DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Valahøgda 35

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
Valahøgda 35, 5355 KNARREVIK
ØYGARDEN kommune
gnr. 41, bnr. 191

Sum areal alle bygg: BRA: 268 m² BRA-i: 221 m²



Befaringsdato: 17.07.2026 **Rapportdato:** 04.08.2026 **Oppdragsnr.:** 20334-2583 **PropCloud ref nr:** FP1246

Autorisert foretak: Bjerk Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ben-Terje Myhre **Vår ref:** Ben Terje Myhre

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.

Bjerk Takst AS

Bjerk Takst AS så dagens lys den 3. januar 2013, grunnlagt av Kristoffer Bjerk Hansen. Kristoffer har bakgrunn som tømrer og byggmester, og hans dedikasjon til faget førte ham til takstbransjen. Bjerk Takst AS utfører omtrent 400 rapporter årlig, primært innen områder som tilstandsrapporter, verditakster, og forenklede verdivurderinger.

I 2022 ble Silje en verdifull tilvekst til teamet som saksbehandler. Hennes tilstedeværelse har styrket Bjerk Taksts evne til å håndtere ulike oppgaver og sørge for effektiv saksbehandling.

I 2025 ble Ben-Terje Myhre ansatt. Han er utdannet byggmester og takstmann, med 15 års erfaring som leder og eier av et tømrerfirma. Med sin brede kompetanse og solide bygningstekniske kunnskap tilfører han verdifull ekspertise til virksomheten.



Rapportansvarlig

Ben-Terje Myhre

Uavhengig Takstingeniør

btm@bjerk-takst.no

995 35 544

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

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.

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet:
Enebolig over to plan.
Sør- og østvendt terrasse på ca 130 m² med
utgang fra stue, kjøkken og soverom.
Sør-østvendt terrasse på 15,2 m² med utgang fra TV-stue i 2.etg.
Frittliggende terrasse med svømmebasseng
på ca 75 m² inkludert basseng.
Frittliggende terrasse på ca 25 m².
Garasje på 20,2 m².
Utvendige boder på tilsammen 27,0 m².

mrk:
Boligens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1967 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

Referansenivå fukt:
Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86-100 % anses å være meget fuktig.
Relativ luftfuktighet på 100 % anses å være vått.

Trefukt/vektprosent under 11,9 % anses å være tørt.
Trefukt/vektprosent mellom 12-15,9 % er akseptabelt.
Trefukt/vektprosent mellom 16-19,5 % anses å være fuktig.
Trefukt/vektprosent mellom 19,6- 27% anses å være meget fuktig.
Trefukt/vektprosent på over 27 % anses å være vått.

Enebolig - Byggeår: 1967

UTVENDIG Gå til side

Taktekking:
Taksperrer er tekket med betongtakstein.

Nedløp, beslag og pipe over tak:
Renner og nedløp i plast.
Beslag/takhetter i aluminium/stål.
Pipe i murkonstruksjoner.

Takkonstruksjon:
Saltak.
Konstruksjon av A-takstoler i tre.

Veggkonstruksjon:
Utført i trekonstruksjoner med utvendig liggende trekledning.

Vinduer:
Isolerglass i trekarmer.

Dører:
Entrédør: Malte dørblad med felt av isolerglass.
Terrassedører: Malte dørblad med felt av isolerglass.

Terrasser:
Sør- og østvendt terrasse på ca 130 m² med
utgang fra stue, kjøkken og soverom.

Sør-østvendt terrasse på 15,2 m² med utgang fra TV-stue i 2.etg.

Frittliggende terrasse med svømmebasseng
på ca 75 m² inkludert basseng.

Frittliggende terrasse på ca 25 m².

INNVENDIG Gå til side

Rom 1.etg:
- Entré/hall: Keramiske fliser på gulv, malt panel/tapet på vegger og takplater i himling. Innfelte spotlights i himling.
- Gang: Parkett på gulv, malt panel/tapet på vegger og takplater i himling.
- Sov 1: Parkett på gulv, malt panel/tapet på vegger og takplater i himling.
- Sov 2: Parkett på gulv, malt panel/tapet på vegger og takplater i himling.
- Stue: Parkett på gulv, malt panel/strie på vegger og takplater i himling. Innfelte spotlights i himling.

Rom 2.etg:
- Gang: Laminat på gulv, malt strie på vegger og takplater i himling.
- Sov 1: Laminat på gulv, malt strie på vegger og takplater i himling.
- Sov 2: Laminat på gulv, malt strie på vegger og takplater i himling.
- Sov 3: Laminat på gulv, malt strie på vegger og takplater i himling.

Etasjeskiller:
Etasjeskiller i trebjelkelag.

Radon:
Det er opplyst at det ikke er målt radon.

Pipe og ildsted:
Skorstein i murkonstruksjoner.

Krypkjeller:
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Tilkomst fra luke i bod / rom mellom entré og vaskerom.

Innvendig trapp:
Tretrapp med laminat i trinn.

Innvendige dører:
Hvite profilerte dørblad.

Brønn under bolig:
Eldre støpt brønn i betong under deler av boligen.
Tilgang via luke i grunnmur.

Beskrivelse av eiendommen

VÅTROM Gå til side

Bad 1.etg:
Areal: 6,1 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger og malt panel i himling.
Innfelte spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, vegghengt toalett, dusjgarnityr og dusjhjørne.
Avtrekksventil i himling.
Rennesluk i dusj.

Vaskerom 1.etg:
Areal: 7,0 m².
Keramiske fliser/belegg på gulv, malt panel på vegger og i himling.
Innfelte spotlights i himling.
Inneholder: Benkeskap med utslagsvask, høyskap og opplegg for vaskemaskin.
Avtrekksventil i himling.
Sluk av støpejern.

Bad 2.etg:
Areal: 9,9 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger og takplater i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, toalett, dusjkabinett og badekar.
Avtrekksventil i himling.
Sluk av plast.

KJØKKEN Gå til side

Areal: 23,6 m².
Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og takplater i himling.
Innfelte spotlights i himling.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Tre overskap med glassfronter.
Inneholder: Heltre/stein benkeplate, kompositt vaskekum, ventilator, waterguard og opplegg for oppvaskmaskin.
Keramiske fliser over benkeplaten.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn
- Platetopp
- Oppvaskmaskin
- Mikrobølgeovn
- Kjøleskap

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Avtrekk:
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger:
Vannforsyningsrør av Pex rør (rør-i-rør) til bad i 1.etg.
Kobberrør til øvrige vanninstallasjoner.
- Stoppekran på vaskerom.

Innvendige avløpsrør:
Avløpsrør av plast og støpejern.

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon.

Varmepumpe:
Varmepumpe i stue.

Varmtvann:
Varmtvannsbereder på vaskerom.
Volum: 198 liter. Produsert: 1992.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap (to stk) i bod.
Inneholder: Automatsikringer, jordfeilbryter, overspenningsvern og strømmåler.
Hovedsikring på 63 ampere.

Kurser:
32 ampere: 1 stk.
20 ampere: 4 stk.
16 ampere: 2 stk.
15 ampere: 2 stk.
13 ampere: 6 stk.
10 ampere: 4 stk.

El. oppvarming:
- Opplyst gulvvarme på alle våtrom, entré/hall, kjøkken og stue.
- Varmepumpe i stue.

Branntekniske forhold:
Boligen har røykvarslere og slukkeutstyr.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn:
Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering:
Grunnmuren ligger delvis mot tilfyllte masser.
Bygningen er delvis oppført under bakkenivå og terrenget rundt bygget er varierende.

Grunnmur og fundamenter:
Grunnmur/fundamenter av betong/stein.

Utvendige vann- og avløpsrør:
Opplyst 32 mm PEL vannledning.
Opplyst 110 mm PVC avløpsrør.
Offentlig vann- og avløp via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

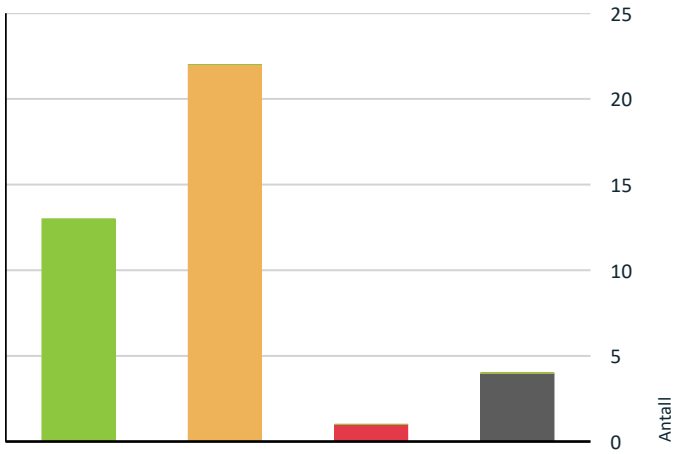
Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegningene er mottatt fra megler. Undertegnede har ikke verifisert tegningenes opprinnelse,
og forutsetter at det er de som ble benyttet i relevant byggesøknad/melding.
Merk at dette punktet kun gjelder bolig. Tegninger for boder, garasje og uteanlegg er ikke gjennomgått.

Sammendrag av boligens tilstand

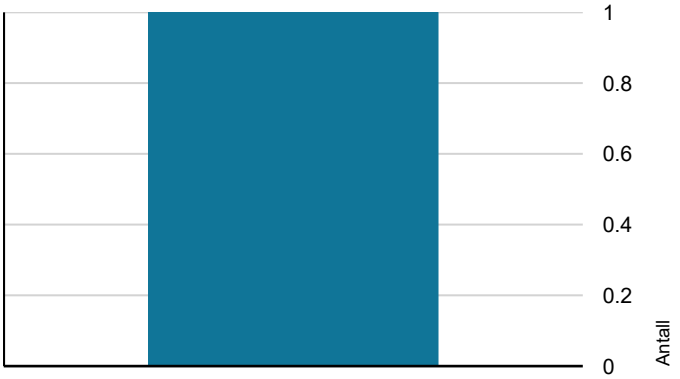
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved befaring var boligen møblert med blant annet innbo og gjenstander. Dette begrenser tilgangen og muligheten for å kontrollere deler av boligen.

I denne rapporten er det ikke satt kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2. I forskrift til avhendingsloven er det henvist til at det bare er nødvendig å sette kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 3. Det vil derfor være feil på søylediagram og oversikt tidlig i denne rapporten som gjelder avvik med og uten tiltak. Eventuelle avvik som krever, eller kan kreve tiltak står under de enkelte punkter i hovedrapporten. Kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, må eventuelt bestilles som tillegg.

Opplysninger om årstall og utskiftinger/fornyelser av rom og bygningsdeler er gitt fra eier/oppdragsgiver, med mindre annet fremgår.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, 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. Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i denne tilstandsrapporten. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Vedrørende egenerklæringsskjema:
Egenerklæringsskjema blir utfylt av hjemmelshaver og levert ansvarlig megler. Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgave, det anbefales ev. interessenter å lese gjennom skjema før et evt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapport.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

!	**Våtrom > 1.etg. > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk**	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

!	**Innvendig > Brønn under bolig**	Gå til side
!	**Våtrom > 1.etg. > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1.etg. > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Våtrom > 2.etg. > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

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

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

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

Utvendig > Terrasser og altaner Gå til side

Innvendig > Overflater Gå til side

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Våtrom > 1.etg. > Bad > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > 1.etg. > Bad > Ventilasjon Gå til side

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

Våtrom > 1.etg. > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Våtrom > 2.etg. > Bad > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > 2.etg. > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrom > 2.etg. > Bad > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

HMS: Gå til side
Det mangler snøfangere på taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men ut fra en sikkerhetsmessig vurdering av takvinkel og type taktekking, sett opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet, foreligger det likevel grunnlag for snøfangere. Manglende snøfangere gir fare for snøras/takras. Det anbefales å montere snøfangere.

HMS:
Rekkverket på den nederste frittliggende terrassen, samt terrasse i 2.etg. er for lavt i forhold til dagens krav. I tillegg er det åpninger i endene av rekkverk. Dette gir redusert sikkerhet. Rekkverk må heves og kompletteres for å lukke avviket.

HMS:
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Iht. radonkart ligger eiendommen på «moderat til lav radon aktsomhetsgrad». Radonmålinger bør utføres, ved høye verdier må tiltak utføres.

HMS:
Det mangler håndløper på den ene siden av vegg i trappeløpet. Manglende håndløper gir økt fare for fall og personskade. Det anbefales at det monteres forskriftsmessig håndløper.

HMS:
Det er ikke framvist samsvarserklæring for deler av anlegget som bør ha dette. Uten samsvarserklæring kan det ikke bekreftes at el-arbeid er utført forskriftsmessig. Det anbefales at samsvarserklæring fremskaffes / framvises.

HMS:
Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1967

Kommentar
Opplyst av eier.

Anvendelse
Bolig

Standard
Bygget har normal standard ihht. byggeår.

Vedlikehold
Bygget trenger noe vedlikehold/oppgraderinger.

Tilbygg / modernisering

Utvendig fasade	2012-2020: Byttet diverse kledning etter behov.
Vinduer/dører	2012-2020: De fleste vinduer i 1.etg. er skiftet, utenom 2 på kjøkkenet.
Tak	2000: Huset ble hevet en etg. før vi overtok, da ble taket skiftet.
Våtrom	2017: Badet i 1.etg. ble pusset opp. 2004: Badet i 2.etg. ble pusset opp.
Kjøkken:	2010: Hele kjøkkenet inkl. elektrisk ble oppgradert. Det er satt inn nytt Mørekjøkken.
Innvendige overflater	2010-2024: Rommene er oppusset etter tur i den perioden vi har bodd i huset.
VVS	2017: Det nye badet har fått innlagt rør-i-rør. Avløpsrør er byttet til plast. (usikker på årstall)
	Overnevnte forhold er opplyst om av selger.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taksperrer er tekket med betongtakstein.

Siden taket kun er observert fra takfot, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Tekkingens vanntette sjikt er eldre enn 18 år. Alderskriteriet på 18 år er hentet fra NS 3600:2025 tabell C.3 (alle typer vanntett sjikt på tak). Når mer enn halvparten av erfaringsbasert funksjonstid er oppbrukt, foreligger usikker fremtidig funksjon og økt risiko for skader. Ut fra alderen kan skader oppstå uten forvarsel. Tilstanden bør overvåkes, og eier bør begynne å planlegge for utskifting.
• Tekking/listverk ved overgang tak/vegg på karnapper fremstår ufagmessig utført. Dette gir økt fare for lekkasje og fuktskader i tilliggende konstruksjoner. Forholdet bør utbedres fagmesseig. Avviket må sees i sammenheng med avvik på Takkonstruksjon/Loft.

Konsekvens/tiltak
• Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Renner og nedløp i plast.
Beslag/takhetter i aluminium/stål.
Pipe i murkonstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekk i et bend på nedløp. Ukjent årsak. Dersom sprekken utvider seg kan forholdet gi redusert/ukontrollert bortledning av vann og økt risiko for fuktbelastning på fasade og konstruksjon, samt fuktskader i nærliggende konstruksjoner. Det anbefales utskifting av berørte deler i nær fremtid.

• HMS:
Det mangler snøfangere på taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men ut fra en sikkerhetsmessig vurdering av takvinkel og type taktekking, sett opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet, foreligger det likevel grunnlag for snøfangere. Manglende snøfangere gir fare for snøras/takras. Det anbefales å montere snøfangere.

Konsekvens/tiltak
• Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Saltak.
Konstruksjon av A-takstoler i tre.

Mrk:
Store deler av takkonstruksjonen er gjenbygget og derfor ikke mulig å vurdere utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Det kan derfor være skader, feil eller mangler som ikke er oppdaget ved befaring. Nærmere undersøkelser anbefales. Om mulig fremskaff dokumentasjon på takkonstruksjonens oppbygging.

Det ble under befaring avdekket fuktskjolder og mulig lekkasje i kneloft. Eier opplyser at dette i etterkant har blitt utbedret av Bergen Tak. Det er fremvist enkelte bilder av arbeidet, men det er ikke foretatt ny befaring. Interessenter oppfordres til å undersøke forholdene, eventuelt skaffe dokumentasjon fra utførende firma.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Utført i trekonstruksjoner med utvendig liggende trekledning.

Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå. Det er ikke mulig å si noe om bakomliggende konstruksjoner uten inngrep.

Vurdering av avvik:

• Bordkledning har stedvis avflasset maling. Forholdet skyldes naturlig slitasje. Slitt overflatebehandling medfører at vann kan trenge inn i treverket og vil over tid skape fuktskader. Vedlikehold må påregnes.
• Det er stedvis stor avstand mellom gnagersikring (musetetting/musesperre) og kledning. Forholdet skyldes feil løsning/type. Manglende gnagersikring gjør det mulig for mus o.l. å komme inn i konstruksjonen, med risiko for skade på konstruksjon og isolasjon. Det anbefales at gnagersikring (musesperre) utbedres.

Konsekvens/tiltak

• Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Isolerglass i trekarmer.

Vurdering av avvik:

• Det er på enkelte vinduer påvist stedvis slitasje på karmer, med sprekker i trevirket, samt tilløp til råte i enkelte glasslister. Forholdet skyldes normal aldring og værpåkjenning. Skadene gir redusert beskyttelse mot fukt, med risiko for fukt-/råteutvikling og forkortet levetid dersom de ikke utbedres. Det anbefales vedlikehold/overflatebehandling samt utskiftning av glasslister på berørte vinduer.

Konsekvens/tiltak

• Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Entrédør: Malt dørblad med felt av isolerglass.
Terrassedører: Malte dørblad med felt av isolerglass.

TG 2 Terrasser og altaner

Beskrivelse

Sør- og østvendt terrasse på ca 130 m² med
utgang fra stue, kjøkken og soverom.
Terrassen er belagt med terrassebord.
Rekkverk av stående profiler og 6" toppbord
samt aluminium og glass.
Rekkverket ble kontrollert, høyden var 1,0 meter.

Sør-østvendt terrasse på 15,2 m² med utgang fra TV-stue i 2.etg.
Terrassen er belagt med terrassebord.
Rekkverk av stående profiler og 6" toppbord.
Rekkverket ble kontrollert, høyden var 1,0 meter.

Frittliggende terrasse med svømmebasseng
på ca 75 m² inkludert basseng.
Terrassen er belagt med terrassebord.
Rekkverk av aluminium og glass.
Rekkverket ble kontrollert, høyden var 1,0 meter.

Frittliggende terrasse på ca 25 m².
Terrassen er belagt med terrassebord.
Rekkverk av stående profiler og 6" toppbord.
Rekkverket ble kontrollert, høyden var 0,96 meter,
bør ikke være under 1,0 meter.

Mrk: Svømmebasseng og tilhørende anlegg er ikke vurdert. Undertegnede har ikke kompetanse på slike anlegg, og det er heller ikke et krav ihht Forskrift til avhendingslova. Det anbefales å få anlegget undersøkt av fagperson med nødvendig kompetanse.

Mrk:
Tettesjikt er ikke mulig å besiktige pga. overliggende terrassebord. Tilstandsgrad gjelder det som er synlig uten å fjerne terrassebord.

Vurdering av avvik:

• Deler av overflater er værslitt, og deler har mye groe. Slitt overflatebehandling og groe vil etter hvert kunne føre til fukt/råteskader. Vedlikehold må påregnes for å unngå skader.
• Enkelte søyler går helt ned til terreng, dette øker faren for at fukt kan trekke opp i treverk. Årsak er uheldig valg av løsning. Aktuelle søyler bør heves fra terreng.

• HMS:
Rekkverket på den nederste frittliggende terrassen, samt terrasse i 2.etg. er for lavt i forhold til dagens krav. I tillegg er det åpninger i endene av rekkverk. Dette gir redusert sikkerhet. Rekkverk må heves og kompletteres for å lukke avviket.

Konsekvens/tiltak

• Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Forstøtningsmurer/hagemurer og utvendige trapper er ikke en del av forskriften og er derfor ikke videre omtalt eller tilstandsvurdert i denne rapporten. Det anbefales på generelt grunnlag å overvåke tilstanden på forstøtningsmurer/hagemurer og utvendige trapper. Dersom det oppstår sprekker, skjevheter eller setninger, bør utbedringer utføres. Av sikkerhetsmessige årsaker bør det monteres tilfredsstillende rekkverk ved murer og utvendige trapper når nivåforskjellen er over 0,50 meter, dersom dette mangler.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Rom 1.etg:
- Entré/hall: Keramiske fliser på gulv, malt panel/tapet på vegger og takplater i himling.
  Innfelte spotlights i himling.
- Gang: Parkett på gulv, malt panel/tapet på vegger og takplater i himling.
- Sov 1: Parkett på gulv, malt panel/tapet på vegger og takplater i himling.
- Sov 2: Parkett på gulv, malt panel/tapet på vegger og takplater i himling.
- Stue: Parkett på gulv, malt panel/strie på vegger og takplater i himling.
  Innfelte spotlights i himling.

Rom 2.etg:
- Gang: Laminat på gulv, malt strie på vegger og takplater i himling.
- Sov 1: Laminat på gulv, malt strie på vegger og takplater i himling.
- Sov 2: Laminat på gulv, malt strie på vegger og takplater i himling.
- Sov 3: Laminat på gulv, malt strie på vegger og takplater i himling.

mrk:
Normal bruksslitasje på overflater.
Våtrommene og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.
Boder er ikke beskrevet.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div. mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc. og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc. har vært plassert. På gulv vil det som regel være div. slitasje, og noe misfarge/ riper etc. hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.
Det tas forbehold om at type overflate kan avvike noe.

Vurdering av avvik:
• Stedvis svelling i skjøter på gulvlaminat. Ukjent årsak, men kan bla. skyldes vaskevann. Avviket er av kosmetisk karakter. For å lukke avviket må deler av gulv skiftes.
• Enkelte mindre merker/skader i overflater. Avviket er av kosmetisk karakter. For å lukke avviket må det foretas lokal utbedring/utskiftning.
• Bom (delvis manglende heft til underlag) i enkelte fliser i entré/hall/bod 1.etg, samt stedvis løs/manglende fugemasse. Ukjent årsak. Risiko for at fliser kan løsne helt. løs/manglende fugemasse bør utbedres.

Konsekvens/tiltak
• Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller i trebjelkelag.

mrk:
Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt i henhold til byggeår/alder. Målinger er utført punktvis med laser på tilfeldige utvalgte steder. Større avvik kan ikke utelukkes. Etasjeskiller er ikke fullstendig kontrollert, da mesteparten av konstruksjonen er skjult og krever destruktive inngrep for en grundig vurdering. Skjulte skader som råte, svekkelser og underdimensjonering kan være usynlige ved visuell inspeksjon.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter, og det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Årsak er ukjent, men det er ikke uvanlig at eldre hus har skjeve gulv. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. For å få lukke avviket må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Konsekvens/tiltak
• Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Radon

Beskrivelse

Det er opplyst at det ikke er målt radon.

Vurdering av avvik:
• HMS:
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Iht. radonkart ligger eiendommen på «moderat til lav radon aktsomhetsgrad». Radonmålinger bør utføres, ved høye verdier må tiltak utføres.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Skorstein i murkonstruksjoner.

mrk:
Pipe over tak er vurdert under punktet "Nedløp, beslag og skorsteiner over tak".
Øvrig del av pipe/ildsted er ikke inspisert/vurdert, da dette ikke er et av kontrollpunktene i forskrift til avhendingsloven.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Tilkomst fra luke i bod / rom mellom entré og vaskerom.

Kommentar:
Det gjøres oppmerksom på at dette er en særlig fuktutsatt konstruksjon som erfaringsmessig ofte har skader eller nedsatt funksjon. Det anbefales jevnlig tilsyn for å se etter blant annet fuktighet fra grunnen, innsig av vann og/eller kondensproblemer.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende fuktsperre på bakken (var ikke vanlig da boligen ble bygget). Dette øker imidlertid faren for fukt fra terreng i krypkjelleren. Det anbefales å legge vintermatter i krypkjeller, da disse isolerer og har plast (dampsperre).
• Det er begrenset ventilasjon/lufting av krypkjelleren. Enkelte ventiler synes å være blokkert eller delvis blokkert fra utsiden. Dette kan gi økt luftfuktighet fordi fukt ikke ventileres tilstrekkelig ut, med økt risiko for fuktoppbygging og påfølgende skade. Det anbefales at ventilasjonen forbedres.
• Plater i stubbeloft er stedvis løs. Dette medfører at isolasjon i bjelkelaget kan falle ut. Eventuell løs/manglende isolasjon bør monteres på plass, og løse plater festes.
• Det er påvist svertesopp på undersiden av luke til krypkjelleren. Eier opplyser at dette skyldes en tidligere lekkasje. Det ble foretatt fuktmåling i luken uten å påvise unormale verdier.
• Det er stedvis påvist noe høyt fuktnivå i trevirke (19,2 vektprosent), samt noe høy luftfuktighet (76 % RF). Eksakt årsak er vanskelig å fastslå, men sviktende drenering, begrenset ventilasjon og manglende dampsperre mot grunn er naturlige årsaker. Høy fuktighet vil over tid kunne føre til fuktskader i konstruksjonen. Det er ikke påvist fuktskader på befaringstiddspunktet, utover svertesopp på luke. Det anbefales ytterligere undersøkelser, og at tilstanden overvåkes jevnlig.

Konsekvens/tiltak
• Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.



Bildet viser måling av trefukt (vektprosent).



Bildet viser måling av luftfuktighet (RF).

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp med laminat i trinn.

Vurdering av avvik:
• HMS:
Det mangler håndløper på den ene siden av vegg i trappeløpet. Manglende håndløper gir økt fare for fall og personskade. Det anbefales at det monteres forskriftsmessig håndløper.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite profilerte dørblad.

Vurdering av avvik:
• Noen mindre skader/slitasje på enkelte dører. Avviket er av kosmetisk karakter. For å lukke avviket må det foretas lokal utbedring.
• Det mangler understøtte under enkelte terskler. Dette medfører at terskler kan bli skadet dersom man trakker på de. Aktuelle terskler bør understøttes.
• Enkelte dører siger opp (åpner seg selv) når de ikke er helt lukket. Aktuelle dører bør justeres.

Konsekvens/tiltak
• Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TG IU Brønn under bolig

Beskrivelse

Eldre støpt brønn i betong under deler av boligen.
Tilgang via luke i grunnmur.
Brønnen er opplyst å ikke lenger være i bruk, men det står fortsatt vann i den.

Brønnen er ikke tilstandsvurdert utover HMS-forhold da det vil kreve tømming for tilfredsstillende tilkomst. Det gjøres oppmerksom på at eventuelle utettheter mellom brønn og øvrige deler av bolig vil kunne føre til økt fuktbelastning og potensielle fuktskader i brønnens tilliggende konstruksjoner. Nærmere undersøkelser anbefales.

VÅTROM

1.ETG. > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Areal: 6,1 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger og malt panel i himling.
Innfelte spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, vegghengt toalett, dusjgarnityr og dusjhjørne.
Avtrekksventil i himling.
Rennesluk i dusj.

1.ETG. > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Keramiske fliser på vegger og malt panel i himling.
Innfelte spotlights i himling.

1.ETG. > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv med opplyst underliggende elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Nedsenket dusj, ca 17 mm. Noe fall i dusj, men motfall/grop på ca 4 mm midt i dusj. Øvrige deler av gulv er tilnærmet flatt. Ikke oppbrett på membran ved dørterskel. Et bad 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. Vær ekstra oppmerksom ved bruk.

Dersom avviket skal lukkes må gulv bygges på nytt med riktig fall. Dette vil i mange tilfeller bety at vegger også må bygges på nytt for å sikre en fagmessig overgang i tettesjikt mellom gulv og vegg. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk. Som et minimum bør likevel dørterskel heves og tettesjikt trekkes 15 mm fra opp fra flis ved terskel.

Konsekvens/tiltak

• Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

1.ETG. > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk av plast.
Opplyst smøremembran på gulv og membranplater supplert med tettesjikt på vegger.

1.ETG. > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant med møblement/speil, belysning, vegghengt toalett, dusjgarnityr og dusjhjørne.

1.ETG. > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon, ventil i himling.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at balansert ventilasjonsanlegg ikke fungerer eller er utkoblet. Ingen effekt ved papirtest. Eksakt årsak er ikke kjent, men aggregatet var ikke i drift under befaring. Det er også påvist skade i ventilasjonskanal, se eget punkt for generell ventilasjon av boligen. Uten fungerende anlegg får ikke våtrommet nødvendig luftutskifting, med fare for kondens-, sopp- og fuktskade. Det anbefales utbedring av relevant fagkyndig.

Konsekvens/tiltak

• Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

1.ETG. > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført, da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart. Dusj mot yttervegg. Øvrige vegger er opplyst å være av massiv plank. Det er imidlertid målt luftfuktighet i vegg bak dusj ved å føre probe ned gjennom et ledig hull i fordelerskap. Det ble ikke registrert unormale verdier. Det er også foretatt fuktsøk på utvalgte steder uten å påvise unormale verdier.

Det gjøres oppmerksom at på dette er stikkprøver, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon.



Bildet viser måling av luftfuktighet (RF).

1.ETG. > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Areal: 7,0 m².
Keramiske fliser/belegg på gulv, malt panel på vegger og i himling.
Innfelte spotlights i himling.
Inneholder: Benkeskap med utslagsvask, høyskap
og opplegg for vaskemaskin.
Avtrekksventil i himling.
Sluk av støpejern.

1.ETG. > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malt panel på vegger og i himling.
Innfelte spotlights i himling.

1.ETG. > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser/belegg på gulv med opplyst underliggende elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Området hvor sluk er plassert er delvis gjenbygget, men det er åpning under et skap ved dør. Innenfor åpningen er det plassert vannsensor som er koblet til automatisk vannstopper. Løsningen vil fungere så lenge eventuelt lekkasjevann renner inn i området hvor sensor er plassert. Det er imidlertid svakt fall i området utenfor åpningen (ved dør). Dette medfører risiko for at noe lekkasjevann også kan renne ut gjennom dør og føre til fuktskader i tilliggende konstruksjoner før sensor vil stoppe vanntilførsel. Vær oppmerksom ved bruk. Det anbefales å etablere en oppbrett på tettesjikt på minimum 15 mm ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

1.ETG. > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Eldre sluk av støpejern.
Våtromsbelegg på en mindre del av gulv,
og smøremembran på øvrige deler av gulv.

Vurdering av avvik:

• Deler av våtrommet (under trapp) har en eldre våtromsløsning for gulv etablert før år 2000. Etter NS 3600:2025 gis tettesjikt etablert før år 2000 tilstandsgrad 3 ut fra alder alene (jf. tabell C.1 og C.2), fordi erfaringsbasert funksjonstid anses oppbrukt. Det er også påvist skade i gulvbelegg i hjørne mot vaskemaskin, samt eldre støpejernssluk uten klemring. Dette innebærer risiko for lekkasje og skjult fuktskade, spesielt dersom sluk går tett og vann renner ut i hjørnet før det når vannsensor. Det anbefales oppgradering/rehabilitering av relevant fagkyndig, inkludert utskiftning av sluk.

Konsekvens/tiltak

• Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Bildet viser sluk samt skade i gulvbelegg.

1.ETG. > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Benkeskap med utslagsvask, høyskap
og opplegg for vaskemaskin.

1.ETG. > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon, ventil i himling.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering (f.eks. spalte/overstrømningsventil ved dør). For at ventilasjonen skal fungere må luft både trekkes ut og slippes inn; mangler tilluft, sirkulerer ikke luften skikkelig. Manglende overstrømning gir redusert luftutskifting og økt fuktbelastning. Det anbefales at tilfredsstillende tilluft/overstrømning etableres.
• Det er påvist at balansert ventilasjonsanlegg ikke fungerer eller er utkoblet. Ingen effekt ved papirtest. Eksakt årsak er ikke kjent, men aggregatet var ikke i drift under befaring. Det er også påvist skade i ventilasjonskanal, se eget punkt for generell ventilasjon av boligen. Uten fungerende anlegg får ikke våtrommet nødvendig luftutskifting, med fare for kondens-, sopp- og fuktskade. Det anbefales utbedring av relevant fagkyndig.

Konsekvens/tiltak

• Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

1.ETG. > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke utført, da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart. Våtsoner mot yttervegger og kjøkken. Tilstanden i tilliggende konstruksjon kan derfor ikke fastsettes, og det kan foreligge skjult fuktskade. Det er foretatt fuktsøk på utvalgte steder uten å påvise unormale verdier. Det anbefales at forholdet utredes nærmere.

Det gjøres oppmerksom at på dette er stikkprøver, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Fuktsøk er heller ikke foretrukket metode for påvisning av fukt i skjulte konstruksjoner på våtrom, men brukes som en indikasjon når hulltaking ikke er mulig.

2.ETG. > BAD

Generell

Beskrivelse

Areal: 9,9 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger og takplater i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, toalett, dusjkabinett og badekar.
Avtrekksventil i himling.
Sluk av plast.

2.ETG. > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Keramiske fliser på vegger og takplater i himling.

2.ETG. > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv med opplyst underliggende elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Gulvet er tilnærmet flatt, stedvis motfall. Ikke oppbrett på membran ved dørterskel. Et bad 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. Vær ekstra oppmerksom ved bruk. Dersom avviket skal lukkes må gulv bygges på nytt med riktig fall. Dette vil i mange tilfeller bety at vegger også må bygges på nytt for å sikre en fagmessig overgang i tettesjikt mellom gulv og vegg. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk. Som et minimum bør likevel dørterskel heves og tettesjikt trekkes 15 mm fra opp fra flis ved terskel.

Konsekvens/tiltak

• Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.



Bildet viser sluk.

2.ETG. > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk av plast.
Opplyst smøremembran på gulv og vegger.

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

Konsekvens/tiltak

• Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

2.ETG. > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant med møblement/speil, belysning, toalett, dusjkabinett og badekar.

2.ETG. > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon, ventil i himling.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at balansert ventilasjonsanlegg ikke fungerer eller er utkoblet. Ingen effekt ved papirtest. Eksakt årsak er ikke kjent, men aggregatet var ikke i drift under befaring. Det er også påvist skade i ventilasjonskanal, se eget punkt for generell ventilasjon av boligen. Uten fungerende anlegg får ikke våtrommet nødvendig luftutskifting, med fare for kondens-, sopp- og fuktskade. Det anbefales utbedring av relevant fagkyndig.

Konsekvens/tiltak

• Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

2.ETG. > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Hulltaking er ikke utført, da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart. Dusj og badekar mot yttervegg. Det er opplyst at rør i vegg mot vask ligger tett mot panel. Det er derfor ikke tatt hull her i frykt for å skade rør, men det er målt luftfuktighet i vegg ved å føre probe ned i et eksisterende hull i veggen. Det ble ikke registrert unormale verdier. Det er også foretatt fuktsøk på utvalgte steder uten å påvise unormale verdier.

Det gjøres oppmerksom at på dette er stikkprøver, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon.



Bildet viser måling av luftfuktighet (RF).

KJØKKEN

1.ETG. > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse
Areal: 23,6 m².
Parkett på gulv, malt platekledning på vegger
og takplater i himling.
Innfelte spotlights i himling.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Tre overskap med glassfronter.
Inneholder: Heltre/stein benkeplate, kompositt vaskekum, ventilator, waterguard og opplegg for oppvaskmaskin.
Keramiske fliser over benkeplaten.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn
- Platetopp
- Oppvaskmaskin
- Mikrobølgeovn
- Kjøleskap

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

1.ETG. > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Vannforsyningsrør av Pex rør (rør-i-rør) til bad i 1.etg.
Kobberrør til øvrige vanninstallasjoner.
- Stoppekran på vaskerom.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger av kobber. Eldre vannrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Konsekvens/tiltak
• Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Avløpsrør av plast og støpejern.

Mrk:
Kun synlige avløpsrør er besiktiget.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på deler av innvendige avløpsledninger. Eldre avløpsledninger har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Boligen har naturlig ventilasjon.

Mrk:
Det er installert balansert ventilasjon i boligen, men dette er ikke i bruk, og ikke inspisert. Det kan trolig tas i bruk, men vil kreve utbedringer/rens.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon i TV-stue 2.etg.
Manglende ventilering kan føre til dårlig luftkvalitet, fuktproblemer, økt risiko for mugg og redusert komfort. Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Konsekvens/tiltak
• Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

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

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Varmepumpe i stue.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Varmtvannsbereder på vaskerom.
Volum: 198 liter. Produsert: 1992.

Vurdering av avvik:
• Berederen har passert 20 år og har en usikker restlevetid før den må skiftes ut. Selv om varmtvannsberederen fungerer nå, kan det plutselig oppstå funksjonssvikt eller lekkasje på eldre beredere.

Konsekvens/tiltak
• Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

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 (to stk) i bod.
Inneholder: Automatsikringer, jordfeilbryter, overspenningsvern og strømmåler.
Hovedsikring på 63 ampere.

Kurser:
32 ampere: 1 stk.
20 ampere: 4 stk.
16 ampere: 2 stk.
15 ampere: 2 stk.
13 ampere: 6 stk.
10 ampere: 4 stk.

El. oppvarming:
- Opplyst gulvvarme på alle våtrom, entré/hall, kjøkken og stue.
- Varmepumpe i stue.

Vurdering av avvik:
• HMS:
Det er ikke framvist samsvarserklæring for deler av anlegget som bør ha dette. Uten samsvarserklæring kan det ikke bekreftes at el-arbeid er utført forskriftsmessig. Det anbefales at samsvarserklæring fremskaffes / framvises.

• HMS:
Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Konsekvens/tiltak
• Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Branntekniske forhold

Beskrivelse
Boligen har røykvarslere og slukkeutstyr.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse
Grunnmuren ligger delvis mot tilfyllte masser.
Bygningen er delvis oppført under bakkenivå
og terrenget rundt bygget er varierende.

mrk:
Det kan være flere forhold under bakkenivå som potensielt kan ha en negativ innvirkning (for eksempel vannårer i fjellet/terrenget, tilsig av fuktighet, osv.)

Vurdering av avvik:
• Fuktsikringen er utført i henhold til anbefalinger frem til 1990-tallet og er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon (jf. tabell C.6). Dette medfører økt risiko for redusert funksjon. Det er også påvist noe høyt fuktnivå i krypkjeller, dette kan være indikasjon på sviktende fuktiskring/drenering.
Konsekvensen ved svikt er økt fuktbelastning på grunnmuren og fare for fuktskader i konstruksjoner over krypkjeller. Det anbefales overvåking med fuktsøk innvendig, og at utbedring/utskifting av drenering planlegges på sikt.

Konsekvens/tiltak
• Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Grunnmur/fundamenter av betong/stein.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Opplyst 32 mm PEL vannledning.
Opplyst 110 mm PVC avløpsrør.
Offentlig vann- og avløp via private stikkledninger.

Mrk:
Utvendige vann- og avløpsledninger ligger skjult og er derfor ikke besiktiget. Tilstandsgrad er satt utelukkende basert på alder.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Konsekvens/tiltak
• Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

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:
• HMS:
Det mangler snøfangere på taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men ut fra en sikkerhetsmessig vurdering av takvinkel og type taktekking, sett opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet, foreligger det likevel grunnlag for snøfangere. Manglende snøfangere gir fare for snøras/takras. Det anbefales å montere snøfangere.

• HMS:
Rekkverket på den nederste frittliggende terrassen, samt terrasse i 2.etg. er for lavt i forhold til dagens krav. I tillegg er det åpninger i endene av rekkverk. Dette gir redusert sikkerhet. Rekkverk må heves og kompletteres for å lukke avviket.

• HMS:
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Iht. radonkart ligger eiendommen på «moderat til lav radon aktsomhetsgrad». Radonmålinger bør utføres, ved høye verdier må tiltak utføres.

• HMS:
Det mangler håndløper på den ene siden av vegg i trappeløpet. Manglende håndløper gir økt fare for fall og personskade. Det anbefales at det monteres forskriftsmessig håndløper.

• HMS:
Det er ikke framvist samsvarserklæring for deler av anlegget som bør ha dette. Uten samsvarserklæring kan det ikke bekreftes at el-arbeid er utført forskriftsmessig. Det anbefales at samsvarserklæring fremskaffes / framvises.

• HMS:
Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Konsekvens/tiltak
• Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Bygninger på eiendommen

Utvendige boder



Anvendelse
Bod

Byggeår

Kommentar
Byggeår ikke opplyst

Standard
Bygget har normal standard ihht. byggeår.

Vedlikehold
Bygget trenger noe vedlikehold/oppgraderinger.

Beskrivelse
Areal: 27,0 m² fordelt på to boder/rom.
Grunnmur i betong. Gulv mot grunn i betong.
Oppført i trekonstruksjoner med utvendig trekledning/forblendingsstein.
Takkonstruksjon av taksperrer tekket med takbelegg.
Renner og nedløp i plast.

Bodene er observert, ikke tilstandsvurdert.

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

Garasje



Anvendelse
Garasje/bod

Byggeår

Kommentar
Byggeår ikke opplyst

Standard
Bygget har normal standard ihht. byggeår.

Vedlikehold
Bygget trenger noe vedlikehold/oppgraderinger.

Beskrivelse
Areal: 20,2 m².
Grunnmur i betong. Gulv mot grunn i betong.
Oppført i trekonstruksjoner med utvendig liggende trekledning.
Takkonstruksjon av taksperrer tekket med takplater.
Renner og nedløp i plast.

Garasjen er observert, ikke tilstandsvurdert.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

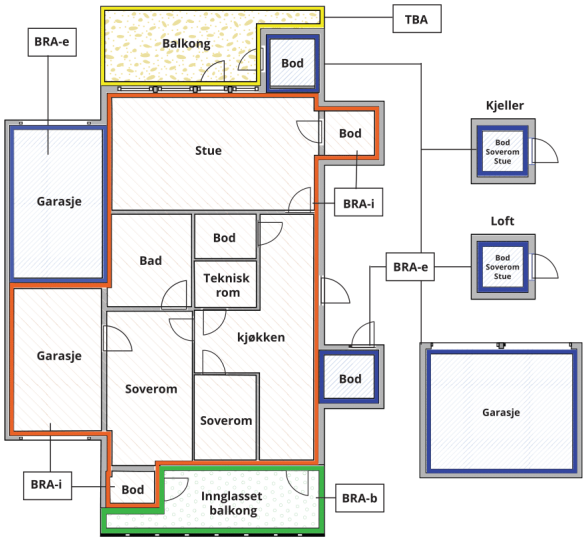
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etg.	138			138	130
2.etg.	83			83	15
SUM	**221**				**145**
SUM BRA	**221**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etg.	Entré/hall, gang, soverom 1, soverom 2, stue, kjøkken, bad, vaskerom, bod		
2.etg.	Gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, tv-stue, bad, bod 1, bod 2		

Kommentar

BRA er oppmålt på stedet med laser.

Arealer 1.etg:
- Entré/hall: 13,3 m²
- Gang: 4,8 m²
- Sov 1: 12,3 m²
- Garderobe: 4,9 m²
- Sov 2: 14,5 m²
- Stue: 42,3 m²
- Kjøkken: 23,6 m²
- Bad: 6,1 m²
- Vaskerom: 7,0 m²
- Bod: 4,1 m²

- Resterende areal går bort i innvendige vegger, kasser o.l.

Arealer 2.etg:
- Gang: 9,8 m²
- Sov 1: 9,8 m²
- Sov 2: 10,2 m²
- Sov 3: 10,4 m²
- TV-stue: 30,3 m²
- Bad: 9,9 m²
- Bod 1: 0,0 m² - Ikke måleverdig (gulvareal: 2,8 m²)
- Bod 2: 0,0 m² - Ikke måleverdig (gulvareal: 3,0 m²)

- Resterende areal går bort i innvendige vegger, kasser o.l.

Generelt:
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør beskrivelsen av rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstingeniørens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Tegningene er mottatt fra megler. Undertegnede har ikke verifisert tegningenes opprinnelse, og forutsetter at det er de som ble benyttet i relevant byggesøknad/melding.
Merk at dette punktet kun gjelder bolig. Tegninger for boder, garasje og uteanlegg er ikke gjennomgått.

Nyere håndverkstjenester

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

Utvendige boder

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etg.		27		27	
SUM		**27**			
SUM BRA	**27**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etg.		Bod 1, bod 2	

Kommentar

BRA er oppmålt på stedet med laser.

Arealer:
- Bod 1: 16,6 m²
- Bod 2: 10,0 m²

- Resterende areal går bort i innvendige vegger, kasser o.l.

Generelt:
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør beskrivelsen av rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstingeniørens valg.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etg.		20		20	
SUM		**20**			
SUM BRA	**20**				

Romfordeling

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

Kommentar

BRA er oppmålt på stedet med laser.

Arealer:
- Garasje: 20,2 m²

Generelt:
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør beskrivelsen av rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstingeniørens valg.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.7.2026	Ben Terje Myhre	Takstingeniør
	Helge Wichstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4626 ØYGARDEN	41	191		0	1039.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Valahøgda 35

Hjemmelshaver
Wichstad Helge, Kvalheim Mona

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Landlig beliggenhet i et etablert boligområdet i Fjell Kommune.
Fra boligen er det utsikt over omkringliggende områder.
Området er hovedsakelig bebygd med tilsvarende bebyggelse.

Kort avstand til Sartor senter med de fleste fasiliteter/servicetilbud.
Flere barnehager, samt skoler som Brattholmen skole og Danielsen
skole i området. Kort vei til Straume Idrettspark for idrettsaktiviteter,
samt badeplasser, fiske og friluftsaktiviteter i umiddelbar nærhet.
Gode bussforbindelser i hovedvei med ca. 20 minutters reisetid til Bergen Sentrum.

Adkomstvei

Adkomst eiendom direkte fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er opplyst tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er opplyst tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplanen er ikke gjennomgått.

For opplysninger vedrørende reguleringsmessige
forhold henvises det til Meglerpakken som bestilles av
meglerforetak i forbindelse med kjøp/salg av eiendommen.

Annen informasjon:
Grunnkrets: Valen.
Valgkrets: Hjelteryggen.
Kirkesogn: Foldnes sokn.

Om tomten

Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med
murer/bed, grøntarealer, div. prydbusker/beplantning og terrassedekker.

Parkering

Opplyst parkeringsplass på egen eiendom.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.07.2026		Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier	09.07.2026		Gjennomgått		Nei
Ambita (EDR)	28.07.2026		Gjennomgått		Nei

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.08.2026	Opprinnelig rapport
2	17.08.2026	Endringer etter korrektur/utbedringer

For gyldighet på rapporten se forside

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

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

Valahøgda 35, 5355 KNARREVIK

20 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Valahøgda 35	Valahøgda 35	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

12-03-2010

Informasjon om eksisterende husforsikring

KLP Skadeforsikring AS-67

Informasjon om selger

Selger

Wichstad, Helge

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**

2017

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

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

Varmekabler lagt av Otera. men mangler samsværserklæring på denne jobben.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Otera

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

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

Resten av El.instalasjon , rørarbeider og fliser lagt gjort av faglært, men på dugnad. Alt arbeidet er godt bilde dokumentert.

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2019

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Skiftet vegger, lagt opp rør (rørleggermester), elektro og Montert nye vaskeromsmøbler, flislagt gulv. Alt utført av faglærte men på dugnad.

Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Ja, det har vært noen fuktskader, men alt er tettet og ordnet.

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**

2024

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Takstein var seget ned, Sutakskiftet og tettet takstein lagt på plass. utført i samråd med byggmester på dugnad.

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2010

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

De fleste vinduer er er skiftet i huset, kunn kjøkken vindu og 4 vinduer i 2 etg. er igjen fra 2000. Alt utført av fagfolg og i samråd med Byggmester.

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

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2010

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Lagt opp nytt sikringsskap for kjøkken, montert stikk for komfyr, koblet dimmere for spotter i tak.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Otera

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2023

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Lagt opp sikring i skap til Zaptec lader på vegg.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

OneCo

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**

2018

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Lagt opp nytt sikringsskap i bod. Server boder, yaccui, basseng og ute kontakter. Utført av fagfolk på dugnad.

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2017

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Se punkt under våtrom.

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Ventilasjonsanlegget har ikke virket tilfredsstillende siden vi tok over.

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**

2011

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Satt inn peis iht veiledning fra salgssted.

16.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.2.2 **Årstall**

2019

16.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Varmepumpe satt inn .

16.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

FJ Montør Bergen

16.2.6 **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

Peis montert i 2011

Sopp og skadedyr

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Vi hadde skjeggkre i 2024, dette ble meldt til forsikringen og de kom med selskap som ordnet dette med to behandlinger av hele huset.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Ja, under oppussing er det funnet mugg og råte. Dette er utbedret.

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

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Svømmebassenget har ikke ferdigattest. Sendes inn nå.

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 72147254

Egenerklæringsskjema

Name

Helge Wichstad

Date

2026-07-20

Identification

Helge Wichstad

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

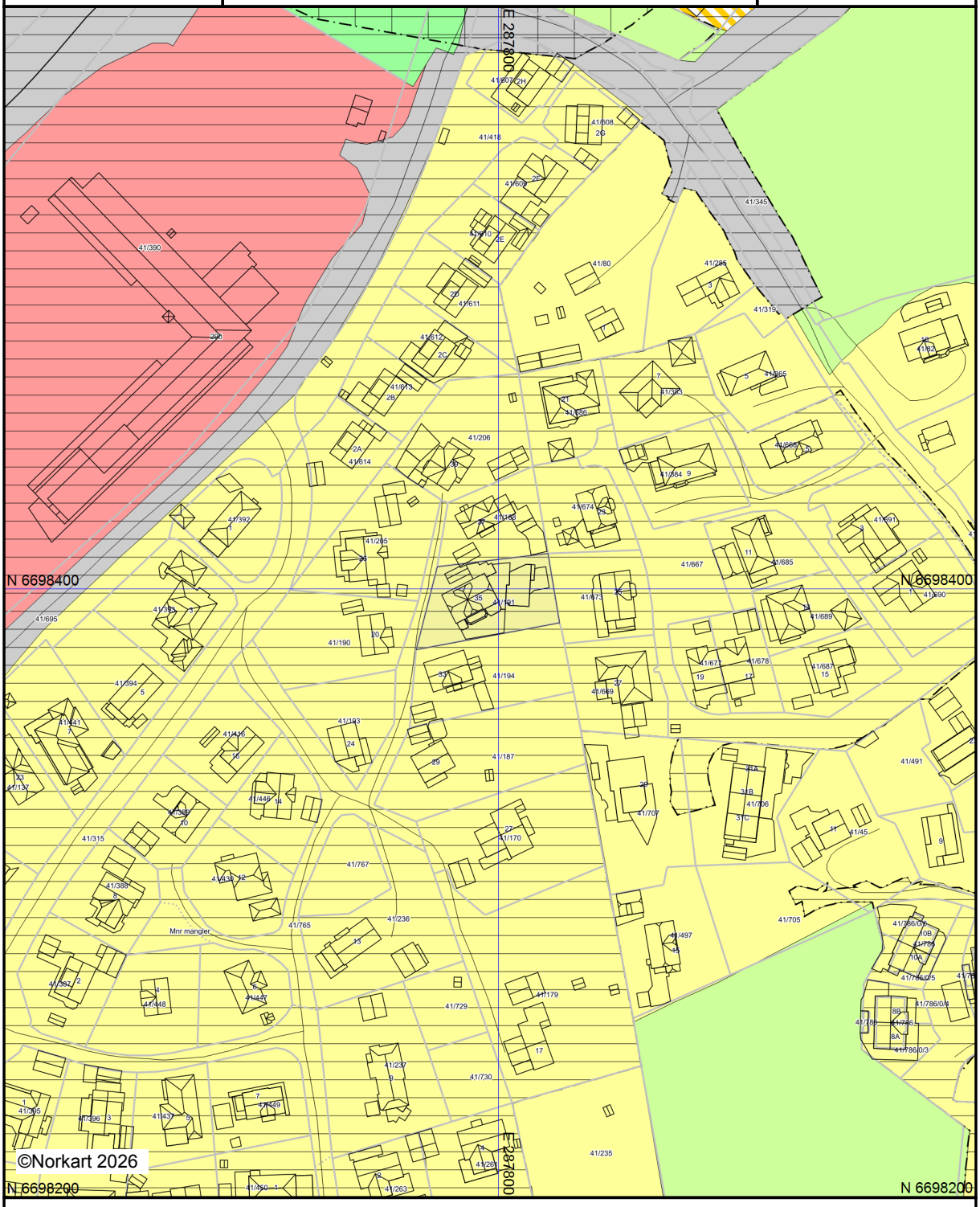
Øygarden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 41/191
Adresse: Valahøgda 35
Utskriftsdato: 29.06.2026
Målestokk: 1:2000

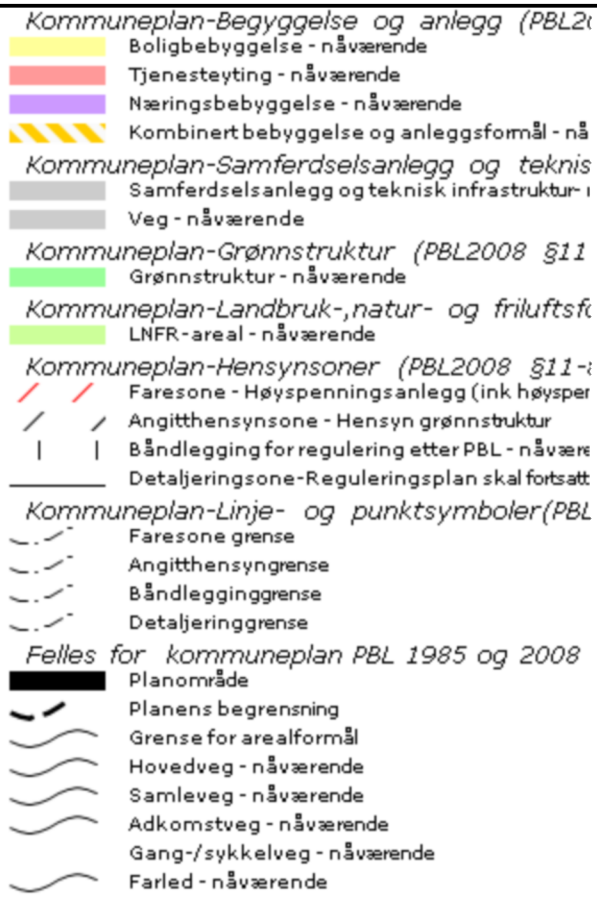
N

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



Utskriftsdato: 29.06.2026

Eiendomskart for eiendom 4626 - 41/191//



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

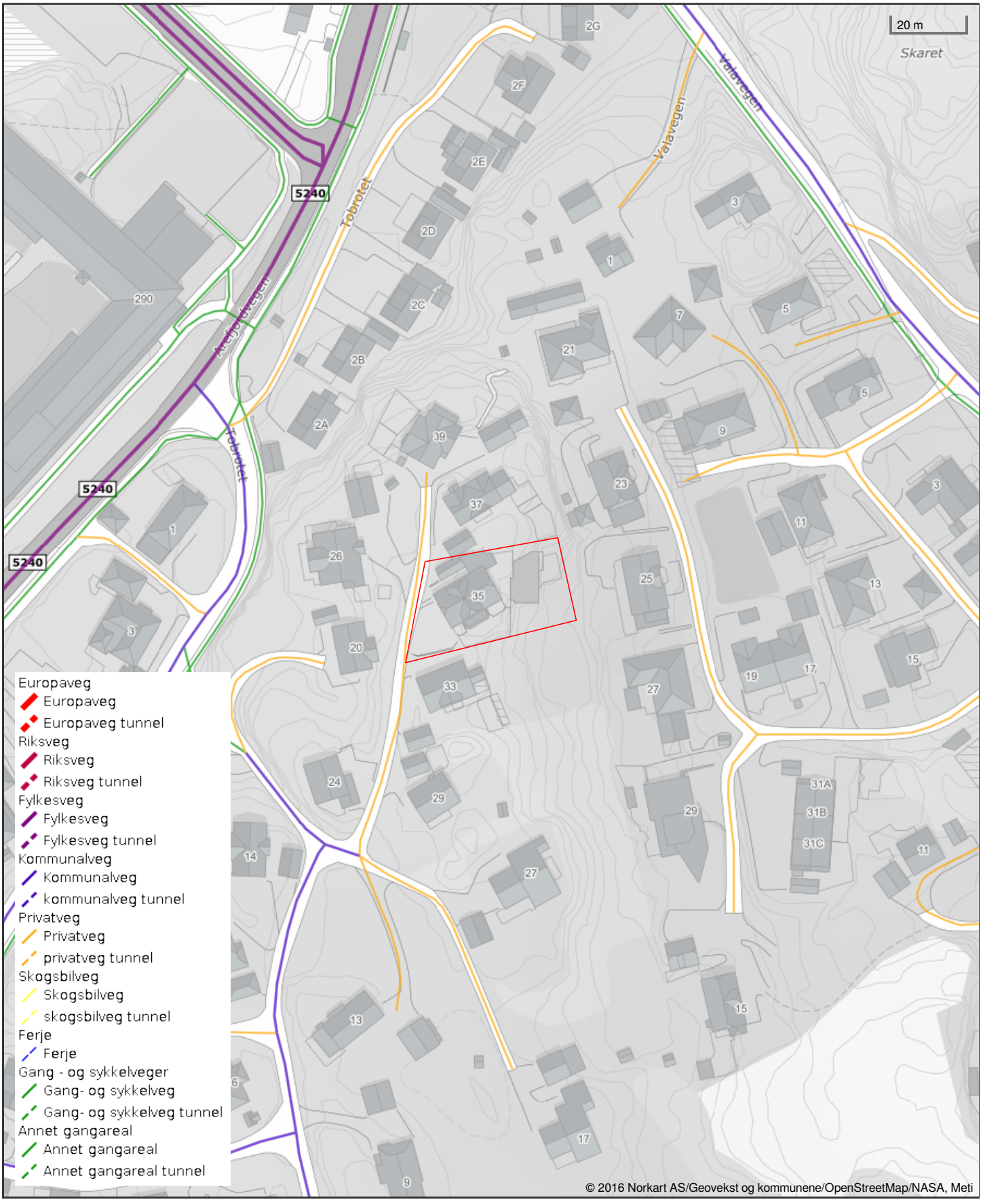
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 039,70 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6698396,46	**Øst**	287790,39	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6698379,91	287772,79	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	28,24	
2	6698388,8	287820	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	48,04	
3	6698411,6	287816,27	13 cm	Fjell (FJ)	Kors (53)	23,10	
4	6698407,28	287779,74	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	36,78	

Utskriftsdato: 29.06.2026

Vegstatuskart for eiendom 4626 - 41/191//



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.

Energiattest



Adresse **Valahøgda 35, 5355 KNARREVIK**	
Dato for energimerking **08.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-320516**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **175587780**
Gårdsnummer **41**	Bruksnummer **191**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1967**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **226,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **222,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **265,47 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **253,46 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **59 500 kWh**

Valahøgda 35, 5355 KNARREVIK

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Ja**
Takkonstruksjon **Ja**	Ytterdører **Ja**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Valahøgda 35, 5355 KNARREVIK

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 4: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Brukertiltak

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 15: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 22: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 24: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

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.