DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Øvre Tellevik 15

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

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

EIERSKIFTERAPPORT™

ENEBOLIG

Øvre Tellevik 15, 5108 Hordvik



ANTALL TG	BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:
0 TG 0	INGEN AVVIK
2 TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
11 TG 2	VESENTLIGE AVVIK
8 TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
0 TG iu	IKKE UNDERSØKT

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.
Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Takstmann
Ole Henrik Berg
Tertnesveien 103
5114 Tertnes
ole@berg-takst.no
Tlf: 40616027

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det brannteknisk anlegget.

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:176, Bnr: 9
Hjemmelshaver:	Janne Birkeland
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	1 745 m²
Konsesjonsplikt:	-
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	-
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	1918

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	15.06.2026
Forutsetninger:	Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen.
Oppdragsgiver:	Janne Birkeland
Tilstede under befaringen:	Janne Birkeland
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Tomten på 1 745m² er selveiet og opparbeidet med asfalt, murer, grus, plen, vedbod, garasje, terrasse og diverse beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Det er ukjent fundament, da det ikke er foretatt grunnundersøkelser. Det er grunnmur/såle av betong- og murkonstruksjoner. Etasjeskiller er av trebjelkelag og gulv mot grunn er av betong. Boligen har yttervegger av trekonstruksjoner med liggende trekledning. Det er sperrekonstruksjon og taket er tekket med glasert takstein. Det er takrenner og nedløp i metall.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt i.h.t. Lov om avhending. Eventuelle avvik som er funnet og kontrollert på befaringsdagen står nærmere beskrevet under den aktuelle bygningsdelen.

Det gjøres oppmerksom på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering/endring kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1918 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 og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført. Oppføring av boliger i Norge er underlagt en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

ANNET:

Beliggenhet:
Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i rolige og naturskjønne omgivelser i Hordvik i Bergen kommune. Området byr på nærhet til sjø, flotte friområder og gode turmuligheter i variert terreng. Det er kort vei til skoler, barnehager, dagligvarebutikk og øvrige servicetilbud, samtidig som man har enkel adkomst til Åsane senter og Bergen sentrum. Beliggenheten gir en fin kombinasjon av naturnære omgivelser, gode rekreasjonsmuligheter og praktiske hverdagsfasiliteter.

Takstobjektet:
Enebolig med garasje og vedbod.

Oppvarming:
Det er varmekabler på vaskerom, i gang, deler av mellomgang, bad og toalettrom 2. Det er lagt varmekabler på soverom 1, men disse er defekt.
Det er en eldre luft til luft varmepumpe (2007) og klebersteinsovn i stue.
Ellers elektrisk oppvarming.
Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg:
Sikringsskapet er plassert i mellomgang og inneholder skrusikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

VVS:
Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet kobberrør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

DOKUMENTKONTROLL:

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Det er benyttet heltregulv, fliser, vinylbelegg og laminat.
Vegger: Det er tapet, malte plater, strie og trepanel. Det er noe fliser på bad.
Himling: Det er trepanel og takess plater.

Det er observert sprekk i gulv i stue og store skjevheter i nærmest hele boligen. Det bør vurderes utbedring av sprekk i gulvet i stuen og eventuelt rette opp skjevheter i boligen. Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være økt slitasje, redusert bokomfort og i verste fall ytterligere skade på konstruksjonen over tid.

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.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

- Toalettrom 1 inneholder innredning med servant og frittstående toalett.

Gulv: Det er benyttet fliser.
Vegger: Det er malte og plater.
Himling: Det er takessplater.
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon.

Merknad: Det er ikke mekanisk avtrekk/elektrisk vifte. Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrommet for å oppfylle kravene i NS 3600. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader.

- Toalettrom 2 inneholder innredning med nedfelt servant og frittstående toalett.

Gulv: Det er benyttet fliser.
Vegger: Det er baderomstapet
Himling: Det er takessplater.
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon.

Merknad: Det er ikke mekanisk avtrekk/elektrisk vifte, samt observert sprekker i fuger og bobler/svikt i vedheft i tapet. Det bør installeres mekanisk avtrekk for å sikre tilfredsstillende ventilasjon og redusere risiko for fuktproblemer og dårlig luftkvalitet. Sprekker i fuger og bobler/svikt i tapet bør utbedres for å hindre videre forringelse av overflater og redusere risiko for fuktskader i underliggende konstruksjon.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle mangler og avvik ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle boligen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver informerer om:
- Taket er byttet i 2019.

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Kjeller	8			
1.etasje	137			40
loft	36			
SUM BYGNING	181			40
SUM BRA	181			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Vedbod		13		
Garasje		57		
SUM BYGNING		70		
SUM BRA	70			

BRA-i:

Arealene er oppmålt på stedet med lasermåler.
Arealer oppgitt i innvendige overflater/ etter rom betegnelsen er ca og avvik kan forekomme.

Kjeller:
Bod: 8m²

1.etasje:
Gang: 11,5m²
Toalettrom 1: 1,9m²
Vaskerom: 3,8m²
Soverom 1: 18,5m²
Mellomgang: 12,2m²
Bod 1: 1,2m²
Bod 2: 2,8m²
Bod 3: 4,4m²
Soverom 2: 13,2m²
Toalettrom 2: 2m²
Bad: 8,7m²
Kjøkken: 13,6m²
Stue: 38,9m²

Loft:
Gang: 4,9m²
Soverom 1: 13,6m²
Soverom 2: 17m²

Areal summert sammen rom for rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt piper,sjakter og trapper. Ihht måleregler NS 3940 skal innervegger, evt piper, sjakter og trapper regnes med i totalt areal.

BRA-e:

Vedbod: 13m²
Verksted over garasje: 29,9m²
Garasje: 27m²

MERKNADER OM AREAL:

Takhøyde i gang på loft er målt til 2,47m.
Takhøyde i stue er målt til 2,35.

GARASJE / UTHUS:

Garasje:
Det er ukjent fundament, da det ikke er foretatt grunnundersøkelser. Det er grunnmur i betong. Gulv mot grunn er av betong og etasjeskiller er av bjelkelag. Det er yttervegger av bindingsverk med liggende kledningsbord. Det er saltakskonstruksjon som er tekket med metallplater. Takrenner og nedløp er av plast.

Vedbod:
Vedboden er plassert på terreng. Det er yttervegger av uisolert bindingsverk med liggende kledningsbord. Det er saltakskonstruksjon som er tekket med metallplater. Takrenner og nedløp er av plast.

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

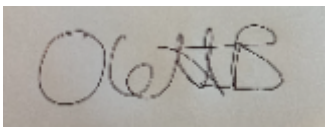
---

Ansvarlig for rapporten:

Ole Henrik Berg

Byggmester og uavhengig sertifisert takstmann gjennom Byggmestrenes takseringsforbund med mange års erfaring i faget.

16/06/2026



Ole Henrik Berg

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Grunn og fundamenter

TG 3 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ukjent fundament/byggegrunn, da det ikke er foretatt grunnundersøkelser. Det er grunnmur av betong- og murkonstruksjoner.

Forventet levetid for vegg mot terreng av betongvegg eller murt vegg av blokker: 60 år.
Forventet levetid for drenering: 30 år avhengig av grunnforhold.

Merknader:

Det er registrert at trappen ned til kjelleren leder overflatevann mot kjellerinngangen ved nedbør. Det ble også observert stående vann i og ved kjelleren på befaringsdagen. Det bør etableres tiltak for å lede overflatevann bort fra trappen og kjellerinngangen, samt forbedre dreneringen rundt kjelleren. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vanninntrenging, fuktskader og skader på bygningskonstruksjonen.

Det er boret hull i gulv mot grunn i kjeller for å lede vekk vann. Dette kan også føre til at det kommer vann fra grunnen opp i kjeller. Hull i gulvet bør tettes, og det bør etableres en fagmessig løsning for bortledning av vann fra kjelleren. Dagens løsning medfører risiko for at fukt eller vann fra grunnen trenger opp i kjellerrommet, noe som kan føre til økt fuktbelastning, skader på konstruksjonen og dårligere innemiljø.

Det er observert sprekker i grunnmur. Sprekkene i grunnmuren bør tettes for å hindre vann- og fuktinntrenging, som kan føre til videre utvikling av skader eller redusert bæreevne i konstruksjonen.

Det bør etableres utvendig fuktsikring av grunnmuren for å redusere risikoen for fuktinntrengning i kjeller/underetasje. Manglende eller svekket fuktsikring kan føre til fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Dreneringen har overskredet forventet levetid og bør vurderes nærmere. Konsekvensen av svekket eller manglende drenering kan være økt risiko for fuktinntrengning, råteskader og soppdannelse i kjeller og grunnmur, noe som kan påvirke både konstruksjonens holdbarhet og innemiljøet. Tiltak for utbedring eller utskifting av drenering bør vurderes for å redusere risikoen for fremtidige skader.

TG3 vurderes med bakgrunn i at vann blir ledet ned i kjeller.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det er varierende terrengforhold rundt boligen.

Merknader:

Det er registrert dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur, noe som kan medføre oppsamling av vann langs bygget. Forholdet kan gi økt fuktbelastning og risiko for fuktinntrengning i grunnmur og tilstøtende konstruksjoner over tid. Det anbefales å etablere tilfredsstillende fall bort fra bygget for å sikre god bortledning av overflatevann.

TG2 vurderes med bakgrunn i manglende fall fra grunnmur.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Det er yttervegger i trekonstruksjoner med liggende kledning.

Ytterveggene er oppført etter byggemetode som gjaldt for det aktuelle byggeåret, ytterveggene vil ha noe mindre isolasjon og tetthet enn hva man har etter dagens standard.

Generelt sett er utvendig trekledning en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold. Trepanel/utvendig kledning er en bygningsdel som jevnlig behøver vedlikehold.

Merknader:

Det er observert værslitasje og malingsavskalling på kledning. Dette medfører svekket overflatebeskyttelse. Forholdet kan medføre økt fuktpåvirkning og videre nedbrytning av treverket over tid. Det anbefales rengjøring, skraping og overflatebehandling, samt utskifting av skadet treverk ved behov.

Det er observert spredte råteskader i kledning. Råteskadet bordkledning bør skiftes ut for å hindre videre forringelse av fasaden og redusere risikoen for fuktskader i veggkonstruksjonen. Manglende utbedring kan føre til økte vedlikeholdskostnader og redusert levetid på bygget.

Det er ikke etablert tilstrekkelig lufting bak og i underkant av kledningen. Manglende lufting vil skade både kledningsbordene og tilliggende konstruksjoner. Ved utskiftning av kledningsbord må det etableres tilstrekkelig lufting på baksiden. Når luftespalten bak kledningen øker må det påses at det er tilstrekkelig tetting med musebånd eller tilsvarende på baksiden for å forhindre skadedyr.

TG2 vurderes med bakgrunn i værslitasje, spredte råteskader og utilstrekkelig lufting bak og i underkant av kledning.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer:
Det er malte trevinduer med 2-lags glass, fra 1983, 1984, 1985, 1997 og 2012.
Det er blyinnfattet glass i stue. Ukjent alder.

Dører:
Det er ytterdør av tre. Ukjent alder.
Det er terrasseskyvedør av stål med glassfelt av 2-lags glass, fra 1978.
Det er boddør av tre.

Vinduene og dørene ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av alle dørene og noen tilfeldig utvalgte vinduer.

Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.
Forventet levetid for trevinduer er 60 år avhengig av værpåkjenning, vedlikehold m.m.
Normal tid før maling av trevindu er 6 - 12år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Forventet levetid for tredører og aluminiumsdører er 40 år.

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

Merknader:

Det er observert værslitasje og sprekker i vinduer. Karmene/omramming i vinduer er slitte og det er sprekker/malingsavskalling i trevirket. Forholdet kan medføre økt fuktpåvirkning og videre nedbrytning av treverket over tid. Det anbefales skraping, behandling og overflatebehandling, samt utskifting av skadet treverk ved behov.

Det er observert råteskader i utvendig omramming rundt flere vinduer. Råteskader i utvendig omramming rundt vinduer bør utbedres for å hindre videre forringelse av treverket og unngå fuktinntrengning i tilstøtende konstruksjoner. Manglende utbedring kan føre til økte skader og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

Glassfelt på terrasseskyvedør er punktert. Glassfeltet på terrasseskyvedøren bør skiftes ut for å hindre ytterligere skade og redusere risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjon.

Det er observert malingsavskalling og svertesopp innvendig i vinduer. Det bør utføres grundig rengjøring og overflatebehandling av vinduene, samt fjerning av svertesopp. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for råte, videre soppvekst og forringelse av vinduenes levetid.

Det er observert værslitasje på terskelen til ytterdøren. I tillegg er det registrert slitasje på dørhåndtaket samt manglende skrue i beslag/innfesting. Det bør gjennomføres vedlikehold og utbedring av terskel og dørhåndtak, samt montering av manglende skrue i beslag/innfesting. Dersom tiltak ikke utføres, kan ytterligere slitasje føre til redusert funksjon, økt varmetap og mulig inntrenging av fukt.

Dører og vinduer nærmer seg sin forventet levetid. Eldre vinduer kan ha mangelfull isolering og tetting rundt karmene. I kombinasjon med manglende vedlikehold kan dette føre til økt fukt- og luftinntrenging i overgangen mellom vindu og vegg. Over tid kan slike forhold bidra til fuktpåvirkning og risiko for skader i tilstøtende veggkonstruksjon. Alder og slitasjegrad medfører økt risiko for punktering av glass, luftlekkasjer og redusert isolasjonsevne.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Taket har sperrekonstruksjon.

Takkonstruksjonen virker ok, det er ingen tegn til synlig svikt som for eksempel svai eller svanker utover det som anses å være normalt i henhold til alderen.

Merknader:

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det er yttertekking av glasert takstein.

Det er takrenner og nedløp i metall.
Levetid for takrenner er 20-30 år, men dette er avhengig av kvalitet fra produsent, og værbelastning på produktene.
Renner og nedløp er ikke funksjonstestet.

Hjemmelshaver informerer om at tekkingen, beslag, takrenner og nedløp ble byttet i 2019. Det ble da også montert nytt røykrør i skorstein utført av samme firma. Hjemmelshaver husker ikke hvilke firma som utførte arbeidet.

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

Merknader:

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er kaldloft via loftsluke fra mellomgang og på soverom på loft, samt kneloft.

Inspeksjon av kaldloft med tilkomst fra soverom er utført fra loftsluke med bakgrunn i manglende tilkomst fra gulv. Det anbefales å etablere bedre tilkomst til kaldloftet for å muliggjøre grundigere inspeksjon og vedlikehold. Manglende tilkomst gir økt risiko for at skader eller feil ikke oppdages og utbedres i tide, noe som kan føre til skjulte skader og økte utbedringskostnader over tid.

Merknader:

Det er observert fuktmerker i sutak på begge kaldloft. Det er utført fuktkontroll på kaldloft med mellomgang, uten å påvise forhøyede fuktverdier. Det bør gjennomføres jevnlig tilsyn med kaldloftet for å overvåke eventuelle endringer i fuktforholdene. Fuktmerker kan indikere tidligere eller periodisk fuktinntrenging, noe som kan medføre risiko for sopp- og råteskader dersom problemet vedvarer eller forverres.

Det er observert spor av gnagere i kneloft. Det bør iverksettes tiltak for å begrense og forhindre aktivitet av gnagere i kneloftet, for eksempel ved tetting av åpninger og fjerning av tilgangsmuligheter. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for skader på isolasjon, elektriske anlegg og konstruksjoner, samt mulig spredning av lukt og smitte.

Det er observert spor av mit/stripet borebille på kaldloft med tilgang fra soverom. Her er det i tillegg observert fuktmerker ved og rundt pipe. Det bør gjennomføres grundig kontroll og eventuelt behandling mot stripet borebille for å hindre videre skade på trekonstruksjonene. Anbefaler ytterligere undersøkelser for å avdekke om dette er pågående eller fra før tekkingen ble byttet.

Det er begrenset lufting av konstruksjonen på begge kaldloft, samt kneloft. Dette kan føre til opphopning av fukt og økt risiko for kondens, sopp og råteskader over tid. Det anbefales å vurdere tiltak for å bedre ventilasjonen i konstruksjonen.

TG2 vurderes med bakgrunn i observasjoner.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er terrasse på ca 40m² med tilkomst fra stue.

Terrassen er oppført i trekonstruksjoner, jevnlig vedlikehold må utføres. Utvendige konstruksjoner er en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold og ytre påkjenninger, særlig utsatt er trevirke.

Merknader:

Det er registrert eldre terrassebord med sprekker og aldersrelatert slitasje. Eldre terrassebord med sprekker og aldersrelatert slitasje bør vurderes skiftet ut eller vedlikeholdes for å forhindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader eller svekket bæreevne. Manglende utbedring kan føre til økt skadeomfang og behov for mer omfattende tiltak på sikt.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 3 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ventiler som kan åpnes.

Det er bad med fliser og tapet på vegger med naturlig ventilasjon som inneholder:
Dusjvegger/hjørne, badekar, bide, frittstående toalett og innredning med 2 nedfelte servanter.

Forventet levetid:
- Keramiske fliser på overflater: 20 år.

Merknader:

Det er bobler/løs tapet flere steder. Bobler og løs tapet bør utbedres for å hindre videre skade på overflatene og redusere risikoen for fuktinntrengning eller forverring av tilstanden.

Det er registrert sprekker og svertesopp i fuger samt stedvis manglende fugemasse i dusjsonen. Sprekker og manglende fugemasse i dusjsonen bør utbedres for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen, noe som kan føre til fuktskader og muggdannelse. Utbedring bør utføres av fagperson for å sikre tett og varig løsning.

Det er kun naturlig ventilasjon på badet. Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til fuktskader og muggvekst. Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det er observert skader og slitasje i innredning. Det bør gjennomføres utbedring eller utskifting av skadet og slitt innredning for å sikre funksjon og hindre videre forringelse. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for ytterligere skader, redusert brukervennlighet og mulig lekkasje.

Våtrommet bør totalrenoveres slik at det tilfredsstiller dagens krav til tettesjikt, våtsone og sluk. Konsekvensen av manglende oppgradering er økt risiko for fuktskader, lekkasjer og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

TG3 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.

TG 3 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.

Det er helfliset gulv med varmekabler.

Forventet levetid:
- Keramiske fliser på overflater: 20 år.

Merknader:

Det er sprekker og svertesopp i fliser på bad. Sprekkene og svertesoppen i flisene bør utbedres for å hindre videre skade og redusere risiko for fuktskader og soppvekst, som kan påvirke inneklimaet negativt.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet bør totalrenoveres slik at det tilfredsstiller dagens krav til tettesjikt, våtsone og sluk. Konsekvensen av manglende oppgradering er økt risiko for fuktskader, lekkasjer og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

TG3 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid.

Det er eldre sluk av plast.

Det ble gjennomført hulltaking fra soverom. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader.
Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.

• Målingen viste vektprosent på 8,8%.

- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.

Vedr. fuktkontroll: 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.

Forventet levetid:
- Smøremembran: 20 år.

Merknader:

Det er ikke registrert tilstrekkelig tetting/mansjett ved veggjennomføring i forbindelse med avløp til vask. Det bør utføres tilstrekkelig tetting rundt rørgjennomføringen i vegg for å hindre fuktinntrengning ved eventuell lekkasje. Manglende tetting øker risikoen for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen, og det er økt risiko for at membran kan være mangelfull eller ikke tilstrekkelig, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Det er registrert rustdannelse på skruer i sluk. Korrosjon på skruer kan svekke festet til klemring og dermed redusere tettingen mot membranen. Kontroll og eventuell utskifting anbefales.

Membran og slukløsning har passert sin forventet levetid. Eldre membraner kan miste elastisitet og tetthet, noe som øker risikoen for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen. Det anbefales jevnlig kontroll av tilstanden, samt å være forberedt på utskifting av tettesjikt. Sluk bør også kontrolleres og rengjøres jevnlig for å opprettholde tilfredsstillende funksjon

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet bør totalrenoveres slik at det tilfredsstiller dagens krav til tettesjikt, våtsone og sluk. Konsekvensen av manglende oppgradering er økt risiko for vannskader og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner.

TG3 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.

7.2 Vaskerom

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ventiler som kan åpnes.

Det er vaskerom med tapet og baderomsbelegg på vegger og naturlig ventilasjon, som inneholder:
Vask og opplegg til vaskemaskin.

Merknader:

Det er skader på vegg og løs tapet flere steder. Skadet og løs tapet bør utbedres for å hindre videre forringelse av overflatene og redusere risikoen for fuktinntrengning og følgeskader.

Som følge av alder på overflatene og overnevnt informasjon må det påregnes oppgradering/oppussing innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Eldre overflater kan ha redusert motstandsdyktighet mot fuktbelastning, og risikoen for skader i fuger, fliser og tilstøtende konstruksjoner øker etter hvert som materialene eldes.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er vinylbelegg på gulv med varmekabler.

Forventet levetid:
- Vinylgulv på våtrom: 25 år.

Merknader:

Som følge av alder på overflatene må det påregnes oppgradering/oppussing innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Eldre overflater kan ha redusert motstandsdyktighet mot fuktbelastning, og risikoen for skader i fuger, fliser og tilstøtende konstruksjoner øker etter hvert som materialene eldes.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder.

TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er eldre sluk av plast og vinylbelegg som tettesjikt.

Det ble gjennomført hulltaking fra soverom. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader.
Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.

• Målingen viste vektprosent på 9,6%.

- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.

Vedr. fuktkontroll: 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.

Forventet levetid:
- Vinylbelegg på våtrom: 25 år.

Merknader:

Det er tegn til utilstrekkelig tetting i sluk. Det er ikke synlig tettesjikt mellom klemring og sluk. Det bør etableres tett tilslutning mellom tettesjikt og sluk for å hindre vannlekkasje til underliggende konstruksjoner. Konsekvensen av utilstrekkelig tetting er økt risiko for fuktskader, råte og følgeskader i omkringliggende bygningsdeler. Tiltak bør vurderes og utføres av fagperson.

Membran og slukløsning har passert sin forventet levetid. Eldre membraner kan miste elastisitet og tetthet, noe som øker risikoen for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen. Det anbefales jevnlig kontroll av tilstanden, samt å være forberedt på utskifting av tettesjikt. Sluk bør også kontrolleres og rengjøres jevnlig for å opprettholde tilfredsstillende funksjon.

TG3 vurderes med bakgrunn i manglende tettesjikt mellom klemring og sluk.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Kjøkken fra HTH med slette fronter, benkeplate av laminat og delvis glassplate på vegg over benkeplate, inneholder:
Oppvaskmaskin, underlimt vask, kjøleskap, unduksjonstopp, stekeovn og ventilator.

Hjemmelshaver informerer om at kjøkkenet er fra 2013.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.

Merknader:

Det er observert sår i benkeplate ved vask. Det anbefales å utbedre skadene i benkeplaten ved vask for å hindre fuktinntrengning og videre skadeutvikling. Dersom skadene ikke utbedres, kan det oppstå oppsvelling, råte eller behov for utskifting av benkeplaten.

Det er registrert begynnende svelling i underkant av benkeplaten ved vask og oppvaskmaskin. Forholdet vurderes å være forårsaket av fuktpåvirkning, og det er samtidig registrert manglende dampsperre/fuktbeskyttelse på undersiden av benkeplaten. Det bør monteres dampsperre eller fuktbeskyttelse på undersiden av benkeplaten for å hindre videre fuktopptak og svelling. Dersom tiltak ikke iverksettes, er det økt risiko for ytterligere skader på benkeplaten.

TG2 vurderes med bakgrunn i sår i benkeplate og påbegynt svelling i underkant av benkeplate.

9. Rom under terreng

9.1 Bod i kjeller

TG 3 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er malte plater og puss på vegg i kjeller.

Merknader:

Det er observert råte i stenderverk på vegg. Det bør gjennomføres utbedring av råteskadet stenderverk for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for svekket bæreevne og innemiljøproblemer. Videre undersøkelser anbefales for å avdekke omfanget av skaden og eventuelle følgeskader i konstruksjonen.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Dreneringen bør kontrolleres jevnlig der det lar seg gjøre. For utbedring av dreneringen må dreneringen skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si.

TG3 vurderes med bakgrunn i råteskader.

TG 3 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Det er betonggulv i kjeller.

Merknader:

Det er boret hull i gulv mot grunn i kjeller for å lede vekk vann. Dette kan også føre til at det kommer vann fra grunnen opp i kjeller. Hull i gulvet bør tettes, og det bør etableres en fagmessig løsning for bortledning av vann fra kjelleren. Dagens løsning medfører risiko for at fukt eller vann fra grunnen trenger opp i kjellerrommet, noe som kan føre til økt fuktbelastning, skader på konstruksjonen og dårligere innemiljø.

Det er registrert at trappen ned til kjelleren leder overflatevann mot kjellerinngangen ved nedbør. Det ble også observert stående vann i og ved kjelleren på befaringsdagen. Det bør etableres tiltak for å lede overflatevann bort fra trappen og kjellerinngangen, samt forbedre dreneringen rundt kjelleren. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vanninntrenging, fuktskader og skader på bygningskonstruksjonen.

TG3 vurderes med bakgrunn i at vann blir ledet til kjeller og gull i betonggulv.

TG 3 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er ikke påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Det ble gjennomført fuktkontroll i bunnsvill i kjeller.

• Målingen viste vektprosent på 34,5%.

- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader

Vedr. fuktkontroll: 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.

Merknader:

Det er målt forhøyede fuktverdier og råteskader i innlektet vegg. Det bør iverksettes tiltak for å utbedre råteskader og redusere fuktigheten i veggen, for eksempel ved å fjerne skadet materiale og sikre tilstrekkelig drenering og ventilasjon. Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for videre råteskader, soppvekst og forringelse av inneklimaet, samt mulig skade på bygningskonstruksjonen.

TG3 vurderes med bakgrunn i råteskader og forhøyede fuktverdier.

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert.
Rørgjennomføringer som er skjult i vegg/gulv er ikke videre undersøkt.

Det er benyttet kobberrør til vannforsyningsrør.
Forventet levetid på kobberrør: 50 år.

Boligen har sluk av plast.
Forventet levetid for sluk av plast: 50 år.

Hovedstoppekran er plassert i kjeller.

Merknader:

Det er observert manglende isolering av avløpsrør. Det bør etterisoleres rundt avløpsrørene for å redusere risikoen for kondens og påfølgende fuktskader på omkringliggende konstruksjoner. Manglende isolering kan føre til økt fare for skader og behov for utbedringer på sikt.

Kobberrør har passert mer enn halvparten av den forventede levetiden. Når mer enn halvparten av forventet levetid er passert, øker risikoen for lekkasjer og funksjonsfeil. Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere fornying ved tegn til svekkelse.

Avløpsrør har passert mer enn halvparten av den forventede levetiden. Når avløpsledninger har passert mer enn halvparten av forventet levetid, øker risikoen for slitasje, lekkasjer og tette rør. Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere nærmere inspeksjon for å avdekke eventuelle behov for vedlikehold eller utskifting. Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2005

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Det er varmtvannsbereder på 198 liter fra 2005, som er plassert i kjeller.

Merknader:

Varmtvannsbereder er plassert i uisolert rom. Varmtvannsbereder bør plasseres i et rom med tilstrekkelig isolasjon for å redusere varmetap og unngå unødvendig energiforbruk. Konsekvensen av dagens plassering er økt varmetap, høyere strømforbruk og risiko for frostskader på berederen i kalde perioder.

Manglende lekkasjesikring kan føre til at vannlekkasjer ikke oppdages eller ledes kontrollert bort. Dette kan gi skader på innredning, gulv og underliggende konstruksjoner, og i verste fall føre til omfattende fuktskader. Det anbefales å etablere godkjent lekkasjesikring, normalt i form av lekkasjestopper eller vannalarm, samt oppsamlingsbrett.

Varmtvannsberederen er over 20 år gammel. Forventet levetid for denne type installasjon anses i stor grad passert, og det er økt risiko for funksjonssvikt eller lekkasje. Utskifting må derfor påregnes i nær fremtid.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder, manglende lekkasjesikring og at den er plassert i uisolert rom.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Det er naturlig ventilasjon i boligen.

Boligen tilfredsstiller ikke kravet til ventilasjon etter dagens krav. Under oppføringstidspunktet til boligen var det andre krav som var gjeldende. For å oppfylle kravene til de nyeste bygningsforskriftene skal man nå benytte balansert ventilasjonsanlegg.

Merknader:

Det er observert malingsavskalling og svertesopp i vinduer som tyder på dårlig luftsirkulasjon. Det bør iverksettes tiltak for å bedre luftsirkulasjonen, for eksempel ved å forbedre ventilasjonen eller øke luftutskiftningen i rommene. Dårlig luftsirkulasjon kan føre til fuktskader, soppdannelse og redusert inneklima, samt økt risiko for skader på bygningsdeler.

TG2 vurderes med bakgrunn i tegn til begrenset luftsirkulasjon.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

EIERSKIFTERAPPORT™

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2017

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 1975

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Det er skrusikringer i sikringsskaps som er plassert i mellomgang.

Det er fremvist BKK kontroll fra 2017 med flere feil og mangler. Det er i tillegg fremlagt dokumentasjon fra BKK om at disse er utbedret og at saken hos dem er godkjent og avsluttet.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for anlegget. Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer utført på anlegg som er eldre enn 1999. Det er ikke opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Dette er derfor en veldig enkel vurdering i motsetning til en el-kontroll av en elektriker.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Innvendig trapp:
Det mangler håndløper og returgelender på innvendig trapp. For å forhindre fall og ulykker, samt tilfredsstille dagens krav må dette utbedres.

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Egenerklæring er ikke levert i forbindelse med oppdraget. Det kan fremkomme opplysninger i egenerklæringen som ikke er omtalt i denne rapporten. Det anbefales å lese egenerklæring i sammenheng med denne rapporten.

Det er ikke fremlagt tegninger på boligen til takstmann. Disse er derfor ikke kontrollert. Dagens løsning kan derfor avviket fra godkjente og byggemeldte tegninger. Anbefaler å sette seg godt inn i vedlegg til salgsoppgaven.

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Radonmålinger: Den bygningssakyndige har ikke foretatt radonmålinger. Grenseverdi for radon er den høyeste årsmiddelverdien som generelt er anbefalt i et oppholdsrom. Grenseverdi er satt til 200 Bq/m3. Det skal gjennomføres radonreduserende tiltak dersom radonnivået overstiger 100 Bq/m3 (tiltaksgrense).

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Terrengforhold
	TG2 vurderes med bakgrunn i manglende fall fra grunnmur.
2.1	Yttervegger
	TG2 vurderes med bakgrunn i værslitasje, spredte råteskader og utilstrekkelig lufting bak og i underkant av kledning.
3.1	Vinduer og ytterdører

	TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	TG2 vurderes med bakgrunn i observasjoner.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.
7.2.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.
7.2.2	Vaskerom Overflate gulv
	TG2 vurderes med bakgrunn i alder.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	TG2 vurderes med bakgrunn i sår i benkeplate og påbegynt svelling i underkant av benkeplate.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 vurderes med bakgrunn i alder.
10.2	Varmtvannsbereder
	TG2 vurderes med bakgrunn i alder, manglende lekkasjesikring og at den er plassert i uisolert rom.
10.5	Ventilasjon
	TG2 vurderes med bakgrunn i tegn til begrenset luftsirkulasjon.

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG3 vurderes med bakgrunn i at vann blir ledet ned i kjeller.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	TG3 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	TG3 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	TG3 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.2.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	TG3 vurderes med bakgrunn i manglende tettesjikt mellom klemring og sluk.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
9.1.1	Bod i kjeller Veggenes og himlingens overflater
	TG3 vurderes med bakgrunn i råteskader.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
9.1.2	Bod i kjeller Gulvets overflate
	TG3 vurderes med bakgrunn i at vann blir ledet til kjeller og gull i betonggulv.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
9.1.3	Bod i kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	TG3 vurderes med bakgrunn i råteskader og forhøyede fuktverdier.

Eiendomsmegler Norge,
Åsane

Gjensidige

Egenerklæring

Øvre Tellevik 15, 5108 HORDVIK

24 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Øvre Tellevik 15	Øvre Tellevik 15	

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?

01111978

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.

Har bodd her siden vi kjøpte huset

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 94250719

Informasjon om selger

Selger

Birkeland, Janne

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

Badekar ikke i bruk , vært ustødig. Vannkrane er frakoblet av rørlegger da det var lekkasje fra kranen

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**

30+

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Ble etablert bad, vaskerom og toalettrom under påbygging/totalrenovering i 1983.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Laksevåg rør og sanitær

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

Lekkasje tak tidligere,. Nytt tak sept 2019, siden da ingen lekkasje. Er fukt i garasje, samler seg på gulvet bakerst ved mye nedbør. Er og merker i taket mellom garasje og arbeidsrom

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**

2019

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Ble skiftet tak, nye rør i skorstein , ny skorsteinhette

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sudmann og Våge

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

usikker

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Skiftet vindu i 2.etg

4.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**

30+

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

totalrenovering og påbygg i 1983, bygget garasje og vedskjul i samme periode

4.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Tømrer Øystein Bjørsvik

4.3.6 **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

Vann samler seg foran kjelldør og i kjeller. Se takstmann sin tilstandrapport

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

Beskriv feilen og omfanget

Varmekabler på gjesterom virker ikke

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**

30+

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Nytt elektrisk anlegg i forbindelse med totalrenovering og påbygg i 1983

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Av eier

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

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

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

I forbindelse med totarenovering og påbygg i 1983, koblet da også bolig til offentlig vannledning

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

grevstad

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

13.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.2.2 **Årstall**

usikker

13.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Fjernet septiktank og koblet til offentlig avløp

13.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

usikker

13.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Oljetank fjernet for mange år siden, har ikke årstall.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

varmekabler på gjesterom virker ikke

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**

30+

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

nye varmekabler og ovener i forbindelse med renovering og påbygg i 1983

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Av eier

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

16.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.2.2 **Årstall**

2007

16.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Installasjon av varmepumpe

16.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

godkjent firma

16.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

16.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.3.2 **Årstall**

2019

16.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Skiftet innmat i skorstein i forbindelse med nytt tak

16.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

usikker

16.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

16.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.4.2 **Årstall**

usikker

16.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Montert ny rentbrennende peis med kleberstein rundt år 2000

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

Takstmann som har beskrevet det, var ukjent for meg

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Fjernet peis , montert klebersteinovn (rundt år 2000). I forbindelse med ny takstein (2019) , fikk vi på plass nye rør i skorstein. Ble og montert ny skorsteinshette

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?

Har hatt mus, små maur og sølvkre tidligere, dette er ikke et problem nå.

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

Bordkledning mot terrassse ; og bordkledning baksiden av huset. Se takstmann sin rapport. Yttervegg på vedskjul. Hagegjerdet langs terrasse og plen: råte

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

24.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

24.1.2 **Årstall**

30+

24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Ja bolig ble totalrenovert og påbygd i 1983, ble også bygget garasje og vedskjul

24.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

tømrer bjørsvik, grevstad, laksevåg rør og sanitær, eier

24.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

24.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☒ Ja ☐ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

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

Ett område motsatt side av fellesvei ØvreTellevik flere ganger vært planer om utbygging. Men flere ganger skiftet eier, kjenner ikke til konkrete planer pr dags dato.

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:

Anntydning til kondens inni vindu terassedør.
Sprekk i gulv stue, endrer seg gjennom året.
Knekk i skuff i kjøleskap.
Opplever at det innimellom trekker mus inn i huset på høsten

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 38272055

Egenerklæringsskjema

Name

Janne Birkeland

Date

2026-06-24

Identification

Janne Birkeland

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

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.