DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Krokavegen 74

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 med leilighet.
Krokavegen 74, 5354 STRAUME
ØYGARDEN kommune
gnr. 36, bnr. 715

Sum areal alle bygg: BRA: 270 m² BRA-i: 228 m²



Befaringsdato: 24.09.2026 **Rapportdato:** 29.09.2026 **Oppdragsnr.:** 14713-2008 **Eiendomsverdi ref nr:** TW6199

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

Medlem av NITO

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets 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.

Takstmann Jarle Johan Larsen AS

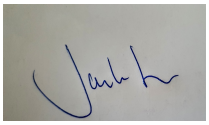
Over 30 års erfaring innen bygg og eiendom
Utdannet byggmester og eiendomsmegler, med over 30 års erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen. Som medlem i Norsk Takst og NITO bygger arbeidet på faglig forankrede vurderinger og rapporter, tilpasset privatmarkedet.

Ta gjerne kontakt for en uforpliktende samtale om ditt prosjekt.

Tjenester innen bolig og eiendom

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

Rapportansvarlig



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

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

Referansenivå
Boligen er oppført i 1988/1989. Referansenivået er byggeskikk og krav som gjaldt ved oppføringen, samt tidspunktet for senere utførte tiltak der dette er kjent.
Det ble i 1997 gitt tillatelse til tilbygg til boligen og garasje.
Senere oppgraderte eller endrede bygningsdeler vurderes mot normal fagmessig utførelse og regelverk/praksis på tiltakstidspunktet, så langt dette kan kontrolleres uten inngrep.
Det er senere utført flere arbeider og oppgraderinger, blant annet på våtrom, fasader, vinduer og elektrisk anlegg. Enkelte forhold vurderes mot dagens krav der dette følger av forskrift til avhendingslova, blant annet forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Byggesak / lovlighet:
Det foreligger byggesaksdokumentasjon for opprinnelig bolig og senere tilbygg/garasje. Boligen er registrert oppført i 1988/1989.
I 1997 ble det gitt byggetillatelse for tilbygg til boligen og garasje. Av byggesaken fremgår det at tiltaket omfattet ca. 33 m² nytt bruksareal bolig og ca. 14 m² garasje. Byggesaken beskriver boligen med to bruksenheter, og det ble særskilt stilt krav til brann- og lydskille mellom boenhetene samt skille mot garasje.
Matrikkelen registrerer i dag bygningen som enebolig med hybel/sokkelleilighet med to registrerte bruksenheter.
Ved befaringen ble det registrert en gjennomføring/punktering i veggen som skiller hoveddelen fra utleiedelen. Gjennomføringen fremstår ikke som dokumentert branntettet. Forholdet kan redusere den brannskillende konstruksjonens funksjon og øke risikoen for spredning av røyk og brann mellom boenhetene. Gjennomføringen bør kontrolleres, og nødvendig branntetting bør utføres og dokumenteres av kvalifisert fagperson. Veggens skjulte oppbygning og brannmotstand er ikke kontrollert.
Det er videre registrert et lite vindu i stuen i underetasjen. På grunn av vinduets begrensede størrelse er det ikke dokumentert/påvist at rommet har tilfredsstillende dagslys/lysinnslipp, eller at vinduet tilfredsstiller krav til rømningsvindu. Forholdene bør avklares mot godkjente tegninger og kravene som gjaldt for rommets godkjente bruk. Eventuelle øvrige rømningsmuligheter må også tas med i vurderingen.
Fremlagte tegninger og dagens bruk må sammenholdes ved vurderingen av eventuelle øvrige avvik. Det er ikke fremlagt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i dokumentene som er gjennomgått for tiltaket fra 1997.

Kort sammendrag av egenerklæringen
Eier opplyser å ha vært med på å bygge boligen i 1988 og har bodd i boligen siden.
Badet ble oppgradert i 1999, hvor Brødrene Ulveseth og Mur og Flis på Straume er opplyst å ha utført arbeider. Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidene. Vaskerommet ble overflateoppgradert i 2012 som egeninnsats. Badet i utleiedelen ble malt og fikk nytt dusjkabinett i 2021. Toalett på vaskerom og arbeid på toalett i hovedetasjen ble utført av Husevåg Rør i 2024, uten fremlagt dokumentasjon.
Eier opplyser om en tidligere lekkasje som medførte fukt i stuen i utleiedelen, anslagsvis omkring 2012. Forholdet ble håndtert som forsikringssak og utbedret.
I 2021 ble deler av kledningen skiftet, med vindtetting, nødvendig etterisolering og to nye vinduer. Arbeidet er opplyst utført av Arvid Nese, og dokumentasjon foreligger. I 2022 ble vinduer på tre soverom i murvegg skiftet til aluminiumsvinduer av Turøy og Algerøy Drift AS. Ny levegg med dør mot terrasse ble utført som egeninnsats i 2023.
Elektriske ledninger i kjøkkenvegg ble lagt om av elektriker i 2022, og dokumentasjon er opplyst å foreligge. Eier opplyser samtidig at nye lyspunkter på bad, kjøkken og gang i utleiedelen ble utført som egeninnsats i 2021.
Tilbygg med ny inngang, kjellerstue, utvidelse av stuen i utleiedelen og dobbelgarasje er opplyst utført i 1998. Eier opplyser at tiltaket ble godkjent av kommunen. Eiendommen selges med utleiedel, som eier opplyser er godkjent til beboelse.
Eier opplyser ellers ikke om kjente feil ved vann- og avløpsrør, ventilasjons-/varmeanlegg, setningsskader, råte, sopp eller skadedyr. Radonmåling skal være utført omkring år 2000, og eier husker resultatet som innenfor normalt nivå.
Eier opplyser at deler av kledningen ble skiftet i 2021, med vindtetting, nødvendig etterisolering og to nye vinduer, utført av Arvid Nese. Som dokumentasjon er det fremlagt et pristilbud datert 04.11.2020. Tilbudet omfatter kledningsarbeider og utskifting av ett vindu. Etterisolering er uttrykkelig opplyst ikke å være priset. Omfanget av utført etterisolering og utskifting av to vinduer bygger derfor fortsatt på eiers opplysninger, og er ikke bekreftet av det fremlagte tilbudet.

Enebolig med leilighet. - Byggeår: 1988

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein.
Undertaket er utført med oljeimpregnerte trefiberplater/sutakplater.
Takrenner og nedløp er av plast.
Takhette
Blybeslag rundt skorstein.

Taket er et saltak med W-takstoler i tre og sutakplater.
Det er kaldtloft.

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning.

Boligen har malte vinduer med 2-lags isolerglass av ulik alder.
Hovedytterdøren er malt og har 2-lags glass.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er laminat.
Vegger er utført med trepanel, panelplater og malt strie.
Himling er utført med himlingsplater.

Det er elementpipe og kamin inne i boligen.

Trappen er en malte vanger og trinn i lakkert furu.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Hovedetasje › Bad
Veggene er flislagt og har malt glassfiberstrie.
Himlingen har himlingsplater på innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Beskrivelse av eiendommen

Våtrommet har servant, veggmontert toalett og badekar.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Våtrom › Underetasje › Bad/vaskerom
Veggene har våtromstapet/belegg, og himlingen har himlingsplater på innvendig tak.
Våtrommet har vinylbelegg på gulv med elektriske varmekabler.
Våtrommet er utstyrt med toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Våtrom › Underetasje leilighet › Bad/vaskerom
Veggene er utført med våtromstapet/belegg, og himlingen er malt innvendig tak.
Våtrommet har vinylbelegg på gulv, elektriske varmekabler.
Det er servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken › Hovedetasje › Stue/kjøkken
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter fra IKEA og benkeplate i laminat.
Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.

Kjøkken › Underetasje leilighet › Stue/kjøkken
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat.
Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er hovedsakelig av kobberrør.
Innvendige avløpsrør er av ABS plastrør, brukt på 1970- og 1980-tallet.
Boligen har naturlig ventilasjon basert på oppdrift/termisk ventilasjon. Mekanisk avtrekk fra våtrom vurderes under de enkelte våtromspunktene.
Varmepumpe type luft-til-luft med innedel i stue. Varmepumpen er fra 2017. Eier opplyser at det er utført jevnlig service. Teknisk funksjon og effekt er ikke nærmere kontrollert av takstmann.
Varmtvannstanken er på ca 198 liter fra OsO plassert på gulv på bad. Koblet til strøm via stikkontakt.
Det er sikringsskap med automatsikringer i underetasjen og eget sikringsskap i utleiedelen.
Eier opplyser at elektriske ledninger i kjøkkenvegg ble lagt om av faglært i 2022, og at det foreligger dokumentasjon på dette arbeidet. Eier opplyser videre at nye lyspunkter på bad, kjøkken og gang i utleiedelen ble utført som egeninnsats i 2021.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Drenering fra byggeår.
Grunnmuren er i betongstein og leca.
Boligen ligger på en kolle med naturlig fallende terreng omkring eiendommen.

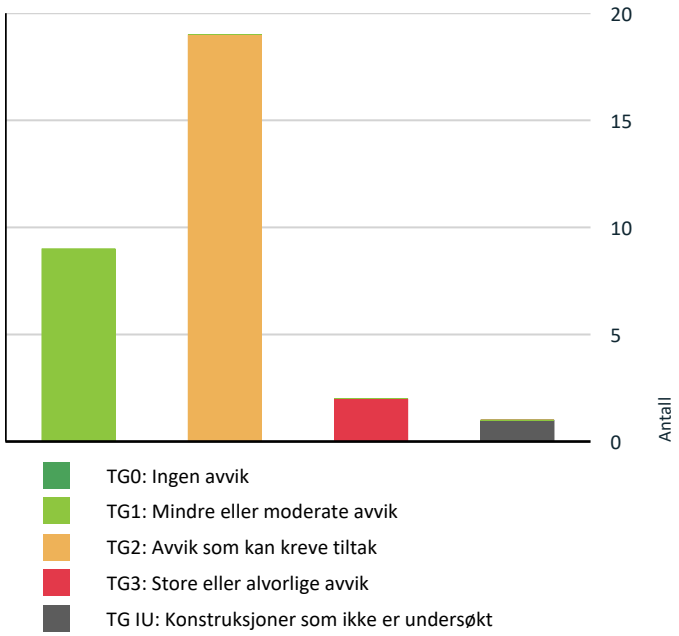
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

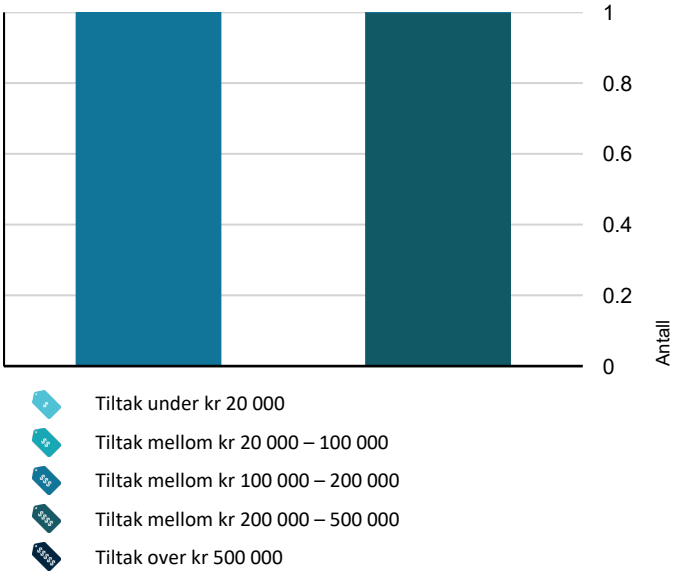
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten gjelder enebolig med utleiedel og integrert dobbelgarasje. Rapporten er en minimumsrapport etter forskrift til avhendingslova. Undersøkelser utover forskriftens minimum inngår bare der dette fremgår særskilt.
Boligen var møblert og i bruk ved befaringen. Undersøkelsen er begrenset til synlige og tilgjengelige flater og konstruksjoner. Skjulte og lukkede konstruksjoner er ikke undersøkt utover de inngrep og målinger som fremgår særskilt av rapporten.
Taktekking, beslag og skorstein over tak er kun besiktiget fra bakkenivå. Det ble ikke vurdert som sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller foreta kontroll fra stige. Kun tilgjengelige deler av loftet er besiktiget. Nærmere begrensninger fremgår under de aktuelle rapportpunktene.
Rapporten bygger på befaring, eieropplysninger, egenerklæring og fremlagt dokumentasjon. Opplysninger om utførte arbeider og årstall som ikke er dokumentert, er angitt som eieropplysninger der dette er relevant.
Det foreligger byggesaksdokumentasjon for tilbygg/garasje og to bruksenheter. Rapporten er ikke en fullstendig juridisk kontroll av offentlig godkjenning. Registrerte forhold ved brannskille, rømnings-/dagslysforhold og manglende fremlagt ferdigattest/midlertidig brukstillatelse er omtalt særskilt under byggesak/lovlighet.
Garasjen inngår i arealoppmålingen som BRA-e, men er ikke tilstandsanalysert som et eget tilleggsbygg utover forhold som er særskilt omtalt i rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med leilighet.

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrommets vanntette sjikt og sluk er fra 1988. Tettesjiktet er dermed ca. 38 år gammelt og har passert alderskriteriet for TG3 etter NS 3600:2025, C.2. Det er i tillegg registrert skader og sprekker i sveiseskjøter i vinylbelegget.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > Underetasje leilighet > Bad/vaskerom > Generell Gå til side

Bad/vaskerommet er fra byggeåret 1988. Våtrommets tettesjikt og sluk er ca. 38 år gamle og har passert alderskriteriet for TG3 etter NS 3600:2025, C.2.
Det er registrert punkteringer/skader i veggbelegg i våtsone. Gulvbelegget har skader og sprekker i sveiseskjøter, og belegget dekker ikke hele gulvflaten. Det er også registrert begrensede fallforhold mot sluk og ulyd fra avtrekksviften.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Takstein og undertak har passert alderskriteriet for TG2 etter NS 3600:2025, tillegg C. Det er i tillegg registrert mose/begroing på deler av taktekkingen.

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

Takrenner, nedløp og øvrige beslag er i hovedsak av eldre dato. Takhetter mangler tilfredsstillende totrinnstetting. Det mangler snøfangere på taket.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er registrert misfarging/merker på enkelte sutakplater.
Luftingen av loftet fremstår begrenset.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Luftingen bak kledningen fremstår stedvis begrenset. Det er liten avstand mellom trekledning og terreng/dekke enkelte steder. Det ble ved stikkprøvekontroll registrert musebånd på et par tilgjengelige steder.

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

Det er registrert råteskade på vindu i stue. Enkelte vinduer har høy alder. Ved vinduer montert i murvegg mangler det stedvis tilfredsstillende nedre vannbord/solbenk.
Eldre isolerglass vurderes etter alderskriteriet i NS 3600:2025, C.8. Alderskriteriet for TG2 er nådd for de eldre vinduene.

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Det er stedvis manglende listverk og registrert svak finish på enkelte innvendige overflater og avslutninger.

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

Det er registrert forhøyet fuktnivå i treverk i innforet vegg mot terreng. Det er i tillegg registrert dampsperre i den innforede konstruksjonen.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Kobberrørene er fra byggeåret og er ca. 38 år gamle. Alderskriteriet for TG2 etter NS 3600:2025, C.5 er nådd.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

Innvendige avløpsrør er av ABS-plast og er fra byggeåret, ca. 38 år gamle. Alderskriteriet for TG2 etter NS 3600:2025, C.5 er nådd.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Varmtvannsberederen er fra 2005 og er ca. 21 år gammel. Alderskriteriet for TG2 etter NS 3600:2025, C.7 er nådd.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Drenering og utvendig fuktsikring er fra byggeåret 1988 og er ca. 38 år gammel. Alderskriteriet for TG2 etter NS 3600:2025, C.6 er nådd.

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

Det er vindu og malt glassfiberstrie i våtsone. Det er registrert knust/skadet flis ved toalettet. Elektrisk tilførsel til badekaret er ført gjennom veggen i våtsonen.

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Gulvet har begrensede fallforhold mot sluk. Det er målt ca. 8 mm høydeforskjell over ca. 2 meter fra dør mot sluk. Ved bruk kan vann bre seg utover gulvet og bli stående utenfor nedslagsfeltet.

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrommets tettesjikt er fra ca. 2005 og har nå en alder som gir økt usikkerhet om gjenværende funksjon. Membranavslutningen mot sluket kunne ikke etterprøves. Ved dørterskelen er det registrert slitasje i fugen over membranoppkanten.

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

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

Våtromsbelegget på veggene er punktert/skadet flere steder i våtsone.

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv Gå til side

Gulvet har begrensede fallforhold mot sluk. Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell fra dør mot sluk over ca. 2 meter. Vinylbelegget har skader, og det er registrert sprekker i sveiseskjøter.

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Det er registrert ulyd fra avtrekksviften.

Kjøkken > Underetasje leilighet > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og har bruksslitasje.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED LEILIGHET.



Byggeår
1988

Kommentar
Jf eier

Anvendelse
Enebolig på to etasjer.

Standard
Enebolig med utleiedel over to etasjer, opprinnelig oppført i 1988 og senere tilbygget. Boligen har varierende standard og alder på bygningsdeler og installasjoner. Det er gjennomført flere oppgraderinger og utskiftinger over tid. Nærmere beskrivelse av standard og teknisk tilstand fremgår av de enkelte punktene i rapporten.

Vedlikehold
Boligen har vært gjenstand for løpende vedlikehold og enkelte oppgraderinger. Samtidig er flere bygningsdeler og installasjoner av eldre dato, og det er registrert forhold med behov for vedlikehold, oppfølging og utskifting. Omfang og behov fremgår av de enkelte vurderingene i rapporten.

Tilbygg / modernisering

1998	Påbygg

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein.
Undertaket er utført med oljeimpregnerte trefiberplater/sutakplater.
Taktekking og undertak er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Takstein og undertak har passert alderskriteriet for TG2 etter NS 3600:2025, tillegg C. Det er i tillegg registrert mose/begroing på deler av taktekkingen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak/råd:
Tilstanden bør følges med på. Mose/begroing bør fjernes på en skånsom måte. På grunn av alder må det påregnes vedlikehold og etter hvert utskifting av taktekking og undertak.

Årsak:
Taktekking og undertak er fra byggeåret og har høy alder. Mose/begroing skyldes fuktige overflater og ytre påvirkning over tid.

Konsekvens:
Med økende alder øker risikoen for svekkelser og redusert funksjon i taktekking og undertak. Mose kan holde på fukt og øke belastningen på taksteinens overflate.

Begrensning:
Taket, herunder taktekking, beslag og skorstein over tak, er kun besiktiget fra bakkenivå. Det ble ikke vurdert som sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller foreta kontroll fra stige. Undersøkelsen er derfor begrenset, og skjulte skader eller avvik kan ikke utelukkes. Ved behov for nærmere vurdering må taket undersøkes av kvalifisert fagperson under forsvarlige sikkerhetsforhold.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av plast.
Takhette
Blybeslag rundt skorstein.

Vurdering av avvik:
• Takrenner, nedløp og øvrige beslag er i hovedsak av eldre dato. Takhetter mangler tilfredsstillende totrinnstetting. Det mangler snøfangere på taket.

Konsekvens/tiltak
• Årsak:
Beslag og takavvanning har høy alder. Utførelsen ved takhettene gir redusert sikkerhet mot inntrengning av nedbør. Manglende snøfangere gir ikke sikring mot snø- og isras fra taket.

Konsekvens:
Aldring og mangelfulle detaljer kan øke risikoen for lekkasje og fuktbelastning på underliggende konstruksjoner. Manglende snøfangere kan medføre fare for at snø og is faller ned på områder der personer ferdes.

Tiltak/råd:
Takrenner, nedløp og beslag bør følges opp og vedlikeholdes, og utskifting må påregnes etter tilstand. Tettingen ved takhettene bør utbedres fagmessig. Snøfangere bør monteres der snø- og isras kan medføre fare for personer eller skade.

Begrensning:
Taket, herunder taktekking, beslag og skorstein over tak, er kun besiktiget fra bakkenivå. Det ble ikke vurdert som sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller foreta kontroll fra stige. Undersøkelsen er derfor begrenset, og skjulte skader eller avvik kan ikke utelukkes. Ved behov for nærmere vurdering må taket undersøkes av kvalifisert fagperson under forsvarlige sikkerhetsforhold.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med W-takstoler i tre og sutakplater.
Det er kaldtloft.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert misfarging/merker på enkelte sutakplater.
Luftingen av loftet fremstår begrenset.

Konsekvens/tiltak
• Årsak:
Merkene kan ha sammenheng med tidligere eller periodisk fuktpåvirkning, men årsaken er ikke fastslått ved befaringen. Begrenset ventilasjon kan redusere uttørkingen av loftet.

Konsekvens:
Ved vedvarende eller gjentatt fuktbelastning kan det utvikles kondens, mugg-/soppvekst og etter hvert skader i trebaserte konstruksjoner.

Tiltak/råd:
Luftingen av loftet bør forbedres. Områdene med misfarging bør følges opp, og årsaken bør undersøkes nærmere dersom det registreres fukt, lukt eller utvikling i merkene.

Begrensning:
Kun tilgjengelige deler av loftet er besiktiget. Områder som ikke var tilgjengelige for visuell kontroll er ikke undersøkt, og skjulte forhold kan derfor ikke utelukkes.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning.

Eier opplyser at deler av kledningen ble skiftet i 2021, med vindtetting, nødvendig etterisolering og to nye vinduer, utført av Arvid Nese. Som dokumentasjon er det fremlagt et pristilbud datert 04.11.2020. Tilbudet omfatter kledningsarbeider og utskifting av ett vindu. Etterisolering er uttrykkelig opplyst ikke å være priset. Omfanget av utført etterisolering og utskifting av to vinduer bygger derfor fortsatt på eiers opplysninger, og er ikke bekreftet av

det fremlagte tilbudet.

Vurdering av avvik:
• Luftingen bak kledningen fremstår stedvis begrenset. Det er liten avstand mellom trekledning og terreng/dekke enkelte steder. Det ble ved stikkprøvekontroll registrert musebånd på et par tilgjengelige steder.

Konsekvens/tiltak
• Årsak:
Begrenset luftespalte reduserer muligheten for ventilasjon og uttørking bak kledningen. Liten avstand til terreng/dekke medfører økt fuktbelastning på nedre del av ytterveggen.

Konsekvens:
Forholdene kan over tid gi økt risiko for fuktpåvirkning, redusert levetid og råteskader i kledning og underliggende trekonstruksjoner.

Tiltak/råd:
Det bør etableres tilfredsstillende lufting og tilstrekkelig avstand mellom kledning og terreng/dekke ved utsatte områder. Tilstanden på nedre del av kledningen bør følges opp. Musebånd er kun kontrollert ved enkelte tilgjengelige punkter og er ikke kontrollert sammenhengende rundt bygningen.

Begrensning:
Veggkonstruksjonen er i hovedsak lukket. Lufting, musebånd og tilstanden på skjulte deler bak kledningen kan derfor ikke kontrolleres i sin helhet uten inngrep.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har malte vinduer med 2-lags isolerglass av ulik alder. Vindu i kjellerstue og vinduer på soverom er opplyst skiftet omkring 2021/2022. Øvrige vinduer er i hovedsak av eldre dato.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert råteskade på vindu i stue. Enkelte vinduer har høy alder. Ved vinduer montert i murvegg mangler det stedvis tilfredsstillende nedre vannbord/solbenk.
Eldre isolerglass vurderes etter alderskriteriet i NS 3600:2025, C.8. Alderskriteriet for TG2 er nådd for de eldre vinduene.

Konsekvens/tiltak
• Årsak:
Råteskaden har sammenheng med fukt-/værbelastning over tid. Høy alder gir økt risiko for svekket funksjon i isolerglass, pakninger og beslag. Manglende nedre vannbord/solbenk gir svakere bortledning av nedbør fra overgangen mellom vindu og murvegg.

Konsekvens:
Forholdene kan medføre videre nedbrytning av treverk, redusert funksjon og økt risiko for fuktbelastning rundt vinduene. Eldre isolerglass har økt risiko for punktering.

Tiltak/råd:
Råteskadet vindu bør repareres eller skiftes etter nærmere kontroll av skadeomfanget. Eldre vinduer bør følges opp, og utskifting må påregnes etter tilstand. Ved vinduer i murvegg bør det etableres tilfredsstillende løsning for bortledning av vann under vinduene.

Begrensning:
Vurderingen gjelder synlige og tilgjengelige deler av vinduene. Skjulte innfestinger, tetting og overganger mot vegg er ikke kontrollert uten inngrep.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Hovedytterdøren er malt og har 2-lags glass.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er laminat.
Vegger er utført med trepanel, panelplater og malt strie.
Himling er utført med himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis manglende listverk og registrert svak finish på enkelte innvendige overflater og avslutninger.

Konsekvens/tiltak
• Årsak:
Forholdet skyldes mangelfull ferdigstillelse og utførelse av overflatearbeider.

Konsekvens:
Avvikene har hovedsakelig estetisk betydning, men enkelte uferdige avslutninger kan være utsatt for økt slitasje.

Tiltak/råd:
Manglende listverk bør monteres, og svake eller uferdige overflateavslutninger bør utbedres etter behov.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe og kamin inne i boligen.

Det foreligger tilsynsrapport fra Øygarden brann og redning KF datert 08.02.2023. Ved tilsynet ble det ikke registrert avvik eller merknader ved fyringsanlegget, og tilsynet ble avsluttet.

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Vegger mot terreng er innvendig påforet. Hulltaking og fuktmåling er utført nederst i vegg i stue i underetasjen. Det ble målt ca. 16 vekt% i treverk på kontrollpunktet. Det ble ikke registrert synlige fuktskader på kontrollpunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert forhøyet fuktnivå i treverk i innforet vegg mot terreng. Det er i tillegg registrert dampsperre i den innforede konstruksjonen.

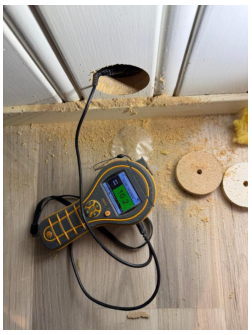
Konsekvens/tiltak
• Årsak:
Innforede vegger mot terreng er fuktutsatte konstruksjoner. Fuktnivået kan ha sammenheng med fuktbelastning fra grunnmur/terreng og begrensede uttørkingsmuligheter i den lukkede konstruksjonen.

Konsekvens:
Ved vedvarende eller økende fuktbelastning kan det utvikles mugg- og råteskader i organiske materialer inne i konstruksjonen.

Tiltak/råd:
Fuktnivået og konstruksjonen bør følges opp. Drenering, utvendig fuktsikring og terrengforhold bør vurderes i sammenheng med dette punktet. Ved tegn til økende fukt, lukt eller andre symptomer anbefales nærmere undersøkelse av konstruksjonen.

Begrensning:
Målingen er en stikkprøve og gjelder kun kontrollpunktet. Øvrige deler av de innforede veggene er lukkede og ikke undersøkt, og skjulte fukt- eller råteskader kan derfor ikke utelukkes.

Tilstandsrapport



Måling i påforet vegg med pigg.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Trappen er en malte vanger og trinn i lakkert furu.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Årsak:
Trappen er utført uten håndløper langs veggsiden.

Konsekvens:
Manglende håndløper gir redusert støtte ved bruk av trappen og økt risiko for fallskade.

Tiltak/råd:
Det bør monteres håndløper langs veggsiden for å bedre personsikkerheten.

Innvendig leilighet

Beskrivelse

Laminat på gulv fra ca 2020
Malte tapeter
Malte flater i himling

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er opplyst oppgradert i 2005. Det foreligger ikke dokumentasjon som viser oppbygging eller utførelse av våtrommet.
Våtrommets tekniske tilstand vurderes under de enkelte punktene for overflater, gulv, sluk/tettesjikt, sanitærutstyr, ventilasjon og tilliggende konstruksjoner. Manglende dokumentasjon er ikke i seg selv uttrykk for teknisk svikt, men begrenser muligheten for å etterprøve skjulte løsninger og utførelse.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt og har malt glassfiberstrie.

Himlingen har himlingsplater på innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu og malt glassfiberstrie i våtsone. Det er registrert knust/skadet flis ved toalettet. Elektrisk tilførsel til badekaret er ført gjennom veggen i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Årsak:
Materialvalg, plassering og gjennomføringer gir utsatte detaljer i områder som regelmessig kan bli belastet med vann.

Konsekvens:
Vannbelastning på utsatte overflater og gjennomføringer kan over tid gi økt risiko for fuktinntrengning og skade i bakenforliggende konstruksjoner.

Tiltak/råd:
Utsatte overflater og gjennomføringer bør kontrolleres og vedlikeholdes. Skadet flis bør utbedres. Elektrisk gjennomføring/tilførsel ved badekaret må vurderes under punktet for elektrisk anlegg og eventuelt av registrert elektrovirksomhet.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 8 mm
Fra dør til sluk ca 2 meter.
Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 10 mm.

Vurdering av avvik:
• Gulvet har begrensede fallforhold mot sluk. Det er målt ca. 8 mm høydeforskjell over ca. 2 meter fra dør mot sluk. Ved bruk kan vann bre seg utover gulvet og bli stående utenfor nedslagsfeltet.

Konsekvens/tiltak
• Årsak:
Gulvet er utført med utilstrekkelig fall til sluk.

Konsekvens:
Vann ledes ikke effektivt til sluket og kan bli stående på gulvet. Dette gir økt vannbelastning på gulv, fuger og overganger.

Tiltak/råd:
Bruk av vann direkte på gulvet bør begrenses. Ved rehabilitering av våtrommet bør tilfredsstillende fall til sluk etableres.

Begrensninger:
Høydeforskjeller er kontrollmålt med laser ved punktmålinger på ulike steder i linje fra dørterskel til sluk. Det gjøres oppmerksom på at lasermåler har måleavvik, og at valg av målepunkter kan gi variasjoner i registrert resultat. Vurderingen av høydeforskjell mellom topp membran ved terskel og sluk forutsetter at membranen er ført opp bak eikelist/feielist.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er eldre plastsluk. Membranens/tettesjiktets avslutning mot sluket og eventuell innfesting med klemring kunne ikke konstateres ved visuell kontroll.

Vurdering av avvik:
• Våtrommets tettesjikt er fra ca. 2005 og har nå en alder som gir økt usikkerhet om gjenværende funksjon. Membranavslutningen mot sluket kunne ikke etterprøves. Ved dørterskelen er det registrert slitasje i fugen over membranoppkanten.

Konsekvens/tiltak

• Årsak:
Tettesjiktet har høy alder, og utførelsen ved sluket er ikke tilgjengelig for sikker visuell kontroll.

Konsekvens:
Med økende alder øker risikoen for redusert tetthet. Usikker membranavslutning ved sluket medfører i tillegg risiko for at eventuell lekkasje kan gi fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Tiltak/råd:
Tilstanden bør følges opp, og rehabilitering av våtrommet må påregnes ut fra alder og samlet tilstand. Ved rehabilitering må sluk og tettesjikt etableres som en dokumentert, sammenhengende vanntett løsning.

Begrensning:
Membran og øvrig tettesjikt ligger i hovedsak skjult. Vurderingen er basert på alder og de delene av sluk-/terskelløsningen som var synlige ved befaringen.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har servant, veggmontert toalett og badekar.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Årsak:
Sisternen er innebygget uten synlig lekkasjeåpning eller annen påvist løsning for å lede lekkasjevann ut i rommet.

Konsekvens:
En eventuell lekkasje kan utvikle seg skjult i konstruksjonen og medføre fuktskader før den blir oppdaget.

Tiltak/råd:
Det bør etableres løsning som gjør eventuell lekkasje synlig og leder vann til våtrommet, eller dokumenteres at eksisterende utførelse ivaretar dette.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking og fuktmåling er utført fra bod, nederst i vegg mot våtrommet. Det ble målt 7 vekt% i treverk. Det ble ikke registrert unormale fuktforhold på kontrollpunktet. Resultatet gjelder kun undersøkt område.

Tilstandsrapport



Fuktmåling i vegg med pigg.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerommet er fra byggeåret 1988. Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommets oppbygging eller utførelse. Våtrommet har eldre konstruksjoner og løsninger. Teknisk tilstand og konkrete avvik vurderes under de enkelte våtromspunktene.

Årstall: 1988 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtromstapet/belegg, og himlingen har himlingsplater på innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Våtromsbelegget på veggene er punktert/skadet flere steder i våtsone.

Konsekvens/tiltak
• Årsak:
Belegget er punktert som følge av innfestinger/gjennomføringer og har i tillegg høy alder.

Konsekvens:
Punkteringer i våtsone kan redusere overflatens vannavvisende funksjon og øke risikoen for at vann trenger inn i bakenforliggende konstruksjon.

Tiltak/råd:
Punkteringer og skader bør tettes fagmessig. På grunn av våtrommets alder og øvrige registrerte avvik bør forholdet ses i sammenheng med behovet for rehabilitering av våtrommet.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har vinylbelegg på gulv med elektriske varmekabler og 15 mm fall mot sluk.
Fra dør til sluk ca 2 meter.
Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 110 mm.

Vurdering av avvik:
• Gulvet har begrensede fallforhold mot sluk. Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell fra dør mot sluk over ca. 2 meter. Vinylbelegget har skader, og det er registrert sprekker i sveiseskjøter.

Konsekvens/tiltak

• Årsak:
Fallforholdene er svake. Skader og sprekker i belegget vurderes å ha sammenheng med alder, bruk og slitasje.

Konsekvens:
Begrenset fall kan medføre at vann ikke ledes effektivt til sluket. Skader og åpne/svekkede sveiseskjøter kan redusere beleggets vanntette funksjon og øke risikoen for fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner.

Tiltak/råd:
Skader og sveiseskjøter må utbedres dersom våtrommet fortsatt skal benyttes med dagens løsning. På grunn av alder og samlet tilstand må rehabilitering av gulv/tettesjikt påregnes.

Begrensninger:
Høydeforskjeller er kontrollmålt med laser ved punktmålinger på ulike steder i linje fra dørterskel til sluk. Det gjøres oppmerksom på at lasermåler har måleavvik, og at valg av målepunkter kan gi variasjoner i registrert resultat. Vurderingen av høydeforskjell mellom topp membran ved terskel og sluk forutsetter at membranen er ført opp bak eikelist/feielist.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har våtromstapet og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv.
Det er sluk fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Våtrommets vanntette sjikt og sluk er fra 1988. Tettesjiktet er dermed ca. 38 år gammelt og har passert alderskriteriet for TG3 etter NS 3600:2025, C.2.
Det er i tillegg registrert skader og sprekker i sveiseskjøter i vinylbelegget.

Konsekvens/tiltak
• Årsak:
Tettesjiktet har høy alder og viser tegn til slitasje/skade.

Konsekvens:
Tettesjiktets vanntette funksjon kan ikke lenger forventes å være tilfredsstillende. Skader og sprekker øker risikoen for vanninntrengning og fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Tiltak/råd:
Våtrommet bør rehabiliteres med nytt sluk og nytt dokumentert vanntett sjikt.

Begrensning:
Skjulte deler av tettesjiktet og konstruksjonen under gulv og bak veggoverflater er ikke tilgjengelige for kontroll uten inngrep. Skjulte skader kan derfor ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er utstyrt med toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert ulyd fra avtrekksviften.

Konsekvens/tiltak

• Årsak:
Ulyden kan skyldes slitasje eller feil i vifte/motor. Årsaken er ikke nærmere undersøkt.

Konsekvens:
Forholdet kan være tegn på redusert funksjon og kan medføre at nødvendig ventilasjon av våtrommet ikke opprettholdes.

Tiltak/råd:
Viften bør kontrolleres og vedlikeholdes eller skiftes dersom nødvendig.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking/fuktundersøkelse:
Hulltaking er ikke utført. Veggene rundt våtrommet består av yttervegger samt vegg med ekstra lydoppbygging. Det ble derfor ikke funnet et egnet kontrollpunkt hvor hulltaking kunne utføres uten risiko for unødig skade på konstruksjonen.
Det er i stedet utført fuktkontroll med egnet måleutstyr på tilgjengelige overflater. Det ble ikke registrert unormale fuktforhold ved kontrollen.

Begrensning:
Fuktkontrollen er en overflatekontroll og gir ikke samme informasjon om skjulte forhold som hulltaking og måling inne i konstruksjonen. Skjulte fukt- eller råteskader kan derfor ikke utelukkes.

UNDERETASJE LEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Veggene er utført med våtromstapet/belegg, og himlingen er malt innvendig tak.
Våtrommet har vinylbelegg på gulv, elektriske varmekabler og fall mot sluk på 15 mm
Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 90 mm.
Det er servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Bad/vaskerommet er fra byggeåret 1988. Våtrommets tettesjikt og sluk er ca. 38 år gamle og har passert alderskriteriet for TG3 etter NS 3600:2025, C.2.
Det er registrert punkteringer/skader i veggbelegg i våtsone. Gulvbelegget har skader og sprekker i sveiseskjøter, og belegget dekker ikke hele gulvflaten.
Det er også registrert begrensede fallforhold mot sluk og ulyd fra avtrekksviften.

Konsekvens/tiltak
• Årsak:
Våtrommet har høy alder, og overflater/tettesjikt har slitasje, skader og mangelfull utførelse. Gulvbelegget danner ikke et sammenhengende vanntett sjikt over hele gulvet.

Konsekvens:
Gulvet har ikke et sammenhengende vanntett sjikt. Sammen med skader og svekkede skjøter gir dette økt risiko for vanninntrengning og fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Tiltak/råd:
Våtrommet må rehabiliteres. Det må etableres nytt sluk, sammenhengende dokumentert tettesjikt og tilfredsstillende fallforhold. Ventilasjonen bør samtidig kontrolleres og nødvendig utbedring utføres.

Fuktundersøkelse/begrensning:
Hulltaking er ikke utført fordi veggene rundt våtrommet består av yttervegger samt vegg med mot hovedenhet, og det ble ikke funnet et egnet kontrollpunkt hvor hulltaking kunne utføres uten risiko for unødig skade. Det er i stedet utført fuktkontroll på tilgjengelige overflater uten å registrere unormale fuktforhold. Overflatekontrollen kan ikke utelukke skjulte fuktskader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

KJØKKEN

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter fra IKEA og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.

Noen slitasje på overflatebehandling.

Årstall: 2015 **Kilde:** Egenerklæring

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

UNDERETASJE LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og har bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Årsak:
Forholdet skyldes alder og normal bruk over tid.

Konsekvens:
Innredningen har redusert gjenværende brukstid sammenlignet med nyere kjøkken, og behov for vedlikehold og utskifting må påregnes.

Tiltak/råd:
Vedlikehold og lokal utbedring utføres etter behov. Utskifting/oppgradering må påregnes ut fra alder og tilstand.

UNDERETASJE LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er hovedsakelig av kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter. Stoppekran er plassert i utleiedelen. Stoppekranen er ikke funksjonstestet av takstmann.

Vurdering av avvik:
• Kobberrørene er fra byggeåret og er ca. 38 år gamle. Alderskriteriet for TG2 etter NS 3600:2025, C.5 er nådd.

Konsekvens/tiltak

• Årsak:
Vannledningene har høy alder og har dermed økt risiko for aldersrelatert svekkelse.

Konsekvens:
Med økende alder øker risikoen for lekkasjer og behov for reparasjon eller utskifting.

Tiltak/råd:
Tilstanden bør følges opp, og utskifting av eldre vannledninger må påregnes etter tilstand. Stoppekranen bør funksjonsprøves og holdes lett tilgjengelig.

Begrensning:
Stoppekranen er ikke funksjonstestet. Skjulte rørføringer og skjøter er ikke tilgjengelige for kontroll.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av ABS plastrør, brukt på 1970- og 1980-tallet.

Vurdering av avvik:
• Innvendige avløpsrør er av ABS-plast og er fra byggeåret, ca. 38 år gamle. Alderskriteriet for TG2 etter NS 3600:2025, C.5 er nådd.

Konsekvens/tiltak
• Årsak:
Avløpsrørene har høy alder og har dermed økt risiko for aldersrelatert svekkelse.

Konsekvens:
Med økende alder øker risikoen for lekkasjer, redusert funksjon og behov for reparasjon eller utskifting.

Tiltak/råd:
Tilstanden bør følges opp. Utskifting eller rehabilitering av eldre avløpsrør må påregnes etter tilstand.

Begrensning:
Vurderingen gjelder synlige og tilgjengelige deler av avløpsanlegget. Skjulte rørføringer og rørenes innvendige tilstand er ikke kontrollert.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon basert på oppdrift/termisk ventilasjon. Mekanisk avtrekk fra våtrom vurderes under de enkelte våtromspunktene.

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

Beskrivelse

Varmepumpe type luft-til-luft med innedel i stue. Varmepumpen er fra 2017. Eier opplyser at det er utført jevnlig service. Teknisk funksjon og effekt er ikke nærmere kontrollert av takstmann.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca 198 liter fra OsO plassert på gulv på bad.
Koblet til strøm via stikkontakt.

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Varmtvannsberederen er fra 2005 og er ca. 21 år gammel. Alderskriteriet for TG2 etter NS 3600:2025, C.7 er nådd.

Konsekvens/tiltak
• Årsak:
Berederen har høy alder og har dermed økt risiko for aldersrelatert svekkelse.

Konsekvens:
Med økende alder øker risikoen for funksjonssvikt og lekkasje, og behov for utskifting må påregnes.

Tiltak/råd:
Berederen bør følges opp, og utskifting må påregnes ut fra alder og tilstand.

Begrensning:
Berederens innvendige tilstand og tekniske funksjon er ikke kontrollert.

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

Det er sikringsskap med automatsikringer i underetasjen og eget sikringsskap i utleiedelen.

Eier opplyser videre at nye lyspunkter på bad, kjøkken og gang i utleiedelen ble utført som egeninnsats i 2021.
Det er fremlagt fotografier av samsvarserklæring fra Kjell Hansen Elektro A/S, datert 04.02.2021, ordrenummer 51756. Erklæringen gjelder omlegging av elektrisk installasjon i veggen mellom stue og kjøkken, føring av rør til koblingsbokser på loft samt montering av kanal med bryter og jordet stikkontakt. Arbeidet er oppgitt påbegynt 19.01.2021 og avsluttet 04.02.2021. Erklæringen gjelder det beskrevne arbeidet, ikke det elektriske anlegget som helhet.

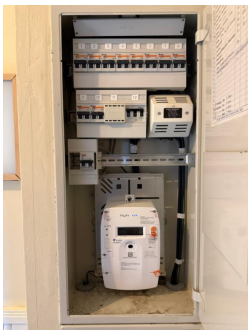
Vurdering av avvik:
• Det er registrert åpninger og løse kabelinnføringer. Det foreligger ikke samsvarserklæring for alle opplyste elektriske arbeider etter 1. januar 1999.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Manglende dokumentasjon medfører at det ikke kan etterprøves om de aktuelle arbeidene er utført og sluttkontrollert av registrert elektrovirksomhet. Åpninger i sikringsskap bør vurderes elektrofaglig.

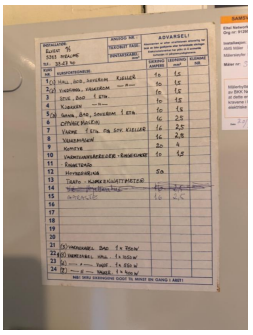
Tiltak/råd:
Dokumentasjon på arbeidene fra 2022 bør fremlegges. De udokumenterte arbeidene i utleiedelen og registrerte forhold bør kontrolleres av registrert elektrovirksomhet. Det anbefales en utvidet el-kontroll.

Begrensning:
Dette er en forenklet vurdering etter forskrift til avhendingslova og er ikke en elektrofaglig kontroll. Takstmann har ikke åpnet kapslinger eller foretatt målinger av det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport



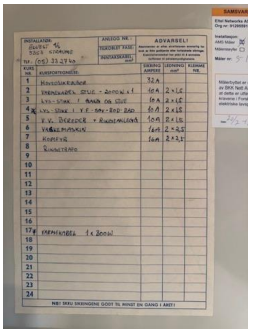
Sikringsskap i gang.



Kursoversikt i sikringsskap.



Sikringsskap i leiligheten.



Kursoversikt i sikringsskap.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Drenering og utvendig fuktsikring er fra byggeåret 1988 og er ca. 38 år gammel. Alderskriteriet for TG2 etter NS 3600:2025, C.6 er nådd.

Konsekvens/tiltak

• Årsak:
Drenering og fuktsikring har høy alder og ligger skjult under terreng, slik at gjenværende funksjon ikke kan fastslås ved visuell kontroll.

Konsekvens:
Redusert drenerings- eller fuktsikringsfunksjon kan gi økt fuktbelastning mot grunnmur og innforede konstruksjoner i underetasjen.

Tiltak/råd:
Tilstanden bør følges opp og ses i sammenheng med registrert fuktnivå i innforet vegg. Ved økende fuktbelastning eller andre symptomer bør drenering og utvendig fuktsikring undersøkes nærmere. Utskifting må påregnes ut fra alder og tilstand.

Begrensning:
Drenering og utvendig fuktsikring ligger skjult under terreng og er ikke direkte tilgjengelig for kontroll.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Grunnmuren er i betongstein og leca.

Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger på en kolle med naturlig fallende terreng omkring eiendommen.

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:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Årsak:
Trappen er utført uten håndløper langs veggsiden.

Konsekvens:
Manglende håndløper gir redusert støtte ved bruk av trappen og økt risiko for fallskade.

Tiltak/råd:
Det bør monteres håndløper langs veggsiden for å bedre personsikkerheten.

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

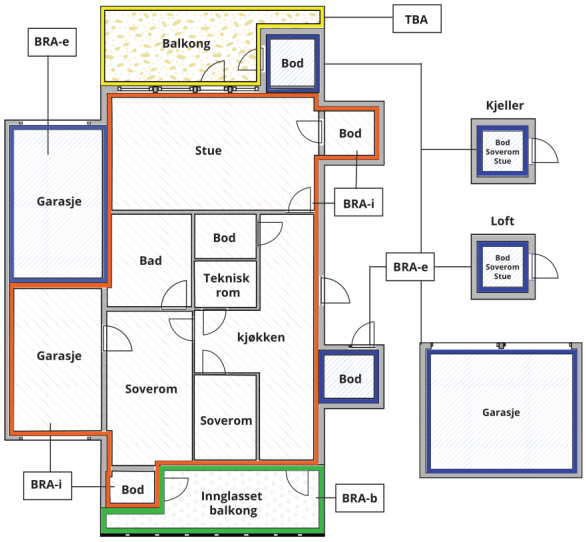
Hva er måleverdig areal?

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 med leilighet.

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Hovedetasje	117			117	48
Underetasje	48	39		87	
Underetasje leilighet	63	3		66	18
SUM	**228**	**42**			**66**
SUM BRA	**270**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Hovedetasje	Hall m/trapp, kontor, stue/kjøkken, bod, gang, bad, soverom, soverom 2		
Underetasje	Stue m/trapp, gang, soverom, soverom 2, bad/vaskerom	Dobbelgarasje	
Underetasje leilighet	Vindfang, gang, soverom, bod, soverom 2, bad/vaskerom, stue/kjøkken		

Kommentar

Areal / romfordeling:
Hovedetasje – oppmålt netto romareal:
Hall med trapp 10,6 m², kontor 4,8 m², stue/kjøkken 56,5 m², bod 5,3 m², bad 6,9 m², gang 3,9 m² og soverom 13,0 og 12,3 m².
Sum netto romareal: 113,3 m².

Underetasje – hoveddel:
Stue med trapp 13,1 m², gang 4,8 m², soverom 8,6 og 13,7 m² og bad 5,4 m².
Sum netto romareal: 45,6 m².

Underetasje – leilighet:
Vindfang 3,2 m², gang 3,4 m², soverom 10,4 m², bod 2,5 m², stue/kjøkken 29,0 m², soverom 7,0 m² og bad 5,0 m².
Sum netto romareal: 60,5 m².
BRA-e:
Utvendig bod: ca. 2,8 m².
Takhøyde er målt til ca. 2,34 meter i stue.

Arealforklaringer:
Arealene er målt med håndholdt laser, noe som kan medføre avvik.
Bruksareal (BRA) er kontrollert med to metoder:
– Oppmålt nettoareal tillagt faktor for innvendige vegger
– Vegg-til-vegg oppmåling iht. NS 3940:2023 se detaljer i forutsetninger.

Differansen mellom nettoareal og BRA skyldes innvendige vegger, innklassinger og avrundinger.

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.9.2026	Jarle Johan Larsen	Takstingeniør
	Ona Helen Olsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4626 ØYGARDEN	36	715		0	978 m²	Oppgitte areal i matrikkelen er beregnet, det vil si at det kan være avvik på arealangivelsen.	Eiet

Adresse

Krokavegen 74

Hjemmelshaver

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Krokavegen på Foldnes i Øygarden kommune, i et etablert boligområde med hovedsakelig frittliggende boligbebyggelse. Området har nærhet til Straume med servicetilbud, handel, skoler og øvrige offentlige og private tjenester.
Eiendommen ligger på en opparbeidet boligtomt med adkomst fra Krokavegen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei. Tinglyste veirettigheter, avtaler om bruk samt fordeling av vedlikeholds- og kostnadsansvar er ikke vurdert av bygningssakkyndig og bør avklares gjennom grunnboksopplysninger og eventuelle private avtaler.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via privat stikkledning. Ledningens trasé, alder og tilstand er ikke undersøkt. Ansvar for vedlikehold av private og eventuelle fellesledninger må avklares gjennom kommunale opplysninger og private avtaler.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Ledningens trasé, alder og tilstand er ikke undersøkt. Ansvar for vedlikehold av private og eventuelle fellesledninger må avklares gjennom kommunale opplysninger og private avtaler.

Oppvarming

Hovedetasjen
Kamin og varmepumpe i stue.
Varme i gulv på bad.

Underetasje
Varme i gulv i stue, gang, soverom, soverom og bad.

Leilighet
Varme i gulv i stue/kjøkken og bad.

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Egenerklæring

Krokavegen 74, 5354 STRAUME

15 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Krokavegen 74	Krokavegen 74	

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?

1988

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.

Bygget huset i 1988, med min mann. Har bodd her siden da.Overtok huset aleine etter skilsmisse i 2019.

Informasjon om eksisterende husforsikring

KLP Skadeforsikring AS-67

Informasjon om selger

Selger

Olsen, Ona Helen

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

1999

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Murer fra Brødrene Ulveseth la fliser på gulv og to vegger. Montert badekar og toalett på vegg av firma Mur og Flis på Straume

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Brødrene Ulveseth Og Mur og Flis på Straume Mur og flis

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2012

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Våtromsmaling påført på vaskerom. Monterte ny vask og innredning. I utleiedelen ble badet der malt,tak,gulv og vegger,og nytt dusjkabinett i 2021

2.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.3.2 **Årstall**

2024

2.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Nytt toalett på vaskerom. Justering i vegg på toalett i hovedetasjen

2.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Husevåg rør

2.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

2.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.4.2 **Årstall**

2005

2.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Ny varmtvannsbereder i hoved etasjen

2.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vvs

2.4.6 **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 førte til fuktighet i utleiedelen sin stue. Forsikringen dekket og maler kom å utførte jobben. Usikker på årstallet, men ca 2012

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**

2021

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Tømrer skiftet kledning på vegg mot sør,garasjedelen og utbygget. Monterte vind-duk og ny isolasjon der det var nødvendig og to nye vinduer.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Arvid Nese

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2022

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Skiftet til Aluminiumsvinduer på 3 soverom i murvegg.

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Turøy og Algerøy Drift as

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**

2023

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Ny levegg med dør til terasseområdet

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2022

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Omlegging av ledninger i kjøkkenvegg,da den ble fjernet

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Kjell Hansen

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2021

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Nye lyspunkt på bad,kjøkken og gang i utleiedelen.

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Skiftet til ny stein innvendig i ovnen

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei

24.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

24.1.2 **Årstall**

1998

24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Utbygg med ny inngang oppe, og kjellerstue. Utvidelse av utleiedelen sin stue. Dobbelgarasje ble bygget
.

24.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Garasjegutta

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

26 **Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?**

☒ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke

27 **Er det utført radonmåling?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Ca år 2000.
Som jeg husker det ,var det innenfor det normale

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 55045051

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Ona Helen Olsen	**2026-09-15**

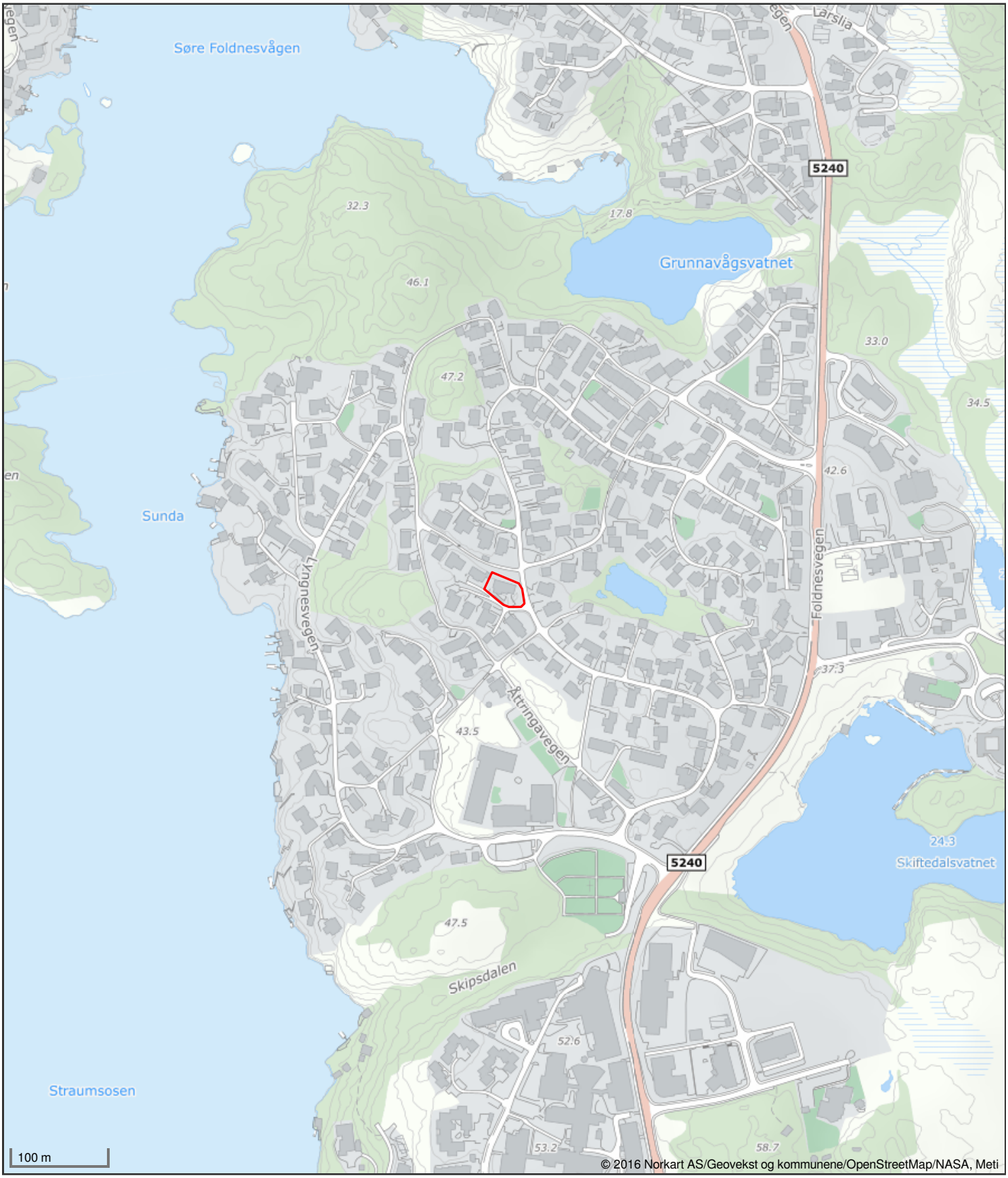
Identification

Ona Helen Olsen

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

Utskriftsdato: 15.09.2026

Oversiktskart for eiendom 4626 - 36/715//



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

Øygarden kommune

Grunnkart

Eiendom: 36/715
Adresse: Krokavegen 74
Dato: 15.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

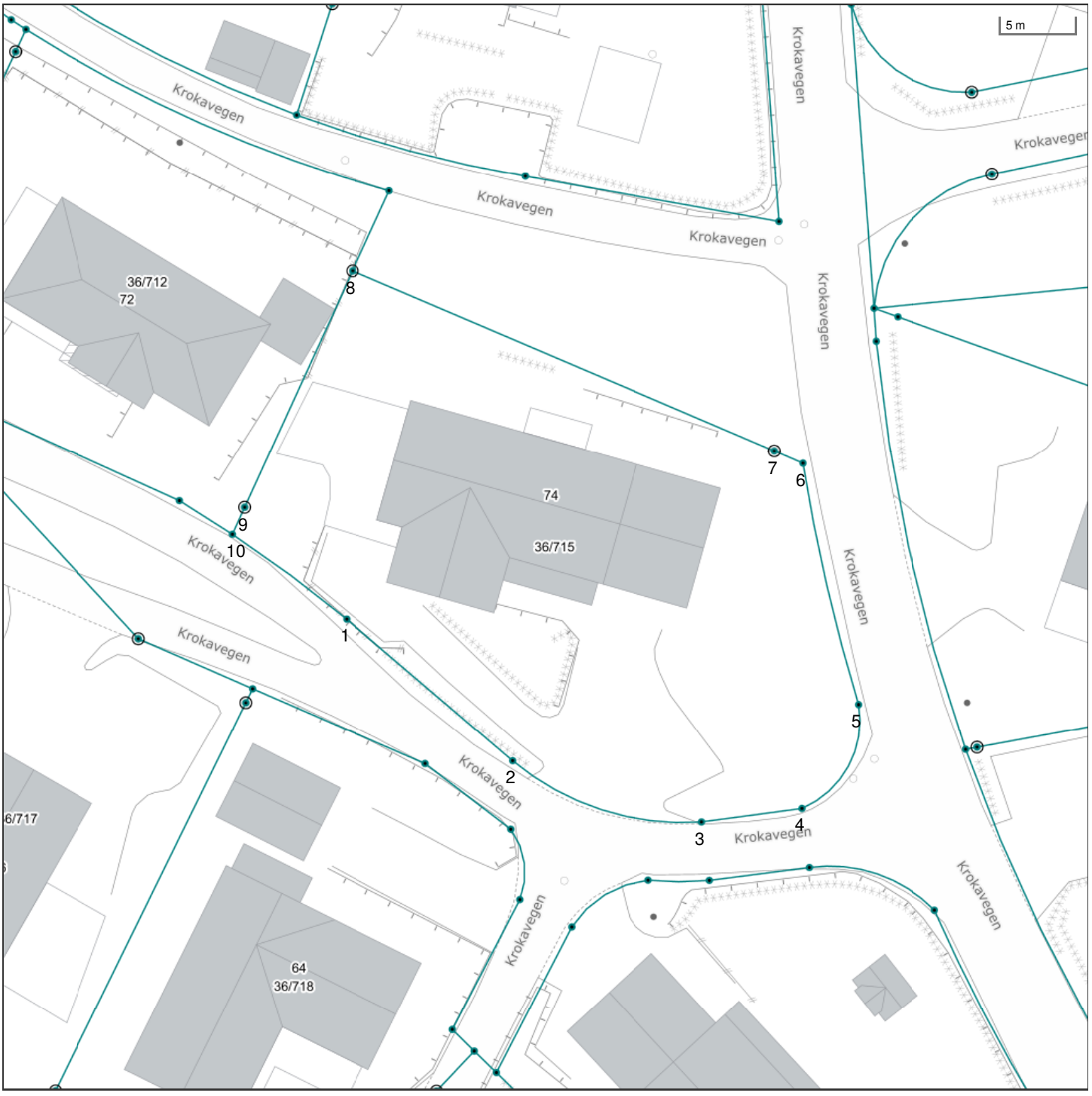
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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



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

Utskriftsdato: 15.09.2026

Eiendomskart for eiendom 4626 - 36/715//



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

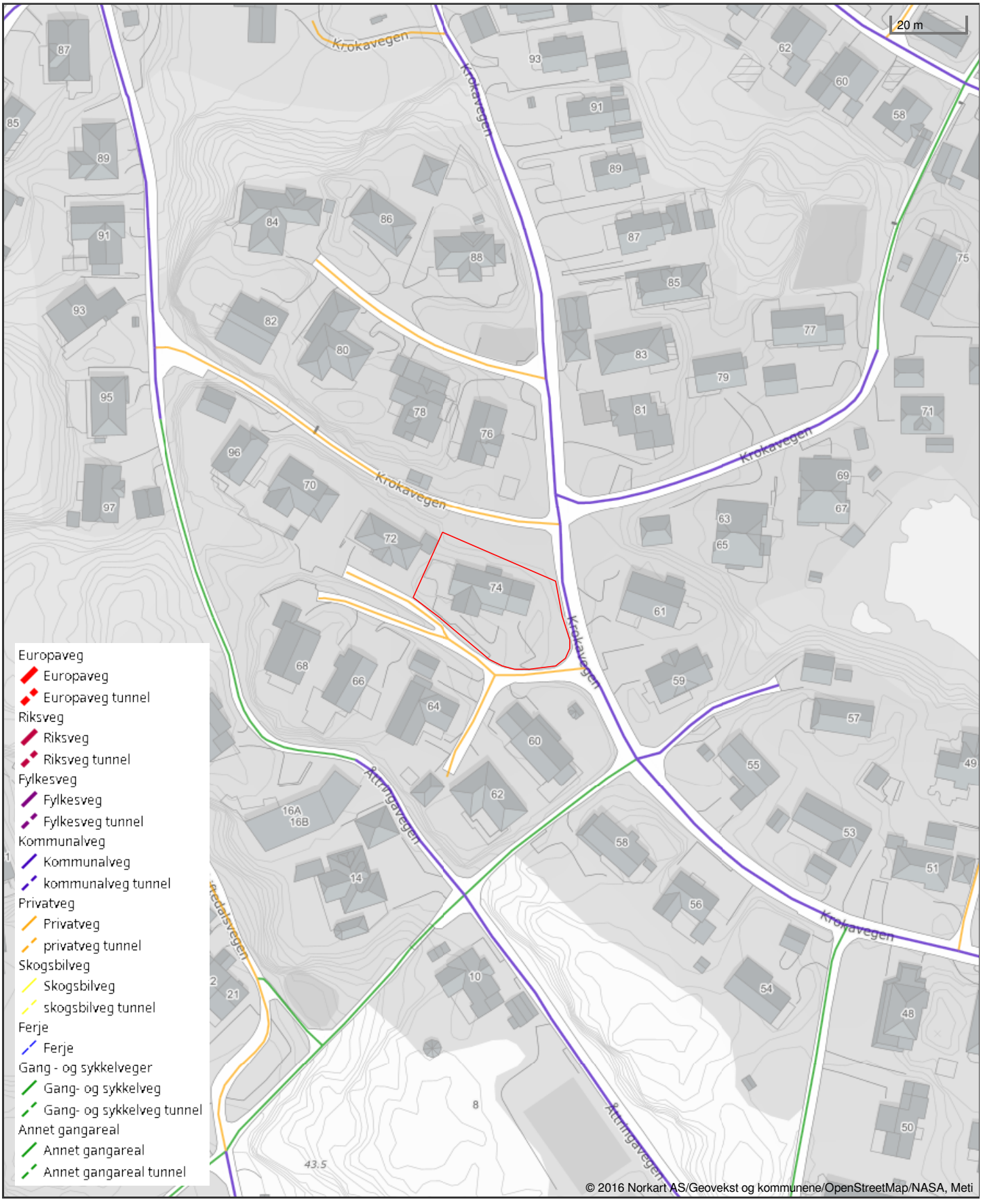
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	978,40 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6698798,56	**Øst**	285920,85	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6698794,41	285907,13	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,67	92,95
2	6698784,14	285917,83	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,83	
3	6698779,23	285930,42	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,85	18,01
4	6698779,74	285937,29	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,89	
5	6698786,58	285941,55	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,69	6,77
6	6698803,13	285938,74	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,80	122,25
7	6698804,08	285936,84	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,12	
8	6698817,99	285908,93	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	31,18	
9	6698802,38	285900,64	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,67	
10	6698800,6	285899,7	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,01	

Utskriftsdato: 15.09.2026

Vegstatuskart for eiendom 4626 - 36/715//



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.

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.