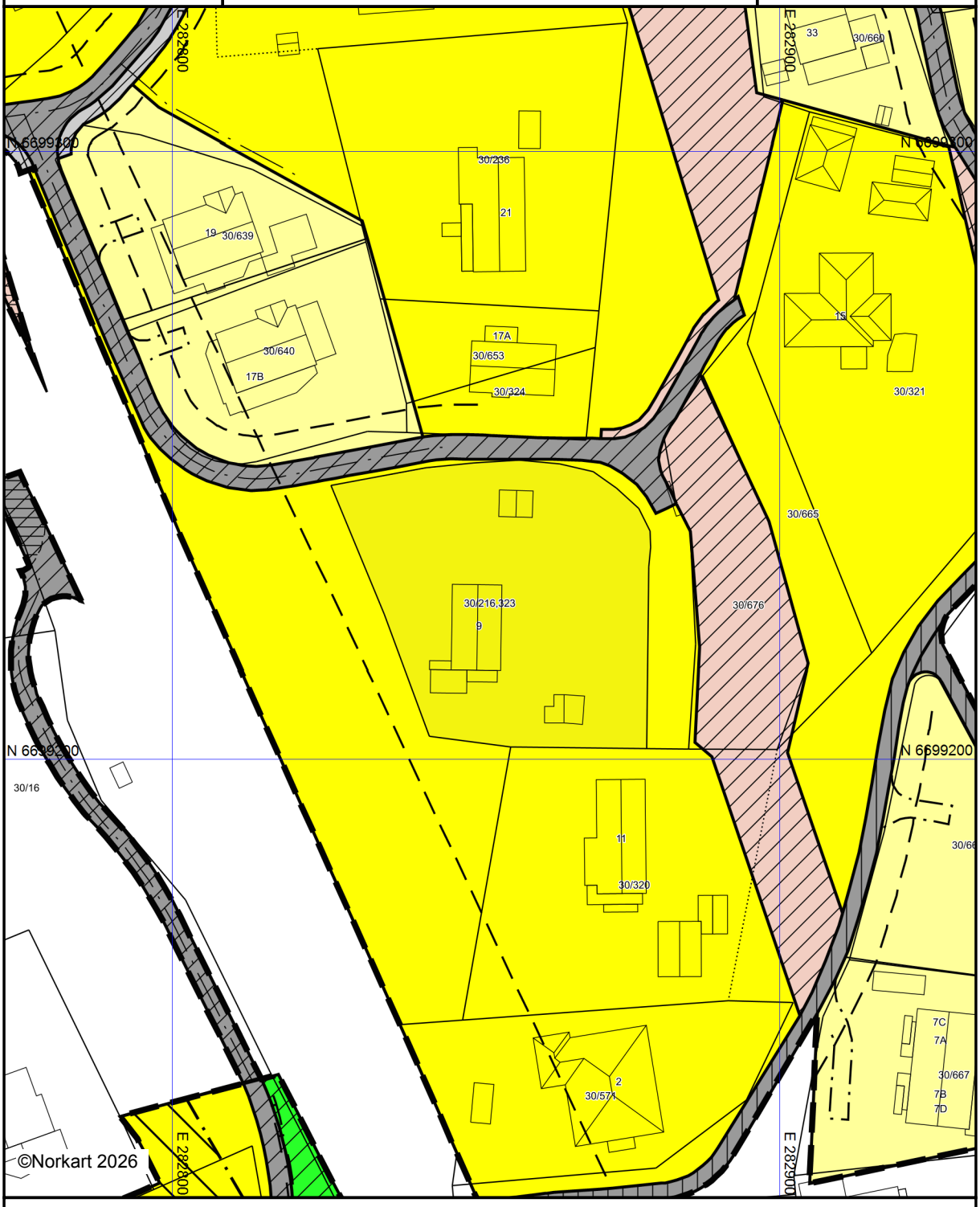
Øygarden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 30/216
Adresse: Karihilderen 9
Utskriftsdato: 11.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

Område for boliger med tilhørende anlegg

Frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

Annen veggrunn

Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2

Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

Privat veg

Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

Felles avkjørsel

Felles gangareal

Felles lekeareal for barn

Felles grøntanlegg

Annet fellesareal for flere eiendommer

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg

Lekeplass

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

Kjøreveg

Gangveg/gangareal/gågate

Annen veggrunn - grøntareal

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluf

Naturformål

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

Sikringsone - Frisikt

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB

Sikringsonegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Faresonegrense

Formålsgrense

Regulert tomtegrense

Eiendomsgrense som skal oppheves

Byggegrense

Planlagt bebyggelse

Regulert senterlinje

Frisiktslinje

Regulert kant kjørebane

Regulert støyskjerm

Regulert støttemur

Avkjørsel

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift areal

Abc Påskrift utnytting

Abc Påskrift plantilbehør

Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Hordaland
10 JUNI 1967
landbruksselskap

Dagboknr. 3533/67

Skyldskifte

Laur- dag den 3. juni 1967 heldt me underskrivne, som er oppnemnde av lensmannen, skyldskifte på garden Knapskog gr.nr. 30 br. nr. 16 med skyld mark 0,60 i Fjell herad.

Nils H. Knapskog har kravt skyldskifte og har grunnboksheimel til eigedomen.[1])

Oppnemninga av skyldskiftemennene ligg ved. Dei har gjeve skjønsmannslovnad ~~så her~~ XXXX ~~som~~[2]) .....

Ved tenesta møtte Dei oppnemnde skyldskiftemenn

Av partane[3]) Eigar Nils H. Knapskog og kjøpar Sverre Lillebø

Av grannane[3]) .....

Til formann vart vald Olav Knappskog

Opplysningar om den/~~dei~~ part/~~partar~~ av eigedomen som er fråskild:

1. Vidd: Dyrka jord ..... dekar, naturleg eng og kulturbeite ..... dekar, produktiv skog ..... dekar, anna vidde 0,8 dekar — i alt 0,8 dekar.

2. Grensene[4]) til den/~~dei~~ fråskilde part/~~partar~~: XXX Parsellen ligg i utmarka ca. 30 m aust for riksvegen. Grenselinja tek til med kors i eit fjell-hjørna i sørvestre hjørna av parsellen og går mot nord 22 m til kors i ein fjellknaus, vinklar så mot aust og går 36 m til kors i austhallande fjell. Derfrå går linja mot sør 25 m til kors i ein fjellknaus, og så vidare mot vest 36 m attende til utgangspunktet.

---

[1]) Utan at den som har kravt skyldskifte har grunnboksheimel, eller det er sagt dom for at han eig den fråskilde eigedomen, kan ikkje skyldskiftet godtakast til tinglysing. (§ 1 i lov om skyldskifte.)

[2]) Er det nokon av skyldskiftemennene som ikkje har gjeve slik lovnad som er nemnt i § 20 i lov nr. 1 frå 1917, skal han før tenesta tek til, skriva under ei fråsegn med denne ordlyden: «Eg lovar at eg i alle saker vil gjera tenesta mi som skjønsmann samvitsfullt og etter beste overtyding ..... den..... 19..... (underskrift.» Denne fråsegna skal sendast til sorenskrivaren saman med skyldskiftedokumenta.

[3]) Er det nokon av grannane eller partane i skyldskiftet som ikkje møter, må ein her skriva om det er prova at dei er varsla. Like eins om det er grannar ein har funne det uturvande å varsla (§§ 2 og 8 i skyldskiftelova).

[4]) Sjå §§ 3 og 8 i skyldskiftelova. Ein skal ikkje skriva grensene mot granneeigedomen utan at eigaren er til stades og samtykkjer i det som vert skrive.
Har nokon av partane kravt at skyldskiftemennene skal avgjera sjølve markeskilet, samstundes med skyldskiftet, (§ 7 i lova), må dei her skriva det som trengst. Det må ikkje skipast bruksrett eller servitutt i skyldskiftet, utan at heftet er vedteke skriftleg av den som har grunnboksheimel til den eigedomen heftet gjeld (§ 5 i lova).

Nr. L. 355. Norsk Skjemaforlag, Bergen

Parsellen har gjerdeplikt for seg.
Etter nærare påvising har parsellen rett til veg ilag med andre tomtar fram til hovudvegen.
Dersom det ikkje kan finnast vatn på parsellen har han rett til brunn på hovudbruket.
Parsellen har rett til å leggja kloakkleidning over hovudbruket etter nærare avtale med grunneigar og helseråd.

1. Gjeld delinga eigedom som vert nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk?[1]) Nei
2. Finn skylddelingsmennene det godtgjort at den parsellen som no vert fråskilt eigedomen skal nyttast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon?[2]) ikkje jordbruksføremål
3. Kva rettar eller gode som høyrer eigedomen til kjem inn under delinga?[3]) Det som er nemnd ovanfor.

[1]) jfr. § 55 i lov av 18. mars 1955 om tilskiping av jordbruk (jordlova).
[2]) jfr. § 54 (jordlova).
[3]) jfr. § 55 (jordlova).

Me vitnar:

a) At det ikkje er skipa nye hopehav ved skiftet. Likevel har me samtykt i at det kan vera hopehav i utmarka på denne måten: .....

.....

.....

Me har ikkje funne det tenleg å skifta meir enn som gjort er.[1])

b) At kvart bruk har fått eit so lagleg skap for freding og drift som det er høve til. Skylda på den/dei fråskilde part/partar er sett til mark 0,01

.....

Hovudbruket har att ei skyld på mark 0,59

Hovudbruket har att denne vidda: Dyrka jord ..... dekar, naturleg eng og kulturbeite ..... dekar, produktiv skog ..... dekar, anna vidde ..... dekar, i alt ..... dekar.

Den/dei fråskilde part/partar fekk bruksnamnet[2]) Solås

.....

Kostnaden med skyldskiftet og tinglysinga ber: [3]) Kjøparen

.....

.....

.....

Me gjorde partane kjende med at dei kunne anka skyldskiftet til overskjøn, dersom dei er misnøgde med den skylda som er sett eller med det markeskillet som er fastslege. Krav om overskjøn må vera kome til sorenskrivaren seinast 3 månader etter at dette skyldskiftet er tinglyst.

Me sannar at me har gjort tenesta vår etter beste skjøn og overtyding og i samsvar med skjønsmannslovnaden.

Me har vedteke at formannen skal senda skyldskiftedokumenta til sorenskrivaren til tinglysing.

Nils H. Knapskog

Nils H. Knapskog Bernt Mosland Ole Tollefsen

[1]) Stryk ~~det~~ som ikkje skal vera.
[2]) Til bruksnamn må ein ikkje velja namn som alt er i bruk som slektsnamn, utan at det er ålment nytta, jfr. § 24 i lova om skyldskifte.
[3]) Er det ikkje nemnt, eller har ikkje partane gjort avtale om kven som skal bera kostnaden ved skyldskifte, skal skyldskiftemennene avgjera det.

Går til ..... jordstyre.

Fråsegn frå jordstyret:

.....

.....

.....

.....

....., den ..... 19.....

....

formann sekretær

Går til ..... landbruksselskap.

Fråsegn frå fylkeslandbruksstyret:

.....

.....

.....

Fylkeslandbruksstyret i Hordaland har
gjeve samtykkje til frådelinga og salet

Bergen 12/6 1967, den ..... 19.....

Olaf Dalseid .....

formann fylkeslandbruksjef

Godteke til tinglysing ..... 19 .....

Tinglyst .....

Den/~~dei~~ fråskilde part/~~partar~~ har fått gr.nr. 30 br.nr. 216

.....

.....

.....

For tinglysing kr.....

S/S

MIDHORDLAND SORENSKRIVAREMBETE
21.NOV.77 * 10723

I

Hordaland
- 3 OKT. 1977
landbruksselskap

Skyldskifte

Laur- dag den 16. juli 1977 heldt me underskrivne, som er oppnemnde av lensmannen, skyldskifte på garden Knapskog gr.nr. 30 br. nr. 16 med skyld mark 0,48 i Fjell herad.

Nils H. Knapskog har kravt skyldskifte og har grunnboksheimel til eigedomen.[1])

Oppnemninga av skyldskiftemennene ligg ved. Dei har gjeve skjønsmannslovnad ~~xx xxx xx xxxx~~ [2])

Ved tenesta møtte Dei oppnemnde skyldskiftemenn , eigar Nils H. Knapskog og kjøpar Normann Lillebø. som og er eigar av tilstøytande eigedom bnr. 216

Av grannane[3])

Til formann vart vald Olav Knappskog

Opplysningar om den/dei part/partar av eigedomen som er fråskild:

1. Vidd: Dyrka jord ..... dekar, naturleg eng og kulturbeite ..... dekar, produktiv skog ..... dekar, anna vidde 0,9 dekar — i alt 0,9 dekar.

2. Grensene[4]) til den/~~xx~~dei fråskilde part/partar: Den parsellen som skal frådelast gjeld eit tilleggsareal og ligg ikring tidlegare tomt (bnr 216) på søre, vestre og nordre sida.

Grenselinja tek til i bnr 216 sitt søraustre hjørne med kors i fjell og går mot sør 8 m til merkestein, vinklar mot vest og går 36 m til merkestein i myr,vidare mot nord 22 m til kors i vestvendt fjell, bøyer litt meir mot nordaust og går 23,5 m til kors i fjell ca 1 m vest for tilkomstvegen.

Derfrå går linja mot aust 15,5 m til kors i fjell ca 5 m

[1]) Utan at den som har kravt skyldskifte har grunnboksheimel, eller det er sagt dom for at han eig den fråskilde eigedomen, kan ikkje skyldskiftet godtakast til tinglysing. (§ 1 i lov om skyldskifte.)

[2]) Er det nokon av skyldskiftemennene som ikkje har gjeve lovnad som er nemnt i § 20 i lov nr. 1 frå 1917, skal han før tenesta tek til skriva under ei fråsegn med denne ordlyden: «Eg lovar at eg i alle sakar vil gjera tenesta mi som skjønsmann samvitsfullt og etter beste overtyding ..... den ..... 19..... (underskrift.) Denne fråsegna skal sendast til sorenskrivaren saman med skyldskiftedokumenta.

[3]) Er det nokon av grannane eller partane i skyldskiftet som ikkje møter, må ein her skriva om det er prova at dei er varsla. Like eins om det er grannar ein har funne det uturvande å varsla (§§ 2 og 8 i skyldskiftelova).

[4]) Sjå §§ 3 og 8 i skyldskiftelova. Ein skal ikkje skriva grensene mot granneeigedomen utan at eigaren er til stades og samtykkjer i det som vert skriva.
Har nokon av partane kravt at skyldskiftemennene skal avgjera sjølve markeskilet, samstundes med skyldskiftet, (§ 7 i lova), må dei her skriva det som trengst. Det må ikkje skipast bruksrett eller servitutt i skyldskiftet, utan at heftet er vedteke skriftleg av den som har grunnboksheimel til den eigedomen heftet gjeld (§ 5 i lova).

Nr. L. 355. Norsk Skjemaforlag, Bergen.

nord for brunnen til bnr. 216, bøyer av litt mot søraust og går 31 m til kors i jordfast stein og vidare mot søraust 10,2 m til kors i fjell i nordaustre hjørna av bnr 216. Frå dette punkt fylgjer linja grensene mot bnr 216 i nordre, vestre og søre sida slik desse vart fastsette ved tidlegare skyldskifte.

Parsellen har gjerdeplikt mot bnr 16. (hovudbruket)

Parsellen ligg over 100 m frå sjøen.

1. Gjeld delinga eigedom som vert nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk[1]) Nei

2. Finn skylddelingsmennene det godtgjort at den parsellen som no vert fråskilt eigedomen skal nyttast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon?[2]) Ja

3. Kva rettar eller gode som høyrer eigedomen til kjem inn under delinga?[3]) Ingen

[1]) jfr. § 55 i lov av 18. mars 1955 om skiping av jordbruk (jordlova).
[2]) jfr. § 54 (jordlova).
[3]) jfr. § 55 (jordlova).

Me vitnar:

a) At det ikkje er skipa nye hopehav ved skiftet. ~~Likevel har me samtykt i at det kan vera hopehav i utmarka på denne måten:~~ .....

.....

.....

Me har ikkje funne det tenleg å skifta meir enn som gjort er.[1])

b) At kvart bruk har fått eit so lagleg skap for freding og drift som det er høve til.

Skylda på den/dei fråskilde part/partar er sett til mark 0,01

utan frådrag i skylda på hovudbruket.

Hovudbruket har att ei skyld på mark 0,48

Hovudbruket har att denne vidda: Dyrka jord ..... dekar, naturleg eng og kulturbeite ..... dekar, produktiv skog ..... dekar, anna vidda ..... dekar, i alt ..... dekar.

Den/dei fråskilde part/partar fekk bruksnamnet[2]) Solås I

Kostnaden med skyldskiftet og tinglysinga ber:[3]) Kjøparen

Me gjorde partane kjende med at dei kunne anka skyldskiftet til overskjøn, dersom dei er misnøgde med den skylda som er sett eller med det markskilet som er fastslege. Krav om overskjøn må vera kome til sorenskrivaren seinast 3 månader etter at dette skyldskiftet er tinglyst.

Me sannar at me har gjort tenesta vår etter beste skjøn og overtyding og i samsvar med skjønsmannslovnaden.

Me har vedteke at Formannen skal senda skyldskiftedokumenta til sorenskrivaren til tinglysing.

Nils H. Knapskog

Ola Knapskog Ole Knapskog

[1]) Stryk det som ikkje skal vera.
[2]) Til bruksnamn må ein ikkje velja namn som alt er i bruk som slektsnamn, utan at det er ålment nytta, jfr. § 24 i lova om skyldskifte.
[3]) Er det ikkje nemnt, eller har ikkje partane gjort avtale om kven som skal bera kostnaden ved skyldskifte, skal skyldskiftemennene avgjera det.

Går til ..... jordstyre.

Fråsegn frå jordstyret:

.....

.....

.....

.....

....., den ..... 19.....

....

formann sekretær

Går til ..... landbruksselskap.

Fråsegn frå fylkeslandbruksstyret:

.....

.....

Fylkeslandbruksstyret i Hordaland har

gjeve samtykke til frådelinga

.....

Bergen, 19/10 1977

....., den ..... 19.....

Olaf Dalland

formann fylkeslandbrukssjef

Godteke til tinglysing ..... 19 .....

Tinglyst .....

Den/~~det~~ fråskilde part/~~partar~~ har fått gr.nr. 30 br.nr. 323

.....

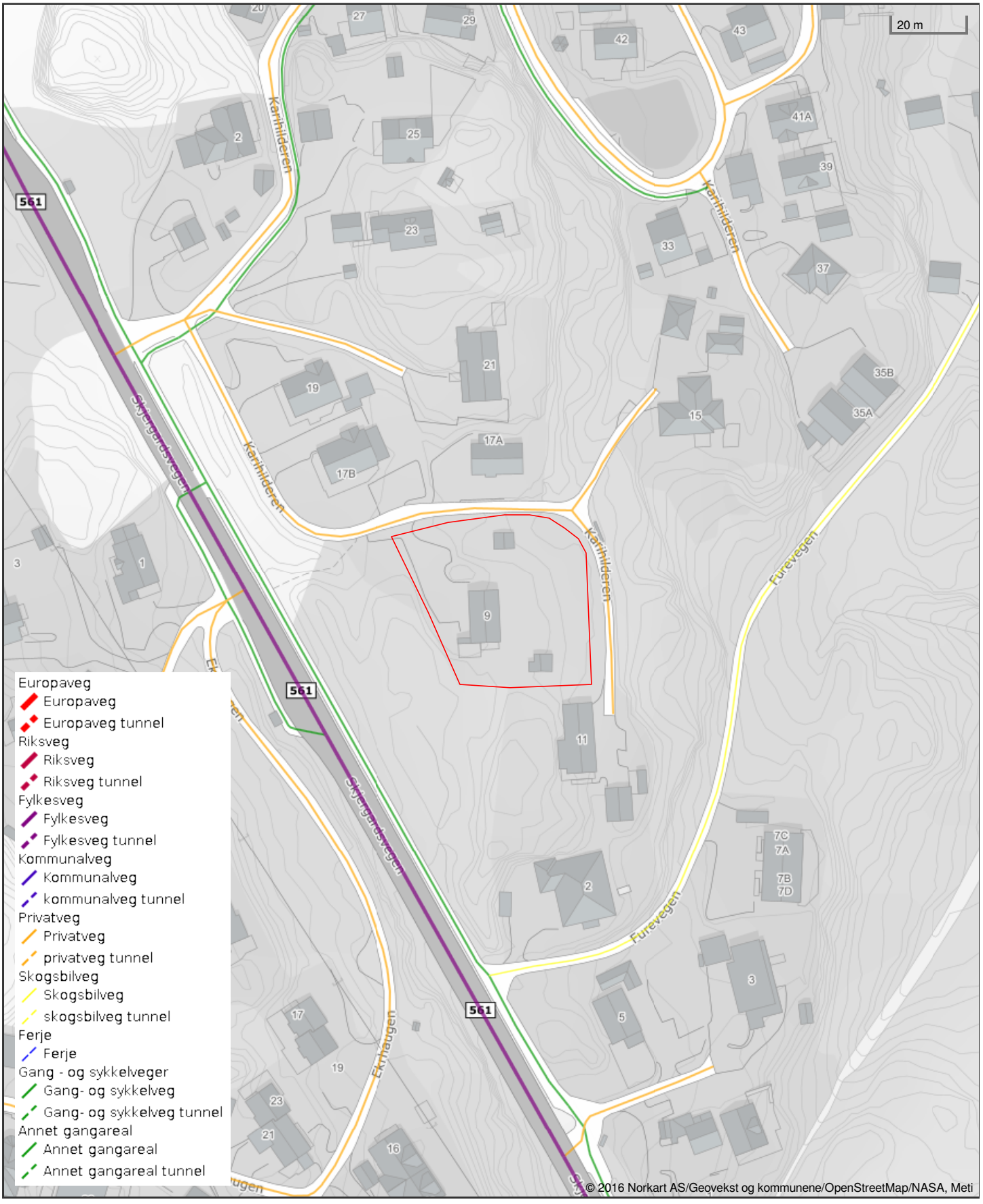
.....

.....

For tinglysing kr. .....

Utskriftsdato: 11.06.2026

Vegstatuskart for eiendom 4626 - 30/216//



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

Utskriftsdato: 11.06.2026

Eiendomskart for eiendom 4626 - 30/216//



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

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

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

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

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

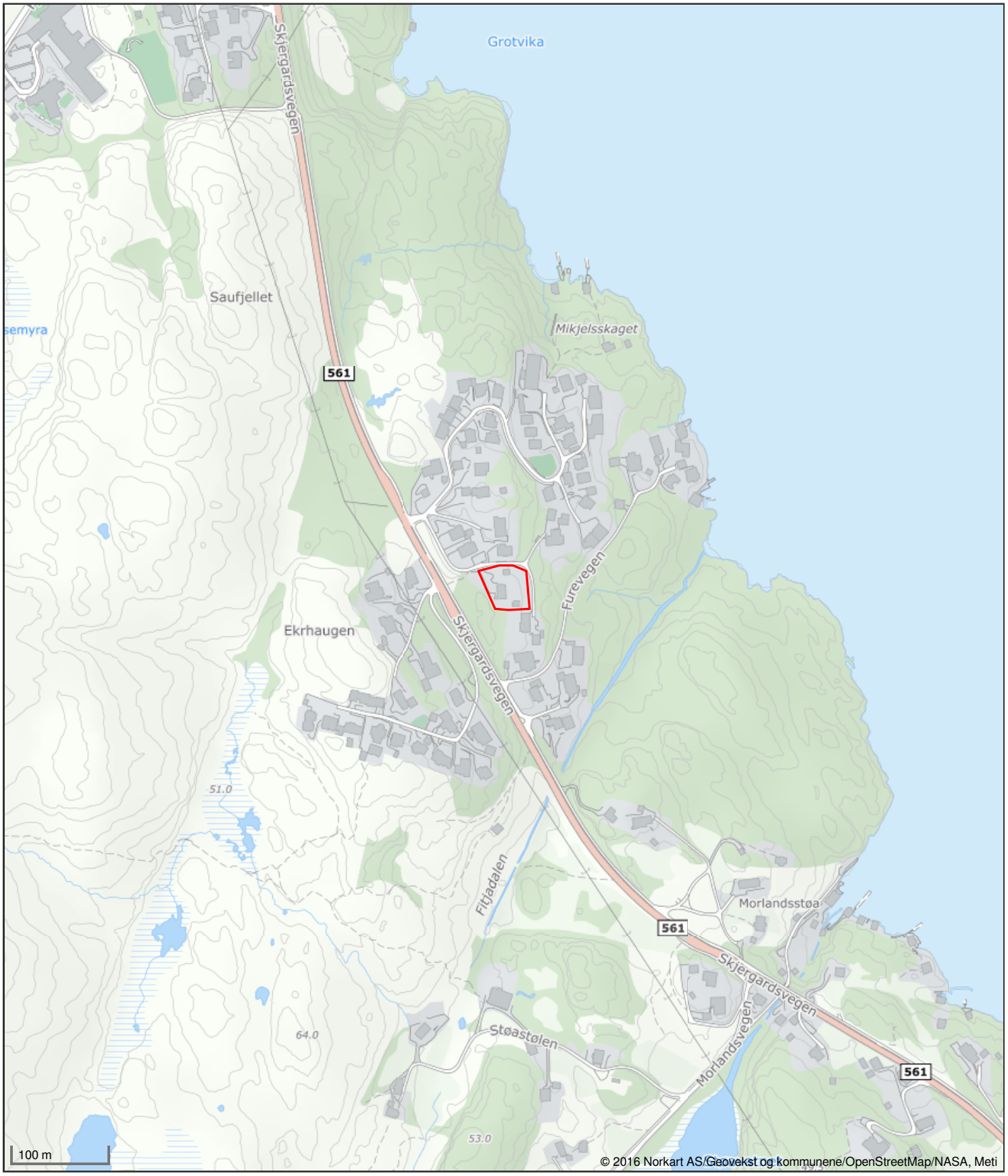
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 974,30 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6699220,46	**Øst**	282857,55	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6699231,67	282878,42	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	29,90	
2	6699234,89	282878,73	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	3,23	
3	6699237,57	282878,63	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	2,68	
4	6699241,28	282876,78	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	4,15	
5	6699244,63	282873,1	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	4,98	
6	6699247,34	282869,27	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	4,69	
7	6699248,61	282863,78	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	5,63	
8	6699249,24	282857,07	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	6,74	
9	6699248,77	282849,56	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	7,52	
10	6699247,98	282841,69	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	7,91	
11	6699245,07	282826,08	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	15,88	
12	6699223,85	282834,87	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	22,97	
13	6699203,8	282842,28	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	21,38	
14	6699202,04	282855,68	10 cm	Fjell (FJ)	Kors (53)	13,52	
15	6699201,77	282878,08	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	22,40	

Utskriftsdato: 11.06.2026

Oversiktskart for eiendom 4626 - 30/216//



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

Øygarden kommune

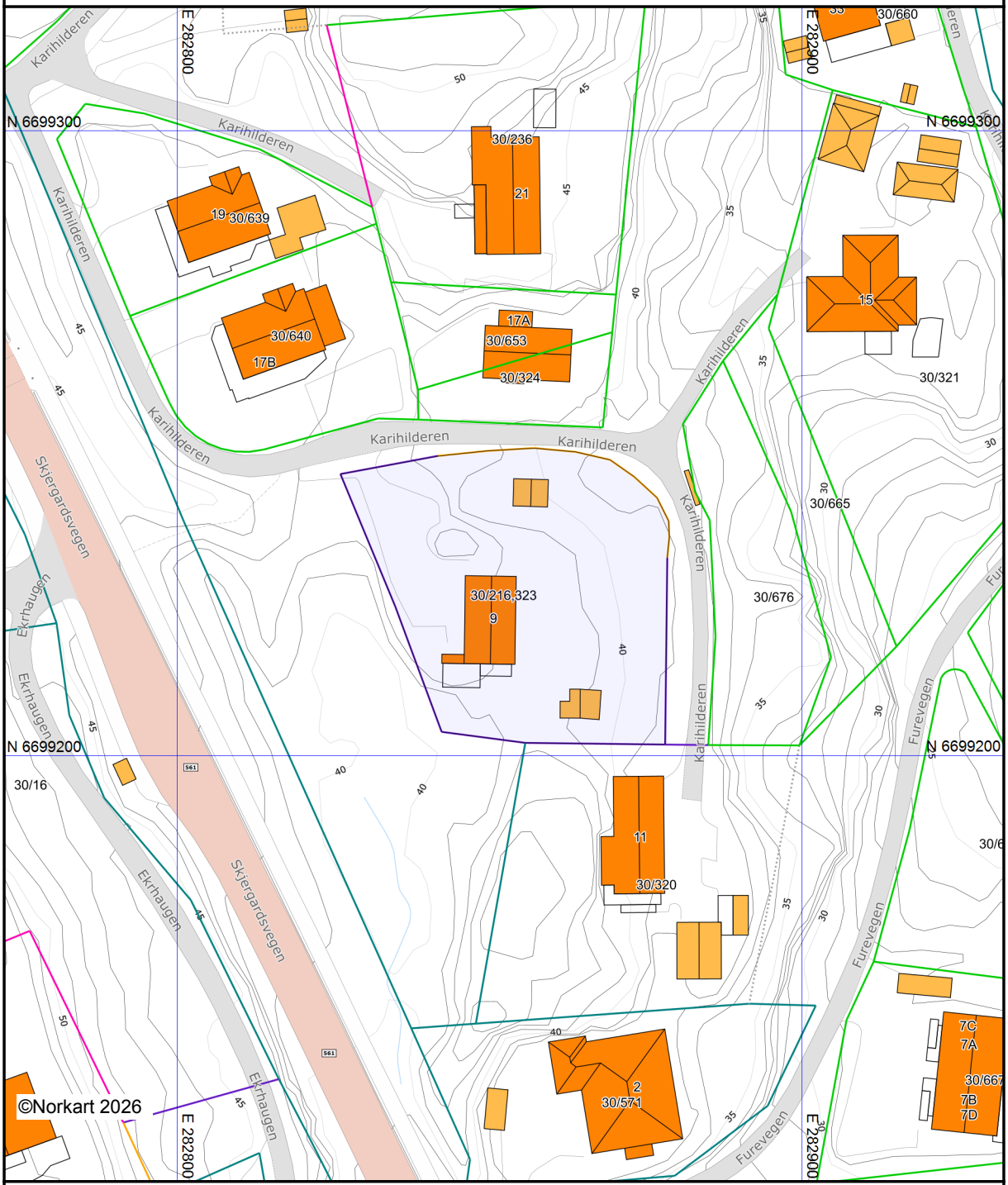
Grunnkart

Eiendom: 30/216
Adresse: Karihilderen 9
Dato: 11.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

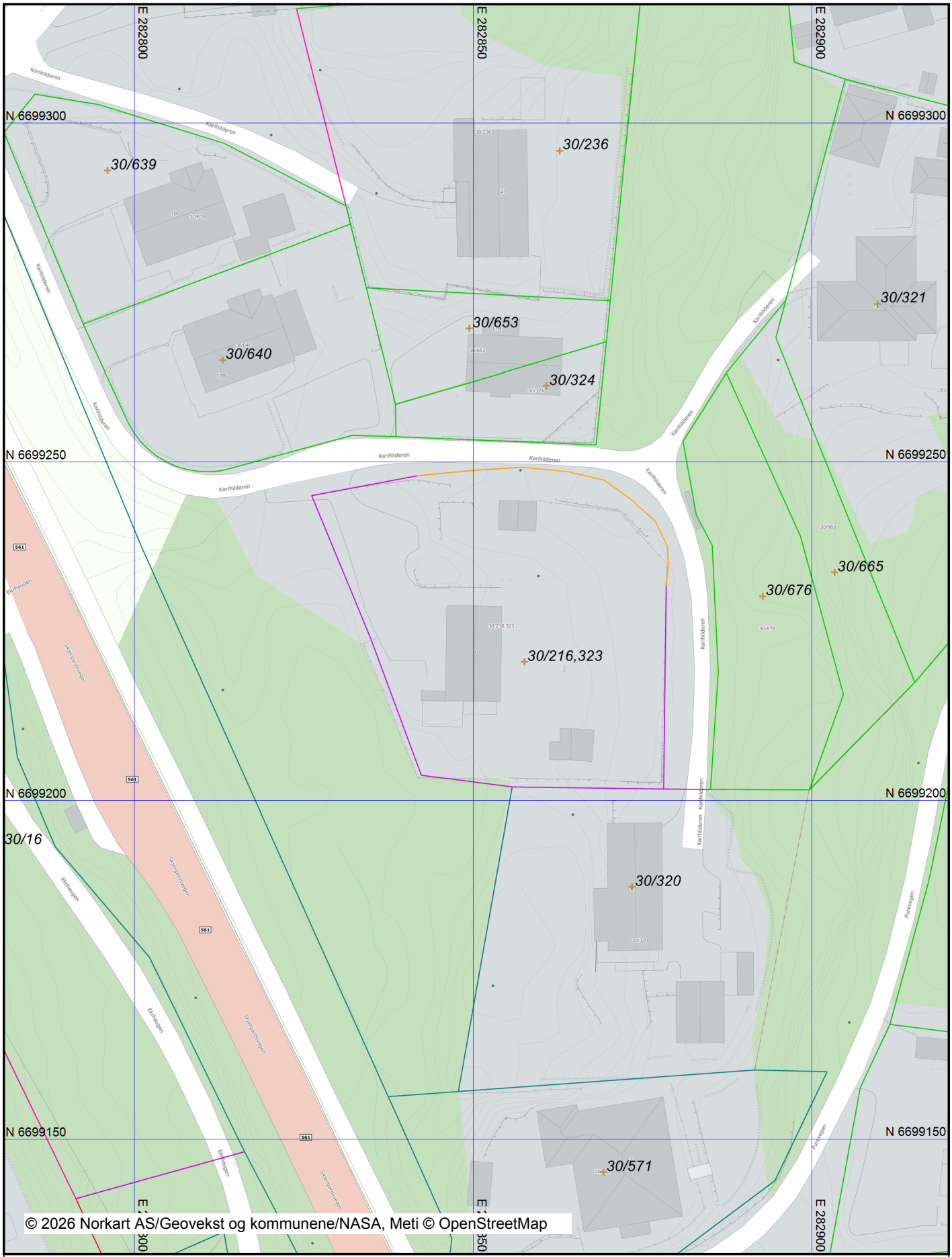
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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



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

Utskrift fra Norkart AS kartklient

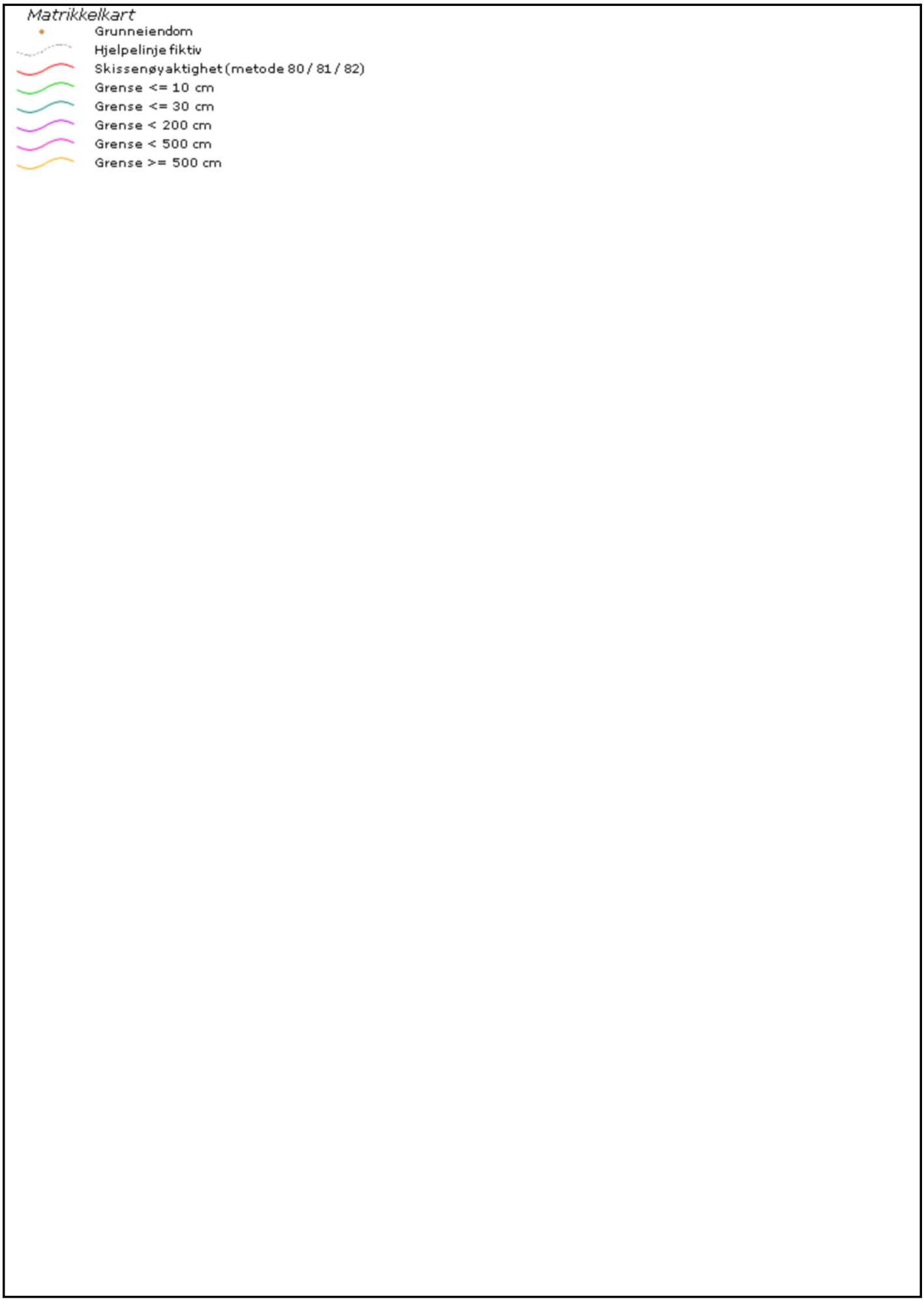
Dato: 17.06.2026 Målestokk: 1:750 Koordinatsystem: UTM 32N



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

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

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 11.06.2026

Eiendomskart for eiendom 4626 - 30/323//



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

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

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

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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 974,30 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6699220,46	**Øst**	282857,55	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6699231,67	282878,42	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	29,90	
2	6699234,89	282878,73	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	3,23	
3	6699237,57	282878,63	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	2,68	
4	6699241,28	282876,78	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	4,15	
5	6699244,63	282873,1	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	4,98	
6	6699247,34	282869,27	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	4,69	
7	6699248,61	282863,78	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	5,63	
8	6699249,24	282857,07	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	6,74	
9	6699248,77	282849,56	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	7,52	
10	6699247,98	282841,69	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	7,91	
11	6699245,07	282826,08	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	15,88	
12	6699223,85	282834,87	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	22,97	
13	6699203,8	282842,28	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	21,38	
14	6699202,04	282855,68	10 cm	Fjell (FJ)	Kors (53)	13,52	
15	6699201,77	282878,08	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	22,40	

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.