DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Fagerdalsvegen 14

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
Fagerdalsvegen 14, 5337 RONG
ØYGARDEN kommune
gnr. 241, bnr. 82

Sum areal alle bygg: BRA: 180 m² BRA-i: 159 m²



Befaringsdato: 22.10.2026 **Rapportdato:** 27.10.2026 **Oppdragsnr.:** 20334-2687 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** EH6968

Autorisert foretak: Bjerk Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kristoffer Bjerk Hansen **Vår ref:** Kristoffer Bjerk Hansen

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet 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

Kristoffer Bjerk Hansen

Uavhengig Takstingeniør

post@bjerk-takst.no

936 32 622

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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

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 tre plan.
Nord-vestvendt terrasse på 12,1 m² med
utgang fra midtstue.
Tilhørende frittstående bod på 8,4 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 1900 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.

Enebolig - Byggeår: 1900

UTVENDIG Gå til side

Taktekking:
Taket er tekket med skifertakstein og metallpanner.

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

Takkonstruksjon:
Saltak.
Konstruksjon av taksperrer i tre.

Veggkonstruksjon:
Ytterveggene er utført i trekonstruksjoner med utvendig trekledning.

Vinduer:
Isolerglass i trekarmer.
- Et vindu med kobberglass i midtstuen.

Dører:
Ytterdør u.etg: Malt dørblad.
Ytterdør: Hvitt dørblad med felt av isolerglass.
Terrassedør: Hvitt dørblad med felt av isolerglass.

Terrasse:
Nord-vestvendt terrasse på 12,1 m² med utgang fra midtstue.

INNVENDIG Gå til side

Rom 1.etg:
- Entré/gang: Belegg på gulv, malt strie på vegger og takplater i himling.
- Spisestue: Malt tregulv, malt tømmer på vegger og malt platekledning i himling.
- Midtstue: Malt tregulv, malt tømmer på vegger og malt platekledning i himling.
- Stue: Belegg på gulv, malt strie på vegger og malt platekledning i himling.

Rom 2.etg:
- Gang: Teppe 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.
- Sov 4: Belegg på gulv, tapet på vegger og malt platekledning i himling.
- Hobbyrom: Belegg på gulv, tapet på vegger og malt platekledning i himling.

Etasjeskiller:
Etasjeskiller i trebjelkelag.

Radon:
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Pipe og ildsted:
Skorstein i murkonstruksjoner.
Peisovn med glassfront i stue.
Sotluke i u.etg.

Rom under terreng:
Grunnmuren ligger mot tilfyllte masser.
Hulltaking er ikke foretatt da rommet har mur/betong- vegger.

Innvendig trapp:
Malt trapp med lukkede trinn.

Innvendige dører:
Malte tredører.

VÅTROM Gå til side

Bad 1.etg.
Areal: 8,1 m².
Keramiske fliser på gulv,
tapet på vegger og takplater i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Avtrekksventil i vegg.
Sluk av plast.

KJØKKEN Gå til side

Areal: 13,7 m².
Belegg på gulv, malt strie på vegger og malt platekledning i himling.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
To overskap med glassfronter.
Inneholder: Malt benkeplate, stål vaskekum, ventilator og opplegg for oppvaskmaskin.
Keramiske fliser over deler av benkeplaten.

Avtrekk:

Beskrivelse av eiendommen

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom:
Areal: 8,4 m².
Malt tregulv, malt strie på vegger og takplater i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil,
belysning og toalett.
Det er ikke avtrekksventil i rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger:
Vannforsyningsrør av kobber og Pex rør (rør-i-rør).
- Stoppekran på i kjeller.

Avløpsrør:
Avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Det er naturlig ventilasjon.

Varmesentral:
Varmepumpe i stue.

Varmtvann:
Varmtvannsbereder i kjeller.
Volum: 198 liter. Produsert: 2013.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap i trapp.
Inneholder: Automatsikringer og strømmåler.
Overbelastningsvern på 63 ampere.

Kurser:
20 ampere: 1 stk.
16 ampere: 3 stk.
10 ampere: 5 stk.

El. oppvarming:
- Opplyst gulvvarme på bad.
- Vegghengte panelovner i entré/gang,
  spisestue, alle soverom og toalett.
- Varmepumpe i stue.

Branntekniske forhold:
Boligen har røykvarsler og slukkeapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn:
Byggegrunnen er ukjent.

Drenering:
Grunnmuren ligger mot tilfyllte masser.

Terrengforhold:
Bygningen er delvis oppført under bakkenivå
og terrenget rundt bygget er varierende.

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

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Utvendige vann og avløpsrør av ukjent type.
Opplyst offentlig vann via private stikkledninger.

Septik:
Opplyst privat septiktank.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

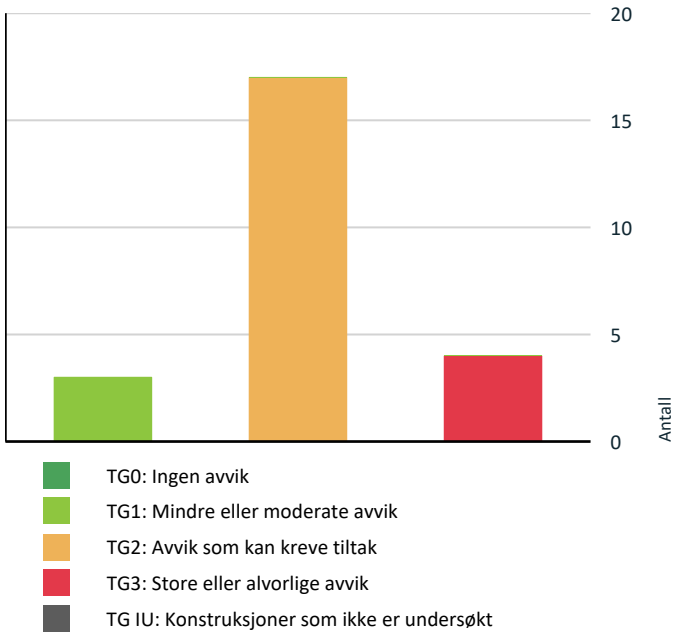
- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke gjennomgått for dette prosjektet.

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

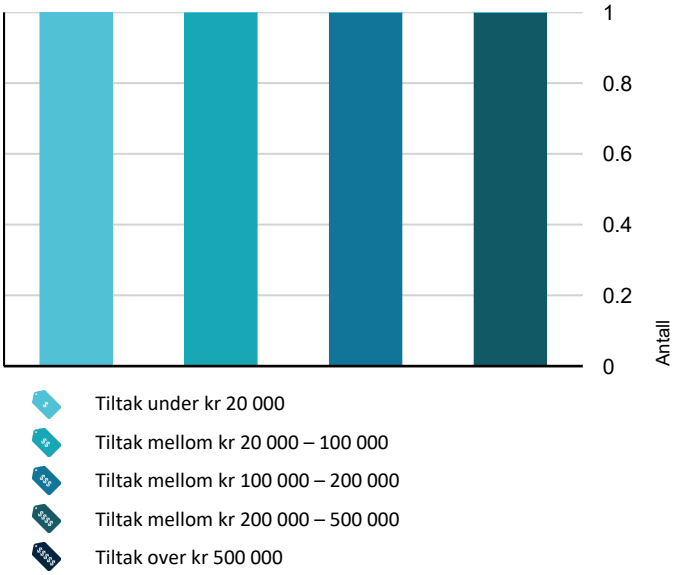
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Våtrom > 1.etg. > Bad. > Generell	Gå til side
Toalettrom > 2.etg. > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	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
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
Kjøkken > 1.etg. > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1.etg. > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Toalettrom > 2.etg. > Toalettrom > Sanitærutstyr	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. 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 terrasse er for lavt i forhold til krav i gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. For lavt rekkverk gir økt fare for fall og personskade. Det anbefales å heve/utbedre rekkverket til forskriftsmessig høyde.

HMS:
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radonnivået i boligen er dermed ukjent, og en eventuell helserisiko kan ikke utelukkes. Iht. radonkart ligger eiendommen på «middels radon aktsomhetsgrad». Det anbefales at det gjennomføres radonmåling (langtidsmåling over vinterhalvåret), og at radonreduserende tiltak vurderes dersom målingen viser verdier over tiltaksgrensen.

HMS:
Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp der høydeforskjellen fra overkant gulv til underliggende konstruksjon er større enn forskriftskravet på befaringstidspunktet. Manglende rekkverk innebærer fare for fall og personskade. Det anbefales å montere forskriftsmessig rekkverk.

HMS:
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Mangelfull el-tivlkobling kan innebære risiko for varmgang og brann. Det anbefales kontroll av kvalifisert elektriker

HMS:
Avvik i kursfortegnelsen, en sikring er ikke nevnt. Manglende/uoverensstemmende kursfortegnelse gir dårlig oversikt over anlegget. Det anbefales at kursfortegnelse utarbeides/oppdateres av kvalifisert elektrofaglig person.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. På bakgrunn av dette anbefaler jeg en gjennomgang av det elektriske anlegget. Feil på det elektriske anlegget kan føre til funksjonssvikt, og i ytterste konsekvens brann med fare for liv, helse og materielle skader.

Samsvarserklæring(er) er ikke framvist. Uten samsvarserklæring kan det ikke bekreftes at el-arbeid er utført forskriftsmessig. Det anbefales at samsvarserklæring fremskaffes / at anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person.

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1900

Kommentar
Opplyst fra selger

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen har eldre standard.

Vedlikehold
Vedlikehold må påregnes.

Tilbygg / modernisering

Vedlikehold utvendig fasade:	2009, 2015, 2016, 2018. 2018: Maling hus.
Eiendommen:	2018: Gravd ned rør til vann og strøm fra huset ut til grusplass på forsiden av huset, til en evt garasje. 2016: Montering 4 utelykter, med ur etter soltid. 2015: Grensepåvisning, Kartforretning. 2009: Flaggstang 8 meter i aluminium.
Vinduer/dører:	2016 og 2018: Vinduer byttet i spisestue, midtstuen, verandadør + i et soverom i 2.etg i 2016. Ytterdør skiftet i 2018.
Tak/takrenner/nedløp:	Byttet 1970-1980 tallet.
Våtrom/bad:	1996 Bad oppgradert. 2013: Nye toaletter i 1.og 2.etg. Innvendige rør langs vegg på toalett i 1. etg for å forhindre frostskade. 2013: Vannstopper/ vannlås installert i servant vask på toalett i 2. etg. Koblet til gulv. Magnetventil og kontrollenhet ved inntak i kjeller.
Rør og VVB:	Nytt røropplegg til kjøkkenvask og nytt kranarmatur i 2024. Rehabilitert i 1996, inkludert nye rør i rør vannledninger. Ny varmtvannsbereder i 2013.
Kjøkken:	2024 og 1990: Nytt røropplegg til kjøkkenvask og nytt kran armatur i 2024. Kjøkken installert i 1990.
Innvendige overflater:	2016: Nye panel vegger i midtstuen i 2016, og ellers er alle vegger platet på nytt for flere år siden.
Eier opplyser:	2020-2026: Punkterte glassruter: Noen glassruter er punkterte.
Andre VVS:	Installert utslagsvask i kjeller i 2013.
VVB/vannrør/avløpsrør:	2013: Ny varmtvannsbereder i kjeller. Avløpsrør til septiktank skiftet til PVC-rør , ca 1980.
	Ovennevnte forhold er opplyst om av selger.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Taket er tekket med skifertakstein og metallpanner.
- Undertak er ikke besiktiget, beskrevet eller vurdert.

mrk:
Taket ble observert fra bakkenivå på befaringsdagen. Siden taket (takkonstruksjon og taktekking) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. 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.

Vurdering av avvik:
• Tekkingens vanntette sjikt er eldre enn 18 år. 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.

• Undertaket er eldre enn 13 år. Når mer enn halvparten av erfaringsbasert funksjonstid er oppbrukt, foreligger usikker fremtidig funksjon og økt risiko for skader. Undertaket er en skjult bygningsdel, og skader kan oppstå uten forvarsel. Tilstanden bør overvåkes, og eier bør begynne å planlegge for utskifting.

• Det er påvist skade og avvik på taktekkingen. Metallplater over inngangsparti er runstet i stykker og det ligger løs skiferstein i sløys (renne mellom tak). Skade på tekkingen kan gi fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner. Det anbefales utbedring av berørte områder.

Tiltak må utføres. Utette plater og løs stein må utbedres. Avvik utenom denne kan framkomme når man er på tak, da vil ekstra tiltak og kostnader påkomme, Vær obs på denne risikoen. Nevnte kostnadsestimat er for utbedring av løs stein og utett takplate(r).

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

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

Vurdering av avvik:

• Renner, nedløp, beslag og pipe nærmer seg slutten av forventet brukstid ut fra alder, materiale og vedlikeholdsnivå. Eldre renner/nedløp/beslag gir økt risiko for lekkasje og følgeskader. Det anbefales jevnlig overvåking, og at utskifting planlegges – eksakt tidspunkt er vanskelig å fastsette.

• Det er påvist punktvise lekkasjer i overganger /ved takrenner. Lekkasjene gir lokal fuktinntrengning og risiko for skade på underliggende konstruksjon dersom de ikke utbedres. Det anbefales utbedring av berørte overganger/renner, og at tilstanden følges opp.

• Skorsteinen over tak fremstår slitt. Forholdet gir risiko for fuktinntrengning og videre nedbrytning av skorsteinen. Det anbefales utbedring/vedlikehold av skorsteinen i nær fremtid.

• Skade i oppheng på takrenne ved spisestue. Dette gjør at vannet samler seg i rennen og renner over. Dette kan føre til økt fuktbelastning mot konstruksjonen, med risiko for fuktskader og redusert levetid på bygningskonstruksjonen. Feste bør utbedres og renne rettes opp.

• HMS:
Det mangler snøfangere. 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 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Saltak.
Konstruksjon av taksperrer i tre.

Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon, og det mangler dokumentasjon på utførelsen. Konstruksjonens tilstand kan derfor ikke vurderes fullt ut, og det kan foreligge skjulte avvik. Det anbefales at konstruksjonen gjøres tilgjengelig for inspeksjon, og at dokumentasjon søkes fremlagt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist synlige svekkelser/deformasjoner i takkonstruksjonen. Forholdet kan innebære redusert bæreevne. Det skal anbefales nærmere undersøkelser av konstruksjonens statikk.

• Det er ikke synlig ventilering av takkonstruksjonen. Begrenset lufting gir økt risiko for kondens og fuktoppbygging i konstruksjonen. Det anbefales å bedre ventileringen/luftingen.

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

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene er utført i trekonstruksjoner med utvendig 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.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Manglende lufting gir redusert uttørking og økt risiko for fukt- og råteskade i nedre del av kledning og konstruksjon, med gode forhold for råte- og muggvekst. Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen.

• Kledning er avsluttet for nært bakkenivå (<30 cm). Dette medfører at den er utsatt for vannsprut og jord fra bakken. En slik løsning vil kreve mer vedlikehold enn om avstanden til bakken var større.

• Det er påvist stedvis slitasje og skader i bordkledningen og vindskier. Skadene kan utvikle seg videre i kledning og bakenforliggende konstruksjon. Det anbefales at råteskadet kledning skiftes ut.

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

TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Isolerglass i trekarmer.
- Et vindu med kobberglass i midtstuen.

mrk:
- Vinduer av eldre dato, noen byttet i 2014/2015.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist et betydelig antall vinduer (> 3 stk) med punkterte eller sprukne glassruter. Punkterte/sprukne ruter gir redusert isolasjonsevne, kondens mellom glassene, redusert funksjon og fare for utettheter. Det anbefales utskifting av berørte glassruter/vinduer.

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer (vannbrett ligger mot vinduene, ikke under i spor). Avvik i slike detaljer gir økt risiko for vanninntrengning over tid. Det anbefales utbedring av berørte detaljer.

• Det er påvist slitasje på karmer, med sprekker i trevirket og/eller punktvise skader på overflatebehandling. 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.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinduer. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere vinduer. Om avvik skal lukkes må vinduene byttes.

• Svelling i enkelte tilsetninger på vindu i spisestuen. Svellinger er tegn på fukt. Fare for at avvik utvikler seg om tiltak ikke utføres. Tilsettinger bør byttes og tetthet rundt vinduer bør kontrolleres. Påse at ventilering av rommet er ivaretatt.

• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelige å åpne og lukke. Mangelfull åpne-/lukkefunksjon gir redusert bruksfunksjon og kan over tid gi ytterligere slitasje på vindu og beslag. Det anbefales justering/vedlikehold av berørte vinduer.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000


Bilde viser et av de punkterte vinduene.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse
Ytterdør u.etg: Malt dørblad.
Ytterdør: Hvitt dørblad med felt av isolerglass (2017).
Terrassedør: Hvitt dørblad med felt av isolerglass (2015).

Vurdering av avvik:
• Ytterdør u.etg. er vanskelige å åpne og lukke. Mangelfull åpne -/lukkefunksjon gir redusert bruksfunksjon og kan over tid gi ytterligere slitasje på dørblad, karm og beslag. Det anbefales justering/vedlikehold av berørte dører.

• Det er påvist rustskader/irr i metalldeler i og rundt dører. Forholdet gir redusert funksjon og fare for funksjonssvikt. Det anbefales utbedring/utskifting av skadede metalldeler.

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

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Nord-vestvendt terrasse på 12,1 m² med utgang fra midtstue.
Terrassen er belagt med terrassebord.

Rekkverk av stående bord og 6" toppbord.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,87 meter,
bør ikke være under 1,0 meter.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Fare for utvikling av fukt/råte-skader. Det må påregnes vedlikehold.

• HMS:
Rekkverket på terrasse er for lavt i forhold til krav i gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. For lavt rekkverk gir økt fare for fall og personskade. Det anbefales å heve/utbedre rekkverket til forskriftsmessig høyde.

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

Overflater

Beskrivelse

Rom 1.etg:
- Entré/gang: Belegg på gulv,
  malt strie på vegger og takplater i himling.
- Spisestue: Malt tregulv, malt tømmer på vegger
  og malt platekledning i himling.
- Midtstue: Malt tregulv, malt tømmer på vegger
  og malt platekledning i himling.
- Stue: Belegg på gulv, malt strie på vegger
  og malt platekledning i himling.

Rom 2.etg:
- Gang: Teppe 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.
- Sov 4: Belegg på gulv,
  tapet på vegger og malt platekledning i himling.
- Hobbyrom: Belegg på gulv, tapet på vegger
  og malt platekledning i himling.

mrk:
Normal bruksslitasje på overflater.
Våtrommene, toalettrom og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.
Kott og uinnredet kjeller er ikke beskrevet.
Overflater i ovennevnte rom er ikke vurdert da dette ikke er en del av forskrift til avhendingsloven.

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.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller i trebjelkelag.

mrk:
Ujevnheter og skjevheter er normalt ut fra byggeår og alder. Målinger er utført punktvis med laser på tilfeldig utvalgte steder. Sprekker og gliper mellom gulv og gulvlist, samt skjevheter og nedbøyninger, kan være vanskelige å oppdage og måle der det står innbo. Etasjeskiller er ikke fullstendig kontrollert, da konstruksjonen i hovedsak er skjult og krever destruktive inngrep for en grundig vurdering. Skjulte skader som råte, svekkelser og underdimensjonering vil ikke nødvendigvis være synlige ved visuell inspeksjon. Større avvik kan derfor ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter. Merkbare nedbøyninger/skjevheter kan indikere belastning eller svekkelse i konstruksjonen og bør følges opp. Det anbefales nærmere undersøkelser.

• Det er målt lokal høydeforskjell større enn 15 mm. Avviket overstiger det som normalt aksepteres og kan påvirke bruk og indikere bevegelse i konstruksjonen. Det anbefales at forholdet følges opp.

• Knirk i gulv. Dette er som oftest et sjenerende avvik på grunn av støy, men andre forhold kan ikke utelukkes da konstruksjonen er lukket. Gulvet under gulvbelegget bør skrues bedre til underlaget, noe som kan redusere knirk og friksjon. Dersom dette ikke har effekt, må bjelkelaget åpnes, kontrolleres og eventuelle avvik utbedres dersom forholdet ønskes utbedret.

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

⚠ Radon

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• HMS:
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radonnivået i boligen er dermed ukjent, og en eventuell helserisiko kan ikke utelukkes. Iht. radonkart ligger eiendommen på «middels radon aktsomhetsgrad». Det anbefales at det gjennomføres radonmåling (langtidsmåling over vinterhalvåret), og at radonreduserende tiltak vurderes dersom målingen viser verdier over tiltaksgrensen.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Skorstein i murkonstruksjoner.
Peisovn med glassfront i stue.
Sotluke i u.etg.

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.

Tilstandsrapport

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Grunnmuren ligger mot tilfyllte masser.
Hulltaking er ikke foretatt da rommet har mur/betong- vegger.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert typisk «kjellerlukt». Begrenset ventilering i kjeller, en ventil under hvert av vinduene. Det anbefales ytterligere undersøkelser og utbedrende tiltak.

• Det er registrert tegn til mit i kjeller. Mit spiser treverk, og om de får spise for mye, kan styrken i konstruksjonen bli dårligere. Loftet bør kontrolleres av fagperson og behandling bør utføres etter behov/anbefaling fra fagperson.

• Drenering av eldre dato. Det framstår at bygningsdelen fungerer med dagens bruk. Det opplyses om at når drenering blir eldre/får dårligere avrenning, vil det bli større vanntrykk på grunnmur, noe som øker muligheten for vanninntrenging i konstruksjon. For å lukke avviket må drenering utbedres. Usikkert når dette blir et behov.

Konsekvens/tiltak

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

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt trapp med lukkede trinn.

Vurdering av avvik:

• HMS:
Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp der høydeforskjellen fra overkant gulv til underliggende konstruksjon er større enn forskriftskravet på befaringstidspunktet. Manglende rekkverk innebærer fare for fall og personskade. Det anbefales å montere forskriftsmessig rekkverk.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte tredører.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte døre. Avvikene gir nedsatt funksjon, som skjevt dørblad, treghet eller dårlig lukking. Det anbefales justering/utbedring av berørte dører.

• Det er påvist en del slitasje på enkelte innvendige dører. Slitasjen reduserer dørenes funksjon og/eller overflate, og er hovedsakelig av kosmetisk karakter. Det anbefales utbedring/utskifting av berørte dører ved behov.

Konsekvens/tiltak

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

VÅTROM

1.ETG. > BAD.

TG 3 Generell

Beskrivelse

Areal: 8,1 m².
Keramiske fliser på gulv, tapet på vegger og takplater i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning,
toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Avtrekksventil i vegg.
Sluk av plast.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet fremstår som et eldre våtrom fra før år 2000. Etter NS 3600:2025 kan våtrom bygd før år 2000 gis tilstandsgrad 3 ut fra alder alene, fordi tettesjikt fra denne perioden erfaringsmessig har oppbrukt sin forventede funksjonstid. På bakgrunn av alder, slitasje og forventet tilstand på membran/tettesjikt og slukløsning er det risiko for lekkasje og skjulte skader, og våtrommet vil ikke tåle normal bruk etter dagens krav. Det må derfor påregnes utskiftning. Det er på dette grunnlaget ikke gjennomført en detaljert tilstandsvurdering av hver enkelt bygningsdel i rommet, da våtrommet uansett må totaloppgraderes. Hulltaking er ikke foretatt pga. samme grunnlag. Veggene rundt badet er også sansynligvis tømmer, noe som gjør hulltaking risikabelt. En oppgradering til dagens krav medfører betydelige kostnader. Det anbefales totalrenovering av våtrommet av relevant fagkyndig, og at vann- og avløpsledninger skiftes i forbindelse med arbeidet. Alle forhold knyttet til tettesjikt, våtsone og sluk må da dokumenteres.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Bilde viser bad

KJØKKEN

1.ETG. > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Areal: 13,7 m².
Belegg på gulv, malt strie på vegger
og malt platekledning i himling.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
To overskap med glassfronter.
Inneholder: Malt benkeplate, stål vaskekum,
ventilator og opplegg for oppvaskmaskin.
Keramiske fliser over deler av benkeplaten.

mrk:
Normal bruksslitasje som hakk, sår og mindre skader blir ikke omtalt. Kjøkkeninnredning, hvitevarer og benkeplate dekker rør, gulv og vegg bak og under innredningen. Disse flatene er ikke direkte besiktiget, og hvitevarer eller innbo er ikke flyttet. Det er utført kontroll med fuktindikator på tilgjengelige og erfaringsmessig utsatte steder. Skjulte avvik bak og under innredningen kan ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist en del skader/slitasje på innredning og overflater. Avvikene kan gi inngang for fukt og og begrenser funksjonen av innredningen. Det anbefales utbedring av berørte områder, utskiftning kan ikke utelukkes.

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

1.ETG. > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på ventilatorer er oppbrukt. Ventilatoren er ikke funksjonstestet. Eldre ventilatorer har blant annet større sannsynlighet for skader, noe som kan føre til behov for utbedringer eller utskiftning.

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

TOALETTROM

2.ETG. > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse
Areal: 8,4 m².
Malt tregulv, malt strie på vegger og takplater i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning og toalett.
Det er ikke avtrekksventil i rommet.

2.ETG. > TOALETTROM

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning og toalett.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist svellinger og avskallinger i innredning. Innredningen fungerer, men skadene kan utvide seg uten tiltak. Det anbefales utbedring/utskifting av berørt innredning.

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

2.ETG. > TOALETTROM

TG 3 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse
Det er ikke avtrekksventil i rommet.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende ventilering fra toalettrommet ut fra forskriftskrav. Manglende ventilering gir oppbygging av fukt og lukt, med risiko for fuktbelastning og dårlig inneklima. Det anbefales at forskriftsmessig ventilering etableres av relevant fagkyndig.

• Rommet 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.

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

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Vannforsyningsrør av kobber og Pex rør (rør-i-rør).
- Stoppekran på i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Kobberrør av eldre type. Rørene har derfor usikker fremtidig funksjon. Det innebærer økt risiko for lekkasje/svikt. Det anbefales at oppgradering planlegges.

• Det er rustet hull i bunn av vannfordelerskap. En eventuell lekkasje inne i skap vil kunne medføre fukt på omgivelsene. Bunn i rør-i-rør skap bør utbedres/tettes.

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

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på 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.

Tilstandsrapport

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Det er naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Mangelfull ventilasjon gir redusert luftutskifting og økt risiko for fuktbelastning. Det anbefales utbedring av ventilasjonen.

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

TG 1 Varmesentral (varmepumper)

Beskrivelse
Varmepumpe i stue.
- Selger opplyser at den er montert i desember 2024.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Varmtvannsbereder i kjeller.
Volum: 198 liter. Produsert: 2013.

Vurdering av avvik:
• HMS:
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Mangelfull el-tivlkobling kan innebære risiko for varmgang og brann. Det anbefales kontroll av kvalifisert elektriker

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 i trapp.
Inneholder: Automatsikringer og strømmåler.
Overbelastningsvern på 63 ampere.

Kurser:
20 ampere: 1 stk.
16 ampere: 3 stk.
10 ampere: 5 stk.

El. oppvarming:
- Opplyst gulvvarme på bad.
- Vegghengte panelovner i entré/gang, spisestue, alle soverom og toalett.
- Varmepumpe i stue.

Vurdering av avvik:
• HMS:
Avvik i kursfortegnelsen, en sikring er ikke nevnt. Manglende/uoverensstemmende kursfortegnelse gir dårlig oversikt over anlegget. Det anbefales at kursfortegnelse utarbeides/oppdateres av kvalifisert elektrofaglig person.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. På bakgrunn av dette anbefaler jeg en gjennomgang av det elektriske anlegget. Feil på det elektriske anlegget kan føre til funksjonssvikt, og i ytterste konsekvens brann med fare for liv, helse og materielle skader.

Samsvarserklæring(er) er ikke framvist. Uten samsvarserklæring kan det ikke bekreftes at el-arbeid er utført forskriftsmessig. Det anbefales at samsvarserklæring fremskaffes / at anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person.

Branntekniske forhold

Beskrivelse
Boligen har røykvarsler og slukkeapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse
Grunnmuren ligger 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:

Tilstandsrapport

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Ved eldre drenering blir massene slamfylt, slik at vann ikke renner fritt i massene. Eventuell plast (dreneringsrør og knotteplast) blir porøs og kan sprekke opp. Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå. Overvåk tilstanden jevnlig. For å lukke avviket må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Overvåk tilstanden jevnlig. For å lukke avviket må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Det er påvist dårlig fall på terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger/ vanninntrenging. Ytterligere undersøkelser anbefales. Terrengjusteringer kan ikke utelukkes.

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Grunnmur/fundamenter av naturstein og betong.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren. Forholdet kan gi inngang for fukt og bør følges opp. Det anbefales utbedring av berørte områder.

Konsekvens/tiltak
• Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over. Det presiseres at det ikke er utført grunnundersøkelser.

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

Beskrivelse
Utvendige vann og avløpsrør av ukjent type.
Opplyst offentlig vann via private stikkledninger.
Opplyst privat septiktank.

mrk:
Vann og avløpsrør er ikke besiktiget, tilstandsgrad er utelukkende satt pga. alder. Andre avvik kan ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann- og avløpsledninger. 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. 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 terrasse er for lavt i forhold til krav i gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. For lavt rekkverk gir økt fare for fall og personskade. Det anbefales å heve/utbedre rekkverket til forskriftsmessig høyde.

• HMS:
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radonnivået i boligen er dermed ukjent, og en eventuell helserisiko kan ikke utelukkes. Iht. radonkart ligger eiendommen på «middels radon aktsomhetsgrad». Det anbefales at det gjennomføres radonmåling (langtidsmåling over vinterhalvåret), og at radonreduserende tiltak vurderes dersom målingen viser verdier over tiltaksgrensen.

• HMS:
Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp der høydeforskjellen fra overkant gulv til underliggende konstruksjon er større enn forskriftskravet på befaringstidspunktet. Manglende rekkverk innebærer fare for fall og personskade. Det anbefales å montere forskriftsmessig rekkverk.

• HMS:
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Mangelfull el-tivlkobling kan innebære risiko for varmgang og brann. Det anbefales kontroll av kvalifisert elektriker

• HMS:
Avvik i kursfortegnelsen, en sikring er ikke nevnt. Manglende/uoverensstemmende kursfortegnelse gir dårlig oversikt over anlegget. Det anbefales at kursfortegnelse utarbeides/oppdateres av kvalifisert elektrofaglig person.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. På bakgrunn av dette anbefaler jeg en gjennomgang av det elektriske anlegget. Feil på det elektriske anlegget kan føre til funksjonssvikt, og i ytterste konsekvens brann med fare for liv, helse og materielle skader.

Samsvarserklæring(er) er ikke framvist. Uten samsvarserklæring kan det ikke bekreftes at el-arbeid er utført forskriftsmessig. Det anbefales at samsvarserklæring fremskaffes / at anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person.

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Bod

Byggeår

Kommentar
Byggeår er ikke oppgitt

Standard
Bygget har meget lav standard.

Vedlikehold
Bygget har store vedlikeholdsbehov.

Beskrivelse
Areal: 8,4 m².
Grunnmur i betong.
Oppført i trekonstruksjoner med utvendig liggende trekledning.
Takkonstruksjon av taksperrer tekket skifertakstein.
Renner og nedløp i plast.

Boden 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

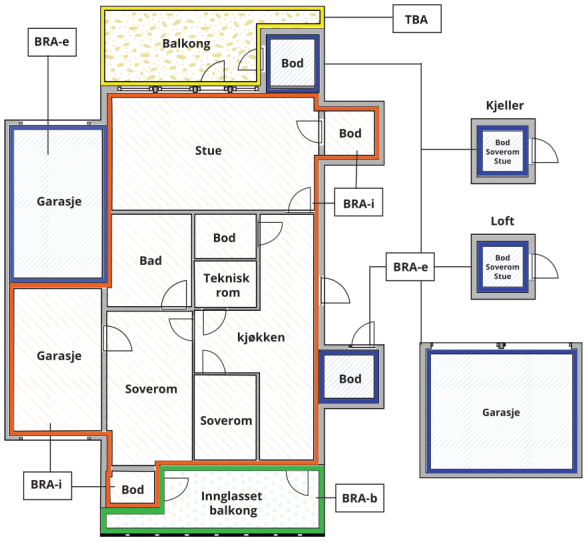
Hva er måleverdig areal?

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)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
U.etg.		13		13		16	29
1.etg.	85			85	12		85
2.etg.	74			74			74
SUM	**159**	**13**			**12**	**16**	**188**
SUM BRA	**172**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
U.etg.		Uinnredet kjellerrom.	
1.etg.	Entré/gang, spisestue, midtstue, stue, kjøkken, bad.		
2.etg.	Gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4, hobbyrom, toalettrom, kott.		

Kommentar

BRA er oppmålt på stedet med laser.

Arealer u.etg:
- Uinnredet kjeller: 13,5 m².

Arealer 1.etg:
- Entre/gang: 8,2 m².
- Spisestue: 19,5 m².
- Midtstue: 13,0 m².
- Stue: 19,4 m².
- Kjøkken: 13,7 m².
- Bad: 8,1 m².

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

Arealer 2.etg:
- Gang: 10,5 m².
- Sov 1: 15,0 m².
- Sov 2: 6,5 m².
- Sov 3: 13,2 m².
- Sov 4: 10,4 m².
- Hobbyrom: 5,8 m².
- Toalettrom: 8,4 m².
- Kott: 0,5 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.tue:

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke gjennomgått for dette prosjektet.

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.

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etg.		8		8	
SUM		**8**			
SUM BRA	**8**				

Romfordeling

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

Kommentar

BRA er oppmålt på stedet med laser.

Areal:
- Frittstående bod: 8,4 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
22.10.2026	Kristoffer Bjerk Hansen	Takstingeniør
	Heidi Mikkelsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4626 ØYGARDEN	241	82		0	1567.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Fagerdalsvegen 14

Hjemmelshaver
Heidi Mikkelsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Landlig beliggenhet i et etablert område på Rong i Øygarden.
Fra boligen er det utsikt over nærområdet.
Området er hovedsakelig bebygd med eneboliger.

Kort vei til sjø- og naturområder. Rolig og naturnært område med gode muligheter for friluftsliv. Kort vei med bil til barnehager og skoler i området, blant annet Rong skule og Øygarden ungdomsskule. Det er også ulike idretts- og fritidstilbud i nærområdet. Dagligvarebutikker og servicetilbud finnes ved Rong Senter. Det er bussforbindelser fra området mot øvrige deler av Øygarden og videre mot Bergen. Det er ca. 8 minutters kjøring til Rong Senter, ca. 22 minutter til Ågotnes og ca. 36 minutter til Sartor Storsenter, med et bredere utvalg av butikker og servicetilbud. Kjøretid til Bergen sentrum er ca. 50 minutter.

Adkomstvei

Adkomst eiendom via privat stikkvei.

Tilknytning vann

Eiendommen er opplyst tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet privat avløp.

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: Vestre Blomvåg.
Valgkrets: Rong.
Kirkesogn: Hjelme og Blomvåg.

Om tomten

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

Parkering

På eiendommen.

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.

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ambita (EDR)	27.10.2026		Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra selger	21.10.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	21.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.10.2026	Opprinnelig rapport

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

Fagerdalsvegen 14, 5337 RONG

21 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Fagerdalsvegen 14	Fagerdalsvegen 14	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2013

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Eier har bodd i boligen i vel 8 år. Fra 2013 til 2018 er boligen brukt i helger og ferier hele året.

Informasjon om eksisterende husforsikring

KLP Skadeforsikring AS-67

Informasjon om selger

Selger

Mikkelsen, Heidi

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

Beskriv feilen og omfanget

Det var en lekkasje på bad for vel 40 år siden, hvor deler av vegg inn mot stuen ble fornyet.

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**

2013

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Innstallert 2 nye toaletter,i 1. og 2. etg. I 2.etg, også innstallert vaskeservant. Vannstopper koblet bak servanten og sensor mot gulv. Magnetventil og kontrollenhet ved inntak i kjeller. Innvendige rør montert lans vegg i 1.etg forå hindre frost.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Øygarden Rørleggerservice A/S

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

2014, observert fuktighet under vindu i spisestuen. Kledning ble demontert ned til bakkenivå, byttet isolering og kledning satt opp igjen, sakses. Arbeid utført av Bahs Bygg.

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**

2015

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

2014, byttet vinduer og karmer i spisestue og i soverom over spisestuen. 2015, byttet vinduer og terassedør i midtstuen. NorDan vinduer. Montert 4 utelykter med ur etter soltid, kontaktpunkt i kjeller.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bahs Bygg. Torsvik Elektro

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

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Litt fuktige kjellergulv er sjeldent observert, men ellers tørre gulv.

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**

2018

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Innstallert ny strømmåler med antenne.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Eltel

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Rør

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Eiendommen er tilknyttet det offentlig vannverket. Kloakk føres til septiktank, som tømmes av kommunen.

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**

30+

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

PVC rør lagt fra hus til septiktank.

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

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2024

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Varmepumpe, Toshiba, innstallert

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Berge Energi

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Jeg er usikker. Huset er jo gammelt. Takstmannen må vurdere dette.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Det er ikke innvendig foring av pipen.

Sopp og skadedyr

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det har vært mus i kjeller.
Musebørster er montert ved grunnmur og kjeller.

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

Takstmannen må vurdere dette mht eldre vinduer.

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

Beskriv nærmere hvilke forhold

Det ble holdt kartforretning med grensepåvisning på eiendommen i 2016.

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

Skriv opplysningene her:

Det er gravd ned rør til vann og strøm, fra huset, under veien, til grusplassen i front av huset, til en evt garasje.

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 19260360

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Heidi Mikkelsen	**2026-10-21**

Identification

bankID Heidi Mikkelsen

Signicat

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

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 241, Bruksnummer 82 i 4626 ØYGARDEN kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	21.10.2026 kl. 11.52
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	21.10.2026 kl. 11.49

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2012/924770-1/200 02.11.2012 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 1 000 000
Omsetningstype: Fritt salg
MIKKELSEN HEIDI
FØDT: 23.05.1958

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1961/1696-3/51 18.04.1961 **BESTEMMELSE OM GJERDE**

2026/360999-1/200 31.03.2026 12:07 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 2 500 000
Panthaver: KLP BANKEN AS
ORG.NR: 993 821 837
Panthaver: KLP BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 912 719 634
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1961/1696-1/51 18.04.1961 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4626 GNR: 241 BNR: 11

2020/310101-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

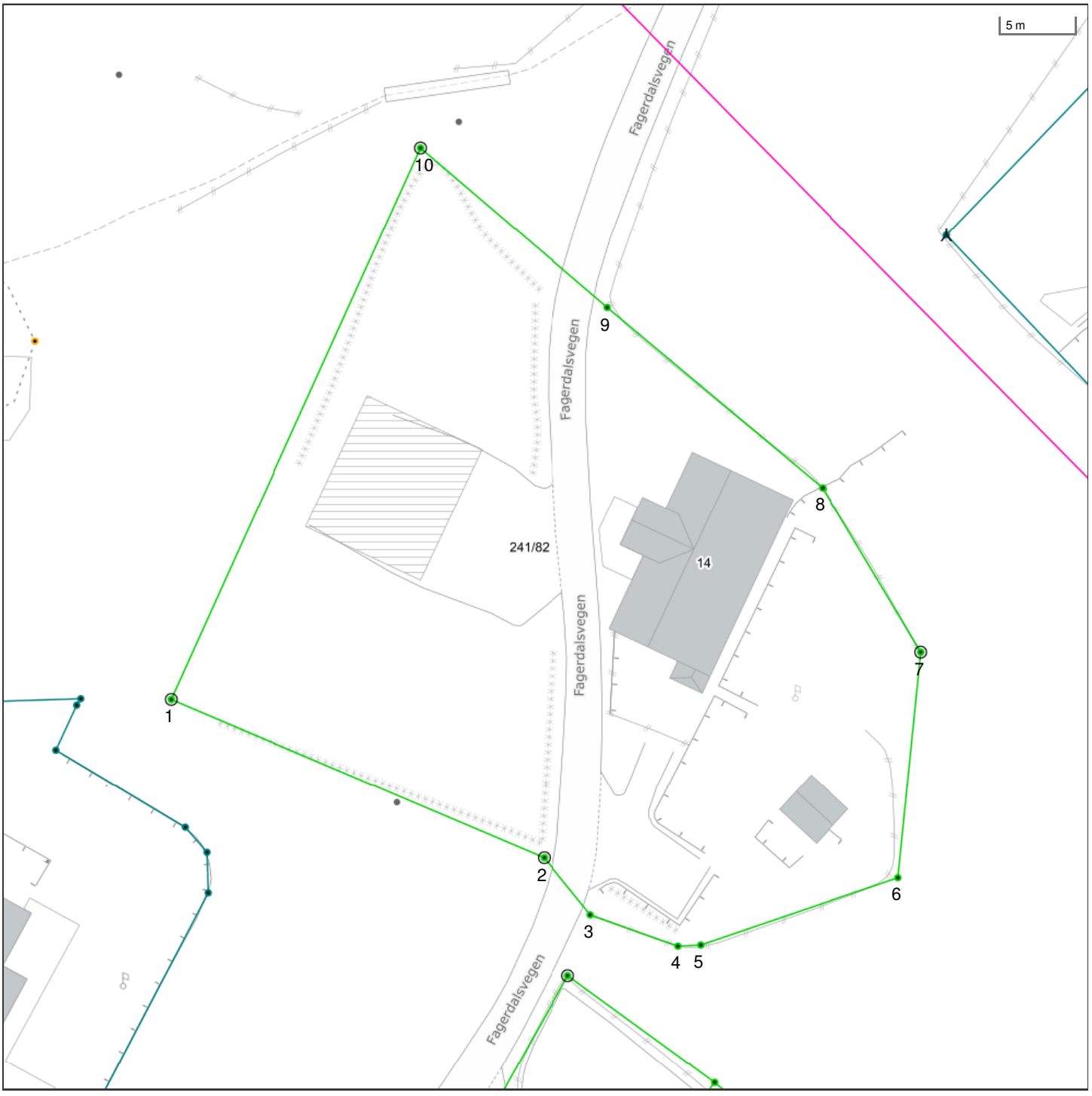
Tidligere:
KNR: 1259 GNR: 41 BNR: 82

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som

tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Utskriftsdato: 21.10.2026

Eiendomskart for eiendom 4626 - 241/82//



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	1 567,50 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6717037,38	**Øst**	273640,35	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6717030,014	273603,918	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	40,95	
2	6717017,722	273628,431	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	27,42	
3	6717013,674	273631,322	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,97	
4	6717011,189	273637,112	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,30	
5	6717011,172	273638,667	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,56	
6	6717014,87	273652,299	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,12	
7	6717030,018	273654,8	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,35	
8	6717041,543	273648,844	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,97	
9	6717054,621	273635,05	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,01	
10	6717066,192	273623,099	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,63	

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.