DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Bleikaneset 39

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
Bleikaneset 39, 5357 FJELL
ØYGARDEN kommune
gnr. 16, bnr. 33

Sum areal alle bygg: BRA: 304 m² BRA-i: 187 m²



Befaringsdato: 21.07.2026 **Rapportdato:** 14.08.2026 **Oppdragsnr.:** 20334-2585 **PropCloud ref nr:** IY5460

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 Takst sin 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

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 2 plan.
Sør- og østvendt terrasse på ca 95 m² med utgang fra stue.
Frittliggende terrasse på ca 23 m².
Garasje over to plan med bod på totalt 96,0 m².
Vinterhage på 20,5 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 2002 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: 2002

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 er utvendig pusset.

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

Veggkonstruksjon:
Utført i trekonstruksjoner med utvendig liggende trekledning.

Vinduer:
Isolerglass i trekarmer.

Dører:
Entrédør: Malt dørblad med felt av isolerglass.
Dør til vaskerom: Malt dørblad med felt av isolerglass.
Terrassedør: Malt dørblad med felt av isolerglass.

Terrasser:
Sør- og østvendt terrasse på ca 95 m² med utgang fra stue.
Frittliggende terrasse på ca 23 m².

INNVENDIG Gå til side

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

Rom 2.etg:
- TV-stue: Parkett på gulv, malt strie på vegger og panel i himling.
- Sov 1: Parkett på gulv, malt strie på vegger og panel i himling.
- Sov 2: Parkett på gulv, malt strie på vegger og panel i himling.
- Sov 3: Parkett på gulv, malt strie på vegger og panel i himling.
- Sov 4: Parkett på gulv, malt strie på vegger og panel i himling.

Pipe og ildsted:
Skorstein i murkonstruksjoner.
Skiferkledd peis med innsats i stue.
Peisovn i TV-stue.

Innvendig trapp:
Tretrapp med hvitmalte vanger og rekkverk.
Mørkt tre i trinn.

Innvendige dører:
Hvite profilerte dørblad.

VÅTROM Gå til side

Bad 1.etg:
Areal: 4,6 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger og takplater i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, vegghengt toalett, dusjgarnityr og dusjhjørne.
Avtrekksventil i himling.
Sluk av plast.

Vaskerom:
Areal: 9,2 m².
Keramiske fliser på gulv, malt strie på vegger og takplater i himling.
Inneholder: Innredning med skap, benkeplate og opplegg for vaskemaskin.
Avtrekksventil i himling.
Sluk av plast.

Bad 2.etg:
Areal: 8,4 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger og malt panel i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning,

Beskrivelse av eiendommen

vegghengt toalett, dusjgarnityr, dusjhjørne og badekar.
Avtrekksventil i himling.
Sluk av plast.

KJØKKEN Gå til side

Areal: 22,7 m².
Keramiske fliser på gulv, strie på vegger og malt panel i himling.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Inneholder: Laminert benkeplate, stål vaskekum,
ventilator, opplegg for oppvaskmaskin.
Keramiske fliser over deler av benkeplaten.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn
- Platetopp
- Oppvaskmaskin
- Mikrobølgeovn

Avtrekk:
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger:
Vannforsyningsrør av Pex rør (rør-i-rør).
- Stoppekran på vaskerom.

Avløpsrør:
Avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Boligen har mekanisk avtrekk på våtrom.
Friskluftsventiler i øvrige oppholdsrom.

Varmepumpe:
Vann-til-vann varmepumpe på vaskerom.

Varmtvann:
Varmtvannsbereder på vaskerom.
Berederen er integrert i innedelen til varmepumpe.

Vannbåren varme:
Opplyst vannbåren varme i hele 1.etg. samt bad i 2.etg.
Fordelerskap på vaskerom.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap på vaskerom.
Inneholder: Automatsikringer og strømmåler.
Hovedsikring på 63 ampere.

Kurser:
25 ampere: 1 stk.
20 ampere: 1 stk.
16 ampere: 15 stk.
10 ampere: 2 stk.

El. oppvarming:
- Opplyst vannbåren gulvvarme i hele 1.etg. + bad 2.etg.

Branntekniske forhold:
Boligen har røykvarslere og slukkeutstyr.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn:
Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering:
Boligen er oppført over bakkenivå. Terrenget rundt er stort sett flatt.
Grunnmur/fundamenter av betong.

Utvendige vann- og avløpsrør:
Utvendige vann og avløpsrør er av ukjent type.

Eiendommen er opplyst tilknyttet
offentlig vann via private stikkledninger.

Eiendommen er opplyst tilknyttet offentlig avløp
via private stikkledninger og avløpspumpe.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

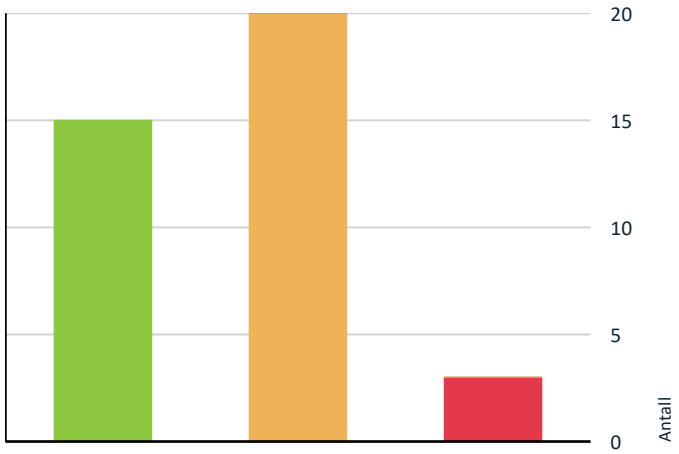
Enebolig

• 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.

Sammendrag av boligens tilstand

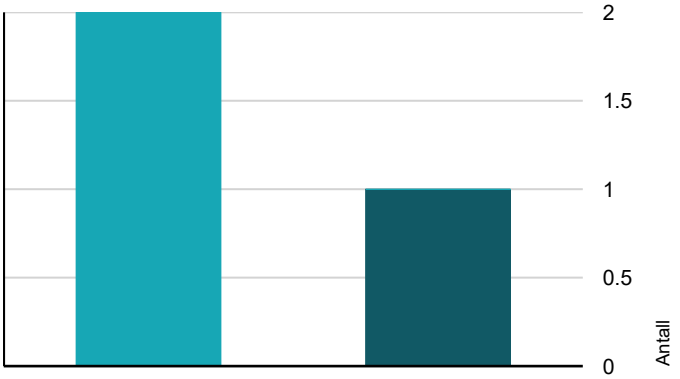
Fordeling av tilstandsgrader



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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **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 > Ytterdører** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Våtrom > 1.etg. > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1.etg. > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 1.etg. > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1.etg. > Vaskerom > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1.etg. > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 2.etg. > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2.etg. > Bad > Sanitærutstyr og innredning** 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 der dette er krav etter byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, uavhengig av krav ved oppføring. Manglende snøfangere gir fare for snøras/takras med risiko for personskade og skade på underliggende areal. Det anbefales å montere snøfangere i henhold til gjeldende forskriftskrav.

Åpningene og høyde på rekkverket på terrasser er ikke i henhold til krav i gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. For store åpninger og lavt rekkverk gir redusert sikkerhet. Det anbefales å utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller forskriftskrav, samt føre det helt ut på endene (det er krav til rekkverk dersom høyde fra terrasse til terreng er over 0,5 meter).

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. Dette øker fare for brann- og elektrisk støt, og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det anbefales at samsvarserklæring fremskaffes/framvises. Dersom dette ikke er mulig anbefales det at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

HMS:
Det anbefales regelmessig kontroll av det elektriske anlegget hvert tiende år. Kontrollen innebærer en grundig gjennomgang av det elektriske anlegget, inkludert ledninger, stikkontakter, sikringsskap og annet elektrisk utstyr for å avdekke eventuelle feil og mangler som kan utgjøre en risiko for blant annet brann og elektrisk støt. Det er ikke opplyst om kontroll siste 10 år.

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. Dette øker fare for brann- og elektrisk støt, og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det anbefales at samsvarserklæring fremskaffes/framvises. Dersom dette ikke er mulig anbefales det at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

HMS:
Det anbefales regelmessig kontroll av det elektriske anlegget hvert tiende år. Kontrollen innebærer en grundig gjennomgang av det elektriske anlegget, inkludert ledninger, stikkontakter, sikringsskap og annet elektrisk utstyr for å avdekke eventuelle feil og mangler som kan utgjøre en risiko for blant annet brann og elektrisk støt. Det er ikke opplyst om kontroll siste 10 år.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2002

Kommentar
Opplyst fra Eier

Anvendelse
Bolig

Standard
Bygget har normal standard ihht. byggeår.

Vedlikehold
Bygget fremstår som normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2024	Utvendig fasade	Byttet kledning på vegg mot sør.
2025	Våtrom	Ny vask, speil og dusjvegger på bad 1.etg.
		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:

• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år, og har usikker gjenværende brukstid. Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få lukke avviket må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Noen mindre områder av taktekkingen er mosegrodd. Mose holder på fukt og hindrer fri vannavrenning, noe som kan gi fuktoppbygging og fremskyndet nedbrytning av tekkingen. Det anbefales at mose fjernes, for eksempel med børste eller egnet mosefjerner.

• Det det kan se ut som det er riss/sprekker i en takstein på venstre side av taket, sett mot inngangsparti. Dette medfører at vann kan trenge ned i underliggende konstruksjoner, og potensielt føre til fuktskader i takkonstruksjon. Forholdet bør undersøkes nærmere under tilstrekkelige sikkerhetsforhold, og eventuelle skadede taktstein må skiftes.

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 er utvendig pusset.

Vurdering av avvik:
• Renner/nedløp/beslag er fra byggeår og har usikker fremtidig funksjon. Når renner/nedløp/beslag begynner å bli gamle øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Overvåk tilstanden jevnlig. For å lukke avviket må renner/nedløp/beslag skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Det er påvist mindre riss i murpuss på pipen, samt noe mose. Murpuss bør overvåkes. Vann kan trenge inn i sprekkene og skape frostsprengning på vinteren, samt vannintrengning i pipen. Det anbefales å male pipen eller montere pipebeslag.

• HMS:
Det mangler snøfangere der dette er krav etter byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, uavhengig av krav ved oppføring. Manglende snøfangere gir fare for snøras/takras med risiko for personskade og skade på underliggende areal. Det anbefales å montere snøfangere i henhold til gjeldende forskriftskrav.

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.

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:

• Det er noe avflasset maling på enkelte lister/hjørnebord. Slitt overflatebehandling medfører at vann lettere trenger inn i treverket og vil over tid skape fuktskader. Vedlikehold må påregnes.

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:

• Stedvis noe oppsrekking/slitasje på overflatebehandling av karmer. Skadene gir redusert beskyttelse mot fukt, med risiko for fukt -/råteutvikling og forkortet levetid dersom de ikke utbedres. Det anbefales vedlikehold/overflatebehandling av berørte vinduer.

• Det er rustdannelser på enkelte spiker i glasslister. Avviket er primært av kosmetsik karakter, men rust vil også redusere levetiden på spikrene. Det er ikke behov for tiltak nå, men dersom glasslister begynner å løsne må de festes på nytt.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Entrédør: Malt dørblad med felt av isolerglass.
Dør til vaskerom: Malt dørblad med felt av isolerglass.
Terrassedør: Malt dørblad med felt av isolerglass.

Vurdering av avvik:

• Mindre skade innvendig på terrassedør på kjøkken. Avviket er av kosmetisk karakter. For å lukke avviket må det foretas lokal utbedring.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Terrasser

Beskrivelse

Sør- og østvendt terrasse på ca 95 m² med utgang fra stue.
Terrassen er belagt med terrassebord.
Rekkverk av kryssende profiler og 6" toppbord.
Rekkverket ble kontrollert, høyden var 0,95 meter, bør ikke være under 1,0 meter.

Frittliggende terrasse på ca 23 m².
Terrassen er belagt med terrassebord.
Rekkverk av kryssende profiler og 6" toppbord.
Rekkverket ble kontrollert, høyden var 0,97 meter, bør ikke være under 1,0 meter.

Vurdering av avvik:

• Åpningene og høyde på rekkverket på terrasser er ikke i henhold til krav i gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. For store åpninger og lavt rekkverk gir redusert sikkerhet. Det anbefales å utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller forskriftskrav, samt føre det helt ut på endene (det er krav til rekkverk dersom høyde fra terrasse til terreng er over 0,5 meter).

Konsekvens/tiltak

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

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

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

Rom 2.etg:
- TV-stue: Parkett på gulv, malt strie på vegger og panel i himling.
- Sov 1: Parkett på gulv, malt strie på vegger og panel i himling.
- Sov 2: Parkett på gulv, malt strie på vegger og panel i himling.
- Sov 3: Parkett på gulv, malt strie på vegger og panel i himling.
- Sov 4: Parkett på gulv, malt strie på vegger og panel 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 noe stor slitasje/merker på overflater.
Enkelte løse gulvfliser i entré og gang.
Avviket er av kosmetisk karakter. For å lukke avviket må det foretas lokal utbedring/utskiftning.

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

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Skorstein i murkonstruksjoner.
Skiferkledd peis med innsats i stue.
Peisovn i TV-stue.

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.

Innvendige trapper

Beskrivelse
Tretrapp med hvitmalte vanger og rekkverk.
Mørkt tre i trinn.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse
Hvite profilerte dørblad.

Vurdering av avvik:
• En del slitasje på overflater av dører og lister. Avviket er av kosmetisk karakter. For å lukke avviket må det foretas lokal utbedring.

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

VÅTROM

1.ETG. > BAD

Generell

Beskrivelse
Areal: 4,6 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger og takplater i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, vegghengt toalett, dusjgarnityr og dusjhjørne.
Avtrekksventil i himling.
Sluk av plast.

1.ETG. > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

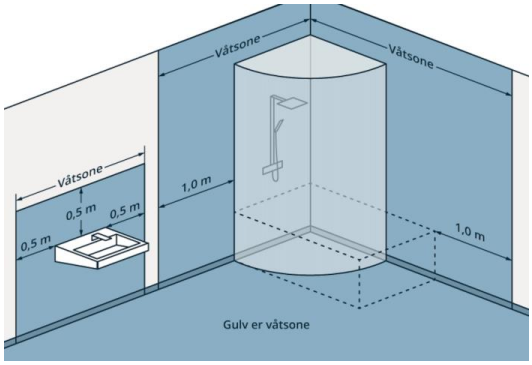
Beskrivelse
Keramiske fliser på vegger og takplater i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dør i våtsonen (ved dusj) som ikke er fuktbestandig. Ikke-fuktbestandig materiale i våtsone gir økt risiko for fukt-/råteskade ved direkte vannsøl, med fare for oppfukting/oppsvelling og skade på tilstøtende konstruksjon. Det anbefales utbedring/utskifting til egnet, fuktbestandig løsning.

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


Bildet viser dør i våtsone.

Tilstandsrapport



Illustrasjonen viser våtsoner.

1.ETG. > BAD

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv med opplyst underliggende vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Svakt fall på hele gulvet. Terskel i dusjhjørne høyere enn topp flis ved dør, og det er ikke oppbrett på membran ved dør. Dette kan medføre stående vann på gulvet, bruksvann som ikke ledes effektivt til sluket og stor risiko for at vann renner ut av rommet ved en eventuell lekkasje. 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. Som et minimum bør terskel i dusj fjernes og oppbrett på tettesjikt ved dør etableres (eventuelt tette mellom gulv og terskel med egnet fugemasse).

Konsekvens/tiltak

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

Mrk:
Kostnadsestimat tar utgangspunkt i rimeligste løsning for å etablere tilstrekkelig fall til sluk. Dette vil i de fleste tilfeller bety "flis-på-flis". Dersom andre løsninger velges vil kostnader kunne bli større.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1.ETG. > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk av plast.
Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Det innebærer økt risiko for lekkasje og fuktskade i tilstøtende konstruksjon. Det anbefales at tilstanden følges opp og at oppgradering planlegges.

Konsekvens/tiltak

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

1.ETG. > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterne. Ved montering var det ikke krav om lekkasjesikring. Uten synliggjøring kan lekkasje pågå skjult. Det anbefales at konstruksjonen observeres jevnlig.

Konsekvens/tiltak

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

1.ETG. > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk i himling.

1.ETG. > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble foretatt uten å avdekke unormale
forhold i konstruksjonen.
Det er målt relativ luftfuktighet (RF) på 45,2 % ved 23,5°C.
Trefukt var ikke målbart (trefukt er ikke målbart under 6,2 vektprosent).

For referansenivåer av fukt, se side 5.

Til info:
Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks. endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.



Bildet viser måling av luftfuktighet (RF).

1.ETG. > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Areal: 9,2 m².
Keramiske fliser på gulv, malt strie på vegger og takplater i himling.
Inneholder: Innredning med skap, benkeplate og opplegg for vaskemaskin.
Avtrekksventil i himling.
Sluk av plast.

1.ETG. > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malt strie på vegger og takplater i himling.

1.ETG. > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv med opplyst underliggende vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Lokalt fall ved sluk, øvrige deler av gulvet er tilnærmet flatt. Ikke oppbrett på tettesjikt ved dør. Vaskerom med manglende/redusert fall til sluk gir økt risiko for at vann kan renne ut av rommet ved en eventuell lekkasje. Dette kan føre til fuktskader på tilliggende konstruksjoner. 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 rommet bygges med riktig fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

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

1.ETG. > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk av plast.
Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Det innebærer økt risiko for lekkasje og fuktskade i tilstøtende konstruksjon. Det anbefales at tilstanden følges opp og at oppgradering planlegges.

Konsekvens/tiltak

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

1.ETG. > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med skap, benkeplate og opplegg for vaskemaskin.

1.ETG. > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk i himling.

1.ETG. > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble foretatt uten å avdekke unormale forhold i konstruksjonen.
Det er målt relativ luftfuktighet (RF) på 45,2 % ved 23,5 °C.
Trefukt var ikke målbart (trefukt er ikke målbart under 6,2 vektprosent).

For referansenivåer av fukt, se side 5.

Til info:
Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks. endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.

Mrk:
Fuktmåling er foretatt i samme hull som ved fuktmåling av bad i 1.etg (tilstøtende rom).



Bildet viser måling av luftfuktighet (RF).

2.ETG. > BAD

Generell

Beskrivelse

Areal: 8,4 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger og malt panel i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, vegghengt toalett, dusjgarnityr, dusjhjørne og badekar.
Avtrekksventil i himling.
Sluk av plast.

2.ETG. > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Keramiske fliser på vegger og malt panel i himling.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist vindu og dør i våtsonen (ved badekar og dusj) som ikke er fuktbestandig. Ikke-fuktbestandig materiale i våtsone gir økt risiko for fukt-/råteskade ved direkte vannsøl, med fare for oppfukting/oppsvelling og skade på tilstøtende konstruksjon. Det anbefales utbedring/utskifting til egnet, fuktbestandig løsning.

• Det mangler stedvis noe fugemasse mellom fliser. Avviket er primært av kosmetisk karakter, men forholdet gjør at det lettere dannes svertesopp da vann tørker senere opp. Det anbefales å utbedre fugene der det mangler.

Konsekvens/tiltak

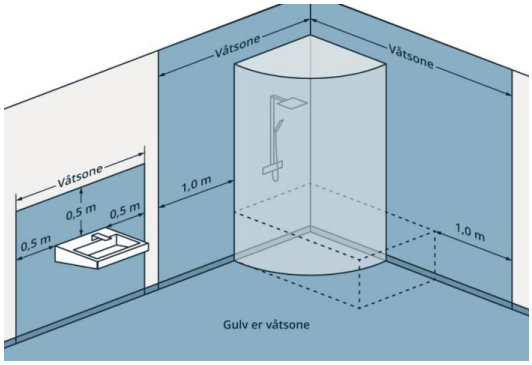
• Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.



Bildet viser vindu i våtsone.



Bildet viser dør i våtsone.



Illustrasjonen viser våtsoner.

2.ETG. > BAD

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv med opplyst underliggende vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Ujevnt fall og stedvis stort sprang mellom fliser. Motfall fra servant til sluk under badekar. Terskel i dusjhjørne høyere enn topp flis ved dør, og det er ikke oppbrett på membran ved dør. Dette kan medføre stående vann på gulvet, bruksvann som ikke ledes effektivt til sluket og stor risiko for at vann renner ut av rommet ved en eventuell lekkasje. 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. Som et minimum bør terskel i dusj fjernes og oppbrett på tettesjikt ved dør etableres (eventuelt tette mellom gulv og terskel med egnet fugemasse).

• Det mangler stedvis noe fugemasse mellom fliser. Avviket er primært av kosmetisk karakter, men forholdet gjør at det lettere dannes svertesopp da vann tørker senere opp. Det anbefales å utbedre fugene der det mangler.

Konsekvens/tiltak

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

Mrk:
Kostnadsestimat tar utgangspunkt i rimeligste løsning for å etablere tilstrekkelig fall til sluk. Dette vil i de fleste tilfeller bety "flis-på-flis". Dersom andre løsninger velges vil kostnader kunne bli større.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

2.ETG. > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk av plast.
Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

• Klemring i sluk har løsnet. Dette medfører utett overgang mellom sluk og tettesjikt. Stor risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner. Forholdet må utbedres fagmessig. Det må også gjøres nærmere undersøkelser av underliggende konstruksjoner for å kartlegge eventuelle skjulte skader. Sett i sammenheng med avvik på fall anbefales det at hele gulvet bygges på nytt. 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. Dusj må ikke brukes før forholdet er utbedret, da dette kan føre til økt skadeomfang.

Konsekvens/tiltak

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

Mrk:
Kostnadsestimat tar høyde for at både gulv og vegger må bygges på nytt. Kostnader til utbedring av fall i forrige punkt vil da falle bort.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Bildet viser sluk i dusj med løs klemring/utett membran.

2.ETG. > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterne. Ved montering var det ikke krav om lekkasjesikring. Uten synliggjøring kan lekkasje pågå skjult. Det anbefales at konstruksjonen observeres jevnlig.

• Nedre hjul/styrepinne på dør til dusjhjørne mangler. Dette medfører at døren ikke henger/glir stabilt. Det anbefales å montere nytt hjul/styrepinne, eventuelt nytt dusjhjørne.

Konsekvens/tiltak

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

2.ETG. > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk i himling.

2.ETG. > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble foretatt uten å avdekke unormale forhold i konstruksjonen.
Det er målt relativ luftfuktighet (RF) på 48,6 % ved 22,4 °C.
Trefukt var ikke målbart (trefukt er ikke målbart under 6,2 vektprosent).

For referansenivåer av fukt, se side 5.

Til info:
Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks. endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.

Mrk:
Hulltaking er foretatt i vegg i tilstøtende rom. Det er ikke tatt hull i himling under sluk med påvist utetthet i tettesjikt, og det kan derfor ikke utelukkes fukt i konstruksjon under sluk.
Viser forøvrig til punktet "Vanntett sjikt, membran og sluk".



Bildet viser måling av luftfuktighet (RF).

KJØKKEN

1.ETG. > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Areal: 22,7 m².
Keramiske fliser på gulv, strie på vegger og malt panel i himling.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Inneholder: Laminert benkeplate, stål vaskekum, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin.
Keramiske fliser over deler av benkeplaten.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn
- Platetopp
- Oppvaskmaskin
- Mikrobølgeovn

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

mrk:
Normal bruksslitasje som hakk, sår og mindre skader blir ikke omtalt. Det er foretatt en kontroll med fuktindikator på tilgjengelige, og erfaringsmessig utsatte steder, men det er ikke flyttet på hvitevarer eller innbo.

Tilstandsrapport

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).
- Stoppekran på vaskerom.

Vurdering av avvik:

• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Manglende merking av rørkurser i et rør-i-rør-system gjør det vanskelig å vite hvilke rør som går hvor, noe som kan føre til feil ved reparasjoner, lengre feilsøking, økt risiko for vannskader og utfordringer ved service og vedlikehold. Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

• Rørskap er av eldre type, disse har ikke tett bunn. En eventuell lekkasje inne i skap vil kunne medføre fukt i vegg. Bunn i rør-i-rør skap bør utbedres/tettes.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Mrk:
Kun synlige avløpsrør er besiktiget.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk avtrekk på våtrom.
Friskluftsventiler i øvrige oppholdsrom.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Vann-til-vann varmepumpe på vaskerom.

Vurdering av avvik:

• På bakgrunn av alder har berederen/varmepumpen usikker fremtidig funksjon. Enheten er ikke funksjonstestet, men ut ifra alder kan skader/feil plutselig oppstå på eldre anlegg.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på vaskerom.
Berederen er integrert i innedelen til varmepumpe.

Vurdering av avvik:

• På bakgrunn av alder har berederen/varmepumpen usikker fremtidig funksjon. Enheten er ikke funksjonstestet, men ut ifra alder kan skader/feil plutselig oppstå på eldre anlegg.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Opplyst vannbåren varme i hele 1.etg. samt bad i 2.etg.
Fordelerskap på vaskerom.

Vurdering av avvik:

• På bakgrunn av alder har systemet usikker fremtidig funksjon. Systemet er ikke funksjonstestet, men ut ifra alder kan skader/feil plutselig oppstå på eldre anlegg.

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 på vaskerom.
Inneholder: Automatsikringer og strømmåler.
Hovedsikring på 63 ampere.

Kurser:
25 ampere: 1 stk.
20 ampere: 1 stk.
16 ampere: 15 stk.
10 ampere: 2 stk.

El. oppvarming:
- Opplyst vannbåren gulvvarme i hele 1.etg. + bad 2.etg.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• 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. Dette øker fare for brann- og elektrisk støt, og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det anbefales at samsvarserklæring fremskaffes/framvises. Dersom dette ikke er mulig anbefales det at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

HMS:
Det anbefales regelmessig kontroll av det elektriske anlegget hvert tiende år. Kontrollen innebærer en grundig gjennomgang av det elektriske anlegget, inkludert ledninger, stikkontakter, sikringsskap og annet elektrisk utstyr for å avdekke eventuelle feil og mangler som kan utgjøre en risiko for blant annet brann og elektrisk støt. Det er ikke opplyst om kontroll siste 10 år.

• 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. Dette øker fare for brann- og elektrisk støt, og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det anbefales at samsvarserklæring fremskaffes/framvises. Dersom dette ikke er mulig anbefales det at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

HMS:
Det anbefales regelmessig kontroll av det elektriske anlegget hvert tiende år. Kontrollen innebærer en grundig gjennomgang av det elektriske anlegget, inkludert ledninger, stikkontakter, sikringsskap og annet elektrisk utstyr for å avdekke eventuelle feil og mangler som kan utgjøre en risiko for blant annet brann og elektrisk støt. Det er ikke opplyst om kontroll siste 10 år.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har røykvarslere og slukkeutstyr.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Boligen er oppført over bakkenivå. Terrenget rundt er stort sett flatt.

Vurdering av avvik:

• Drenering er fra byggeår og har usikker fremtidig funksjon. Ved eldre drenering blir massene slamfylt, slik at vann ikke renner fritt i massene. Eventuelle drensrør kan bli ødelagt og/eller gå tett. Dette gir økt mulighet for stående vann på bakken. For å lukke avviket må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur/fundamenter av betong.

mrk:
Vurderingen gjelder det som er synlig og tilgjengelig.
Fundament er naturligvis ikke tilgjengelig for kontroll.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Utvendige vann og avløpsrør er av ukjent type.

Eiendommen er opplyst tilknyttet
offentlig vann via private stikkledninger.

Eiendommen er opplyst tilknyttet offentlig avløp
via private stikkledninger og avløpspumpe.

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

Vurdering av avvik:

• Utvendige vann- og avløpsledninger samt avløpspumpe er av eldre dato og har derfor usikker fremtidig funksjon. 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 der dette er krav etter byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, uavhengig av krav ved oppføring. Manglende snøfangere gir fare for snøras/takras med risiko for personskade og skade på underliggende areal. Det anbefales å montere snøfangere i henhold til gjeldende forskriftskrav.

• Åpningene og høyde på rekkverket på terrasser er ikke i henhold til krav i gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. For store åpninger og lavt rekkverk gir redusert sikkerhet. Det anbefales å utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller forskriftskrav, samt føre det helt ut på endene (det er krav til rekkverk dersom høyde fra terrasse til terreng er over 0,5 meter).

• 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. Dette øker fare for brann- og elektrisk støt, og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det anbefales at samsvarserklæring fremskaffes/framvises. Dersom dette ikke er mulig anbefales det at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

HMS:
Det anbefales regelmessig kontroll av det elektriske anlegget hvert tiende år. Kontrollen innebærer en grundig gjennomgang av det elektriske anlegget, inkludert ledninger, stikkontakter, sikringsskap og annet elektrisk utstyr for å avdekke eventuelle feil og mangler som kan utgjøre en risiko for blant annet brann og elektrisk støt. Det er ikke opplyst om kontroll siste 10 år.

• 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. Dette øker fare for brann- og elektrisk støt, og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det anbefales at samsvarserklæring fremskaffes/framvises. Dersom dette ikke er mulig anbefales det at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

HMS:
Det anbefales regelmessig kontroll av det elektriske anlegget hvert tiende år. Kontrollen innebærer en grundig gjennomgang av det elektriske anlegget, inkludert ledninger, stikkontakter, sikringsskap og annet elektrisk utstyr for å avdekke eventuelle feil og mangler som kan utgjøre en risiko for blant annet brann og elektrisk støt. Det er ikke opplyst om kontroll siste 10 år.

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

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Bygninger på eiendommen

Vinterhage



Anvendelse
Vinterhage

Byggeår

Kommentar
Byggeår ikke opplyst

Standard
Bygget har normal standard ihht. byggeår.

Vedlikehold
Bygget fremstår som normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Areal: 20,5 m².
Grunnmur i betong. Gulv mot grunn i betong.
Oppført i trekonstruksjoner med utvendig liggende trekledning.
Takkonstruksjon av taksperrer tekket med betongtakstein.
Renner og nedløp i plast.

Vinterhagen er observert, ikke tilstandsvurdert.

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

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
2004

Kommentar
Opplyst fra Ambita

Standard
Bygget har normal standard ihht. byggeår.

Vedlikehold
Bygget fremstår som normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Areal: 96,0 m² fordelt på to plan.
Grunnmur i betong. Gulv mot grunn i betong.
Oppført i trekonstruksjoner med utvendig liggende trekledning.
Takkonstruksjon av taksperrer tekket med betongtakstein.
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

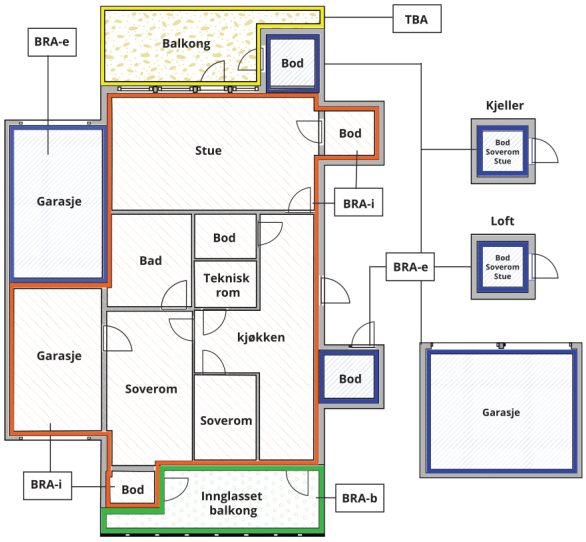
Hva er måleverdig areal?

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

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1.etg.	101			101	95		101
2.etg.	86			86		8	94
SUM	**187**				**95**	**8**	**195**
SUM BRA	**187**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etg.	Entré, gang, soverom, stue, kjøkken, bad, vaskerom		
2.etg.	Tv-stue, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad		

Kommentar

BRA er oppmålt på stedet med laser.

Arealer 1.etg:
- Entré: 4,7 m²
- Gang: 12,7 m²
- Sov: 11,4 m²
- Stue: 32,3 m²
- Kjøkken: 22,7 m²
- Bad: 4,6 m²
- Vaskerom: 9,2 m²

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

Arealer 2.etg:
- TV-stue: 33,8 m²
- Sov 1: 10,2 m²
- Sov 2: 10,9 m²
- Sov 3: 8,7 m²
- Sov 4: 11,3 m²
- Bad: 8,4 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 takstmannens 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.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: For nærmere beskrivelse se oversikt under "tilbygg/modernisering".
Er det utført håndverkstjenester på boligen de siste fem årene, bør selger legge frem faktura/dokumentasjon til interessenter.

Vinterhage

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etg.		21		21	
SUM		**21**			
SUM BRA	**21**				

Romfordeling

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

Kommentar

BRA er oppmålt på stedet med laser.

Arealer:
- Vinterhage: 20,5 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 takstmannens valg.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
U.etg.		48		48	
1.etg.		48		48	
SUM		**96**			
SUM BRA	**96**				

Romfordeling

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

Kommentar

BRA er oppmålt på stedet med laser.

Arealer u.etg.:
- Garasje: 42,0 m²
- Bod: 6,0 m²

Arealer 1.etg:
- Hobbyrom: 48,0 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 takstmannens valg.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.7.2026	Ben Terje Myhre	Takstingeniør
	Trude Fjeld Johansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4626 ØYGARDEN	16	33		0	841.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bleikaneset 39

Hjemmelshaver

Johansen Thorstein, Johansen Trude Fjeld

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Landlig beliggenhet i et etablert boligområde.
Fra boligen er det utsikt over omkringliggende områder.
Området er hovedsakelig bebygd med eneboliger.

Fra boligen er det ca. 2,5 km til Skålevik skole (1.-7. klasse), ca. 9,6 km til Tranevågen. ungdomsskole på Ågotnes, og ca. 6 km til Kiwi Møvik. Det er flere idrettsanlegg i nærområdet og kort vei til barnehager. Kort vei til Fjell (tettsted) med fasiliteter som dagligvarebutikk, bensinstasjon, skole, mm. Ca. 15,2 km til Sartor Senter med de fleste fasiliteter/servicetilbud. Ågotnes ligger også en liten kjøretur unna.
Ågotnes med butikksenter, hotell, bensinstasjon m.m. ligger ca.10 km unna.

Adkomstvei

Adkomst eiendom via privat stikkvei.

Tilknytning vann

Eiendommen er opplyst tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er opplyst tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger og avløpspumpe.

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: Algrøy.
Valgkrets: Ulveset/Skålvik.
Kirkesogn: Fjell sokn.

Om tomten

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

Parkering

I garasje og på egen eiendom

Heftelser

Ved et eventuelt salg/kjøp oppfordres kontroll av grunnboken for eventuelle heftelser på generelt grunnlag.

Servitutter

En servitutt er en rettighet på en grunneiendom som begrenser grunneierens bruk av eiendommen. Servitutten kan være tidsbegrenset eller evigvarende. En servitutt kalles også for en heftelse på den eiendom den hviler.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.07.2026		Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier	13.08.2026		Gjennomgått		Nei
Ambita (EDR)	13.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.08.2026	Opprinnelig rapport
2	14.08.2026	Endringer etter korrektur

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.»*

Gjensidige

Egenerklæring

Bleikaneset 39, 5357 FJELL

20 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Bleikaneset 39	Bleikaneset 39	

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 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?

2002

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring A/S Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Johansen, Trude Fjeld

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

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

byttet kledning vegg i sør,isolasjon og duk

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

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

rev gammel kledning byttet det som var ødelagt tok på ny kledning

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

byggmester atle fjæreide as

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

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 10162426

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Trude Fjeld Johansen	**2026-07-20**

Identification

Trude Fjeld Johansen

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

Utskriftsdato: 20.07.2026

Eiendomskart for eiendom 4626 - 16/33//



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	841,40 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6695632,83	**Øst**	278418,58	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6695618,47	278406,43	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Vegkant (85)	30,14	
2	6695640,58	278399,78	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Vegkant (85)	23,09	
3	6695641,34	278408,95	13 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,20	
4	6695646,57	278408,73	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,23	
5	6695648,64	278425,73	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,13	
6	6695636,76	278428,12	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,12	
7	6695634,11	278435,08	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,45	
8	6695616,24	278436,49	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,93	

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.