DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Metevika 11

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

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

Norsk takst

Tilstandsrapport

Enebolig
Metevika 11, 5363 ÅGOTNES
ØYGARDEN kommune
gnr. 21, bnr. 132

Sum areal alle bygg: BRA: 238 m² BRA-i: 162 m²



Befaringsdato: 05.08.2026 **Rapportdato:** 18.08.2026 **Oppdragsnr.:** 14713-1965 **Eiendomsverdi ref nr:** VO1247

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 bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstmann Jarle Johan Larsen AS

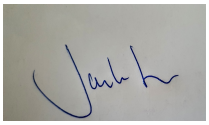
Over 30 års erfaring innen bygg og eiendom
Utdannet byggmester og eiendomsmegler, med over 30 års erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen. Som medlem i Norsk Takst og NITO bygger arbeidet på faglig forankrede vurderinger og rapporter, tilpasset privatmarkedet.

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

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

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.



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.



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.



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.



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



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

Byggesak
Enebolig
For den opprinnelige eneboligen foreligger mellombels bruksløyve datert 02.03.2001. Bruksløyvet angir gjenstående arbeider knyttet til bortledning av takvann, repos/trinn ved tre ytterdører og ferdigføring av pipe. Ferdigattest er ikke fremlagt eller funnet.
For tilbygget foreligger tillatelse og godkjente tegninger fra 2010. Tegningene viser stue og bad, og det er ikke registrert vesentlige avvik fra denne rominndelingen ved befaringen. Ferdigattest eller mellombels brukstillatelse for tilbygget er ikke fremlagt eller funnet. Kommunen etterspurte avslutning av byggesaken i 2013 og 2014.

Garasje
For garasjen foreligger tillatelse og godkjente tegninger fra 2010. Ferdigattest eller mellombels brukstillatelse er ikke fremlagt eller funnet.
Godkjent tegning viser loftsetasjen som bod.

Referansenivå
Eneboligen er opprinnelig oppført i 2001. Tilbygget og garasjen er godkjent i 2010. Den opprinnelige boligen vurderes hovedsakelig mot plan- og bygningsloven av 1985, byggteknisk forskrift fra 1997 (TEK97) og vanlig byggeskikk på oppføringstidspunktet.
Tilbygget, garasjen og bygningsdeler som senere er fornyet eller endret, vurderes mot regelverket og byggeskikken som gjaldt på søknads-, godkjennings- eller utførelsestidspunktet, avhengig av hvilke opplysninger og hvilken dokumentasjon som foreligger. Enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet vurderes mot dagens sikkerhetsnivå. Dette innebærer ikke at dagens krav gis tilbakevirkende kraft.

Sammendrag av egenerklæringen
Eier opplyser å ha bebodd boligen. Boligen var utleid i perioden juni 2019 til juni 2022.
Eier opplyser at ventilasjonsanlegget var feilmontert fra byggeåret, slik at varm luft ble ventilert ut og kald luft inn. Forholdet skal senere være rettet. Det er opplyst om arbeid i 2010, beskrevet som flislegging av stue og bad utført av Flis AS. Dokumentasjon på arbeidet foreligger ikke.
Eier opplyser ellers ikke om kjente feil eller skader på våtrom, tak og fasader, drenering, elektrisk anlegg, vann- og avløpsrør, fundamenter, ildsted og pipe, eller om skadedyr, råte og muggsopp. Radonmåling er ikke utført. Det er opplyst at boligen ikke har utleiedel.
Eier har svart at hun ikke kjenner til manglende brukstillatelse eller ferdigattest. Kommunale dokumenter viser imidlertid at ferdigattest ikke er funnet for den opprinnelige boligen, tilbygget eller garasjen. Dette er omtalt særskilt under lovlighet.

Enebolig - Byggeår: 2001

UTVENDIG Gå til side

Taktekking med betongtakstein.
Undertaktekking av oljeimpregnerte trefiberplater (sutakplater m.m.).
Takrenner og nedløp er av plast, og det er utvendige beslag.
Bly som tetting rundt pipe.
Taket er utført som saltak med A-takstoler av tre.
Takkonstruksjonen er utført med en kombinasjon av kaldt loft og isolerte skråhimlinger.

Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjoner fra byggeåret og er utvendig kledd med liggende trekledning.
Vinduene har malte trekarmer og 2-lags isolerglass.
Hovedytterdøren er malt og har 2-lags glass.

Det er en altan fra loftsetasjen.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene i loftsetasjen har overflater av furu.
Gulvene i hovedetasjen har overflater av parkett, fliser og laminat.

I loftsetasjen har veggene overflater av malt tapet.
Himlingene er kledd med malt trepanel.
I hovedetasjen har veggene overflater av tapet og malt tapet.
Himlingene består av himlingsplater og panel.

Det er pipe i lettklinkerblokker og peisovn i stue.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Loftsetasje › Bad
Våtrommet har flislagte vegger og malt trepanel i himlingen.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Våtrommet er innredet med heldekkende vask, toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.
Våtrommet har balansert ventilasjon.

Våtrom › Hovedetasje › Vaskerom
Vaskerommet har malte vegg- og himlingsflater.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har balansert ventilasjon.

Våtrom › Hovedetasje › Bad (tilbygg)
Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Våtrommet har servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.
Badet har naturlig ventilasjon og vindu som kan åpnes.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter i kirsebær og benkeplate i laminat.
Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og microbølgeovn.
Fliser i skvettsone.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Stamme for vannrør er plassert opp mot himling i vaskerom.
Stoppekran ved gulv
Innvendige avløpsledninger er av plast.

Det er balansert ventilasjon.
Varmepumpe type luft til luft med innedel i stue.

Beskrivelse av eiendommen

Varmtvannstanken er på ca 198 liter fra OsO plassert på gulv på vaskerom.

Det elektriske anlegget har sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Drenering og utvendig fuktsikring er fra byggeåret.
Bygningen har grunnmur/ringmur av betong.
Tomten er flat i området hvor byggene ligger.

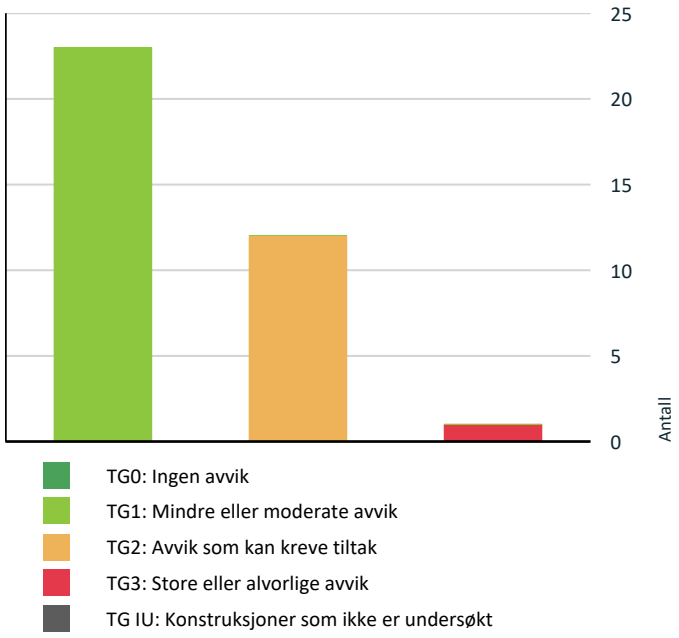
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

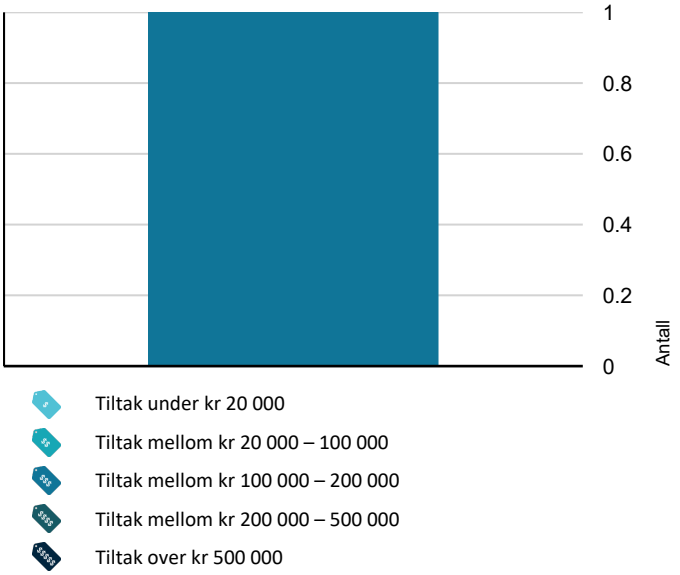
Sammendrag av boligens tilstand

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

Oppdraget gjelder en tilstandsrapport med minimumsomfang etter forskrift til avhendingslova. Undersøkelsene er begrenset til de rommene, bygningsdelene og enkle kontrollene som følger av forskriften. Tilstandsgrader er fastsatt etter kriteriene i NS 3600. Rapporten er ikke en fullstendig bygningsteknisk gjennomgang, garanti eller dokumentasjon på at boligen er fri for feil og skader.
Vurderingene bygger på synlige og tilgjengelige forhold ved befaringen, stikkprøver, opplysninger fra eier/rekvirent og fremlagt dokumentasjon. Boligen var møblert og i normal bruk. Møbler, innredninger, tepper, lagrede gjenstander og annet løsøre er ikke flyttet. Konstruksjoner er ikke åpnet utover beskrevne hulltakinger. Skjulte, tildekkede eller utilgjengelige bygningsdeler er ikke undersøkt. At det ikke er registrert symptomer på tilgjengelige steder, utelukker derfor ikke skjulte feil eller skader.
Opplysninger om byggeår, utførte arbeider, vedlikehold, tidligere skader, bruk og dokumentasjon er lagt til grunn uten selvstendig verifisering, med mindre annet fremgår av rapporten. Takstmann har ikke ansvar for uriktige, mangelfulle eller tilbakeholdte opplysninger som ikke med rimelighet kunne avdekkes ved befaringen.
Det er ikke utført geotekniske undersøkelser, kamerakontroll av rør, termografering, trykkprøving, radonmåling, miljøkartlegging eller andre spesialundersøkelser, med mindre dette er særskilt angitt. Elektriske installasjoner, ventilasjon, ildsted, skorstein samt vann- og avløpsinstallasjoner er kun undersøkt innenfor forskriftens begrensede omfang. Rapporten erstatter ikke kontroll utført av kvalifisert fagforetak.
Den frittstående garasjen omfattes ikke av forskriftens minimumskrav og er ikke tilstandsanalysert. Opplysninger om garasjen er begrenset til en enkel visuell beskrivelse og arealregistrering. Det er ikke foretatt systematisk kontroll, fastsatt tilstandsgrader eller vurdert samlet vedlikeholds- og utbedringsbehov. Garasjen kan derfor ha feil, skader eller vedlikeholdsbehov som ikke er omtalt i rapporten.
Oppgitte kostnadsanslag er sjablongmessige intervaller og ikke pristilbud. Skjulte skader, følgeskader, nødvendige prosjekteringsarbeider og individuelle material- eller standardvalg kan medføre vesentlig høyere kostnader. Nærmere undersøkelser og tilbud fra kvalifiserte fagforetak må innhentes før tiltak besluttes.
Det vises til inngått oppdragsavtale og foretakets avtalevilkår. Det økonomiske ansvaret for eventuelle feil eller mangler ved oppdraget er begrenset til 100 % av oppdragets honorar, innenfor rammene av ufravikelig lovgivning. Rapporten må leses i sin helhet, herunder rapportens generelle avgrensninger, begrensninger under de enkelte bygningsdelene og anbefalinger om ytterligere undersøkelser.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Vanntett sjikt er ca. 25 år gammelt og har usikker fremtidig funksjon.
Det er en gjennomføring i tettesjiktet som ikke er tilfredsstillende sikret eller tettet.
Det mangler fuge langs overkanten av sokkelflisene mot veggen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Det er stedvis mosevekst på taktekkingen. Takets vanntette sjikt er eldre enn 18 år og har passert en vesentlig del av forventet brukstid.

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

Takrenner, nedløp og beslag har en alder på over 18 år. Takrennene på arkene leder takvannet direkte ut på de underliggende takflatene, i stedet for til hovedtakrennene via nedløp. Blybeslagene har tilsvarende høy alder og bør kontrolleres nærmere for sprekker, deformasjoner og utettheter.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Trekledningen har stedvis liten avstand til terreng. Det er også registrert stedvis begrenset lufting bak kledningen.

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner Gå til side

Tettesjiktet er eldre enn 18 år og har usikker fremtidig funksjon med økt risiko som følge av alder. Det var ikke mulig å kontrollere om konstruksjonen har tilfredsstillende ventilering eller lufting.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Ventilasjonsanlegget er ca. 25 år gammelt og har usikker fremtidig funksjon.
Tilbygget er ikke tilknyttet det balanserte ventilasjonsanlegget.
Anleggets luftmengder og innregulering er ikke dokumentert.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Terrenget har stedvis svakt og utilstrekkelig fall bort fra bygningen.

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

Vinduet ved badekaret er plassert i våtsone og har en løsning som er utsatt for direkte vannbelastning.

Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Det er registrert enkelte sprekker i elastiske fuger. Dette vurderes som et mindre vedlikeholdsforhold uten påvist funksjonssvikt. Fugene bør skiftes ved behov som en del av normalt vedlikehold.

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

Vanntett sjikt er ca. 25 år gammelt og har usikker fremtidig funksjon.

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

Vanntett sjikt er ca. 16 år gammelt og har usikker fremtidig funksjon.
Sluket har begrenset tilgjengelighet for inspeksjon og rengjøring på grunn av dusjkabinettet.

Våtrom > Hovedetasje > Bad (tilbygg) > Ventilasjon Gå til side

Våtrommet har kun naturlig ventilasjon og mangler mekanisk avtrekk.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

Sammendrag av boligens tilstand

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2001

Kommentar
Jf matrikkelen

Anvendelse
Enebolig på to etasjer.

Standard
Eneboligen er oppført over to etasjer i 2001 og er tilbygd i 2010. Boligen har normal standard sett i forhold til byggeår og senere tilbygg. Utvendig er boligen oppført med bindingsverksvegger, liggende trekledning og saltak tekket med betongtakstein. Innvendig er det overflater av blant annet furu, parkett, laminat og flis, samt malt tapet, panel og himlingsplater. Boligen har kjøkken med profilerte fronter, tre våtrom, balansert ventilasjon i den opprinnelige delen, luft-til-luft-varmepumpe og vedovn.

Vedlikehold
Vedlikeholdsnivået vurderes som normalt for alderen, men flere bygningsdeler og tekniske installasjoner har oppnådd en alder som medfører behov for oppfølging og fremtidig fornyelse. Dette gjelder særlig taktekking og undertak, takrenner, nedløp og beslag, ytterkledning, altanens tettesjikt, våtrom fra 2001, ventilasjonsanlegg og varmtvannsbereder. Vaskerommet har forhold som medfører behov for rehabilitering. Terrengfall og registrerte elektriske forhold må også følges opp. Det vises for øvrig til rapportens tilstandsgrader og anbefalte tiltak.

Tilbygg / modernisering

2010	Tilbygg til hovedetasje.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking med betongtakstein.
Undertaktekking av oljeimpregnerte trefiberplater (sutakplater m.m.).

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

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis mosevekst på taktekkingen. Takets vanntette sjikt er eldre enn 18 år og har passert en vesentlig del av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Takflatene bør rengjøres skånsomt for mose og annen organisk vekst. Det anbefales samtidig en nærmere kontroll av takstein, innfesting, undertak og overganger utført av taktekker. Skadde eller forskjøvede takstein må skiftes ved behov. Videre vedlikehold og senere utskifting må påregnes ut fra alder.

Årsak
Deler av taktekkingen er fra byggeåret og har oppnådd en alder hvor en vesentlig del av forventet brukstid er medgått. Det er i tillegg registrert biologisk vekst på enkelte takflater.

Konsekvens
Mose og begroing holder på fukt og kan fremskynde nedbrytning og frostskader på taksteinene. Alderssvekkelse eller skader i taktekking og undertak kan over tid føre til vanninntrenging og fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Undertaket består av oljeimpregnerte trefiberplater og er fra byggeåret, 2001. Det er registrert enkelte merker og misfarginger på undersiden av platene. Merkenes årsak, alder og omfang kan ikke fastslås ved den visuelle kontrollen.

Avgrensning:
Undertaket var bare tilgjengelig for kontroll fra deler av kaldtloftet. Undertak ved isolerte skråflater og over tilbygget var ikke tilgjengelig. Skjulte deler kan ha feil eller skader som ikke er avdekket. På grunn av undertakets alder må jevnlig kontroll og fremtidig utskifting påregnes.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av plast, og det er utvendige beslag.
Bly som tetting rundt pipe.

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

Vurdering av avvik:

• Takrenner, nedløp og beslag har en alder på over 18 år. Takrennene på arkene leder takvannet direkte ut på de underliggende takflatene, i stedet for til hovedtakrennene via nedløp. Blybeslagene har tilsvarende høy alder og bør kontrolleres nærmere for sprekker, deformasjoner og utettheter.

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak

• Takrenner og nedløp bør kontrolleres og vedlikeholdes. Takvannet fra arkene bør ledes kontrollert til hovedtakrennene. Blybeslagene bør undersøkes nærmere og utbedres eller skiftes dersom det avdekkes skader.

Årsak
Renner, nedløp og beslag har høy alder. Løsningen ved arkene medfører konsentrert vannbelastning på taktekkingen.

Konsekvens
Direkte utslipp av takvann kan gi økt slitasje på takstein og undertak. Utettheter i eldre renner og beslag kan føre til vanninntrenging og fuktskader i underliggende konstruksjoner.

• Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

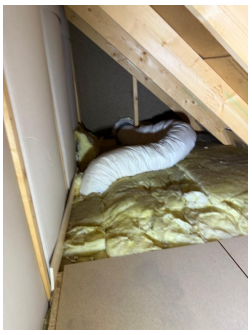
Taket er utført som saltak med A-takstoler av tre.

Avgrensning
Takkonstruksjonen ble kontrollert fra tilgjengelige deler av kaldtloftet. Det var ikke tilkomst til deler av takkonstruksjonen eller loftet over tilbygget. Disse områdene er derfor ikke undersøkt, og tilstanden i skjulte og utilgjengelige deler er ukjent.

Tilstandsrapport







TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjoner fra byggeåret og er utvendig kledd med liggende trekledning.

Vurdering av avvik:
• Trekledningen har stedvis liten avstand til terreng. Det er også registrert stedvis begrenset lufting bak kledningen.

Konsekvens/tiltak
• Avstanden mellom kledning og terreng bør økes der dette er mulig. Det bør sikres tilfredsstillende lufting bak kledningen, særlig ved nedre avslutning. Kledningen må følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold.

Årsak
Terrenget ligger stedvis høyt mot ytterveggene, og luftespalten bak kledningen har enkelte steder begrensede åpninger.

Konsekvens
Liten avstand til terreng gir økt fukt- og sprutbelastning. Begrenset lufting reduserer uttørkingen og kan over tid føre til sopp-, råte- og fuktskader i kledning og underliggende veggkonstruksjon.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene har malte trekarmer og 2-lags isolerglass. Hoveddelen av vinduene er fra byggeåret. Ifølge eier er vinduene på kjøkkenet og vaskerommet fra 2015, terrassedøren i loftsetasjen fra 2016 og den tofløyede terrassedøren fra kjøkkenet fra 2008.
De eldste vinduene har oppnådd en alder hvor løpende vedlikehold og fremtidig utskifting må påregnes.

Avgrensning:
Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler. Vinduer og dører er ikke demontert, og skjulte innfestinger, beslag, tettinger og overganger mot vegg er ikke undersøkt.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Hovedytterdøren er malt og har 2-lags glass.

Tilstandsrapport

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er en altan.
Fra soverommet på ca. 10,0 m² er det utgang til altan med TBA ca. 7,4 m².
Rekkverkshøyden er målt til ca. 88 cm.

Vurdering av avvik:
• Tettesjiktet er eldre enn 18 år og har usikker fremtidig funksjon med økt risiko som følge av alder. Det var ikke mulig å kontrollere om konstruksjonen har tilfredsstillende ventilering eller lufting.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Terrassebord bør demonteres lokalt for nærmere kontroll av tettesjikt, oppkanter, fall, avrenning og lufting. Behovet for vedlikehold eller utskifting må vurderes på bakgrunn av undersøkelsen.

Årsak
Tettesjiktet er fra byggeåret og ligger skjult under terrassebord. Konstruksjonens oppbygging og lufting er ikke tilgjengelig for kontroll.

Konsekvens
Alderssvekkelse i tettesjiktet eller mangelfull lufting kan føre til lekkasjer, innestengt fukt og skader i altanen og underliggende rom.

Avgrensning
Terrassebordene hindret direkte kontroll av tettesjiktet. Fall og avrenning kunne derfor ikke måles eller vurderes sikkert.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene i loftsetasjen har overflater av furu. Gulvene i hovedetasjen har overflater av parkett, fliser og laminat. Det er registrert overflateslitasje på gulvet i stuen. Vedlikehold eller overflatebehandling må vurderes ut fra bruk og egne forventninger.

Avgrensning:
Boligen var møblert ved befaringen. Møbler, tepper og annet løsøre er ikke flyttet, og tildekkede eller utilgjengelige gulvflater er ikke undersøkt. Estetiske forhold og behov for standardheving inngår ikke i vurderingen.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

I loftsetasjen har veggene overflater av malt tapet, og himlingene er kledd med malt trepanel.
I hovedetasjen har veggene overflater av tapet og malt tapet. Himlingene består av himlingsplater og panel.

Avgrensning:
Boligen var møblert ved befaringen. Møbler, bilder, innredninger og annet løsøre er ikke flyttet. Tildekkede og utilgjengelige flater er ikke undersøkt. Estetiske forhold og behov for oppussing eller standardheving inngår ikke i vurderingen.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er pipe i lettklinkerblokker og peisovn i stue.

Tilstandsrapport

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert. Kontroll av innvendige røykløp, tetthet og brannteknisk funksjon inngår ikke i oppdraget. Opplysninger fra kommunalt brann- og feievesen bør legges til grunn for videre oppfølging.

VÅTROM

LOFTSETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra boligens byggeår, 2001. Dokumentasjon på våtrommets utførelse er ikke fremlagt som del av oppdraget.

Våtrom er erfaringsmessig fuktutsatte områder med skjulte tettesjikt, overganger og gjennomføringer. Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige forhold. Skjulte forhold kan ikke utelukkes uten inngrep eller nærmere undersøkelser.

Tettesjiktet er ca. 25 år gammelt. Alder og manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelse og fremtidig funksjon. Fremtidig rehabilitering må påregnes.

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flislagte vegger og malt trepanel i himlingen. Overflatene har normal alders- og bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
• Vinduet ved badekaret er plassert i våtsone og har en løsning som er utsatt for direkte vannbelastning.

Konsekvens/tiltak
• Vinduet og overgangene rundt dette må holdes under jevnlig kontroll og vedlikeholdes. Direkte vannbelastning bør begrenses, og eksisterende dusjvegger må benyttes slik at vinduet skjermes best mulig. Ved tegn til svelling, misfarging, sprekkdannelser eller utettheter må området undersøkes nærmere og utbedres.

Årsak:
Vinduet er plassert ved badekaret i et område som kan bli utsatt for direkte vannsøl og høy fuktbelastning.

Konsekvens:
Vann kan trenge inn i fuger, overganger og trekonstruksjoner rundt vinduet. Dette kan over tid føre til svelling, misfarging og skjulte fukt-, sopp- eller råteskader i veggkonstruksjonen.

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er målt ca. 10 mm fall over en avstand på ca. 2 meter mot sluket.
Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 50 mm.

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.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert enkelte sprekker i elastiske fuger. Dette vurderes som et mindre vedlikeholdsforhold uten påvist funksjonssvikt. Fugene bør skiftes ved behov som en del av normalt vedlikehold.

LOFTSETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har to plastsluk. Vanntett sjikt og sluk er fra byggeåret, 2001.

Vurdering av avvik:

• Vanntett sjikt er ca. 25 år gammelt og har usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Tilstanden må følges opp med jevnlig kontroll. På grunn av tettesjiktets alder må fremtidig rehabilitering av våtrommet påregnes. Det kan gjennomføres nærmere undersøkelser dersom det ønskes en mer detaljert vurdering av oppbyggingen og gjenværende funksjonstid.

Årsak:
Tettesjiktet og slukene er fra byggeåret og har oppnådd en alder hvor en vesentlig del av forventet brukstid er medgått.

Konsekvens:
Alderssvekkelse kan føre til redusert tettefunksjon. Eventuelle utettheter kan medføre vanninntrengning og skjulte fukt-, sopp- eller råteskader i gulv, vegger og tilstøtende konstruksjoner.

LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med servant, toalett, badekar og dusjhjørne.

LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekk tilknyttet boligens balanserte ventilasjonsanlegg.

LOFTSETASJE > BAD

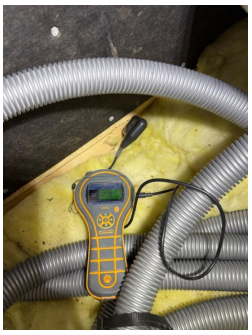
TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

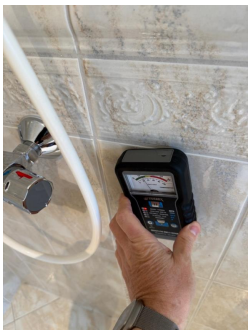
Beskrivelse

Tilstøtende trekonstruksjon ble kontrollert fra kneloftet, hvor det var direkte adkomst til en bjelke innenfor våtsonen ved badekaret. Fuktmåling i trevirket viste 7,8 vektprosent. Det ble i tillegg utført fuktsøk med fuktindikator i dusjhjørnet.

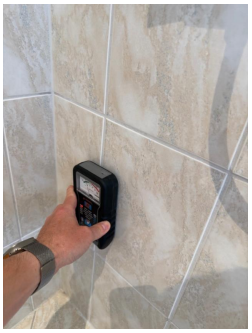
Det ble ikke registrert unormale fuktverdier eller synlige symptomer på fuktskade. På grunn av direkte adkomst til konstruksjonen ble ytterligere hulltaking vurdert som unødvendig.

Tilstandsrapport





Fuktmåling i bjelke.



HOVEDETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er fra boligens byggeår, 2001. Dokumentasjon på våtrommets utførelse er ikke fremlagt som del av oppdraget.

Våtrom er erfaringsmessig fuktutsatte områder med skjulte tettesjikt, overganger og gjennomføringer. Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige forhold. Skjulte forhold kan ikke utelukkes uten inngrep eller nærmere undersøkelser.

Tettesjiktet er ca. 25 år gammelt. Alder og manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelse og fremtidig funksjon. Fremtidig rehabilitering må påregnes.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vaskerommet har malte vegg- og himlingsflater.
Det ble ikke registrert skader eller avvik utover normal alders- og bruksslitasje.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 15 mm.

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.

Tilstandsrapport

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vaskerommet har gulvsluk og vanntett sjikt fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt er ca. 25 år gammelt og har usikker fremtidig funksjon.
Det er en gjennomføring i tettesjiktet som ikke er tilfredsstillende sikret eller tettet.
Det mangler fuge langs overkanten av sokkelflisene mot veggen.

Konsekvens/tiltak
• Vaskerommet bør rehabiliteres med nytt og dokumentert vanntett sjikt. Gjennomføringer må utføres med egnede mansjetter eller annen dokumentert tetting, og overgangen mellom sokkelflis og vegg må fuges. På grunn av våtrommets alder og manglende dokumentasjon kan det ikke legges til grunn at lokal utbedring gir en varig og sikker løsning.

Årsak:
Forholdene skyldes mangelfull utførelse ved gjennomføringen og avslutningen av flisarbeidet, kombinert med tettesjiktets alder.

Konsekvens:
Vann ved lekkasje eller rengjøring kan trenge inn i konstruksjonen gjennom den usikrede gjennomføringen. Dette kan føre til skjulte fukt-, mugg- og råteskader i gulvet og tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

HOVEDETASJE > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er opplegg for vaskemaskin.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekk tilknyttet boligens balanserte ventilasjonsanlegg.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Kontroll av tilliggende konstruksjon ble utført gjennom en eksisterende åpning i veggen ved bygningens vanninntak. Åpningen ga tilgang til konstruksjonen, og det var derfor ikke nødvendig å etablere et nytt inspeksjonshull.

Det ble utført fuktmåling i den tilgjengelige konstruksjonen. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier eller synlige symptomer på fuktskade.

Tilstandsrapport



Fuktmåling i vegg med pigg.

HOVEDETASJE > BAD (TILBYGG)

Generell

Beskrivelse

Badet er opplyst oppført i 2010. Dokumentasjon på våtrommets utførelse er ikke fremlagt som del av oppdraget.

Våtrom er erfaringsmessig fuktutsatte områder med skjulte tettesjikt, overganger og gjennomføringer. Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige forhold. Skjulte forhold kan ikke utelukkes uten inngrep eller nærmere undersøkelser.

Tettesjiktet er ca. 16 år gammelt. Alder, skjult utførelse og manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om fremtidig funksjon. Vedlikehold og senere rehabilitering må påregnes.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

HOVEDETASJE > BAD (TILBYGG)

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.

HOVEDETASJE > BAD (TILBYGG)

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell fra gulvet ved døråpningen i retning mot sluket ved dusjkabinettet.

Begrensninger:
Høydeforskjeller er kontrollmålt med laser ved punktmålinger på ulike steder i linje fra dørterskel til kabinett. 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 (TILBYGG)

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har plastsluk plassert under dusjkabinettet. Tettesjiktet er fra 2010, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Membranens tilslutning til sluket er ikke synlig.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt er ca. 16 år gammelt og har usikker fremtidig funksjon.
Sluket har begrenset tilgjengelighet for inspeksjon og rengjøring på grunn av dusjkabinettet.

Konsekvens/tiltak
• Sluket må holdes tilgjengelig og rengjøres regelmessig. Dusjkabinettet må om nødvendig flyttes eller demonteres ved nærmere kontroll. Gjennomføringen i veggen bør undersøkes og sikres med en dokumentert tett løsning dersom tilfredsstillende tetting ikke kan påvises. Elastiske fuger i overgangen mellom gulv og vegg bør vedlikeholdes.

Årsak:
Forholdene skyldes skjult utførelse, manglende dokumentasjon, slukets plassering under dusjkabinettet og tettesjiktets alder.

Konsekvens:
Begrenset kontroll- og rengjøringsmulighet kan føre til redusert avrenning. Mangelfull tetting ved sluk eller gjennomføring kan medføre at vann trenger inn i konstruksjonen og gir skjulte fuktskader.

HOVEDETASJE > BAD (TILBYGG)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har servantinnredning, veggmontert toalett og dusjkabinett.

HOVEDETASJE > BAD (TILBYGG)

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har naturlig ventilasjon og vindu som kan åpnes.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet har kun naturlig ventilasjon og mangler mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres mekanisk avtrekk fra badet. Det må samtidig sikres tilstrekkelig tilluft, for eksempel gjennom spalte under døren eller annen overstrømningsløsning.

Årsak:
Badet er utført med naturlig ventilasjon uten mekanisk avtrekksvifte.

Konsekvens:
Begrenset luftutskifting kan føre til at fuktig luft blir værende i rommet over lengre tid. Dette øker risikoen for kondens, misfarging og muggvekst på overflater og i konstruksjoner.

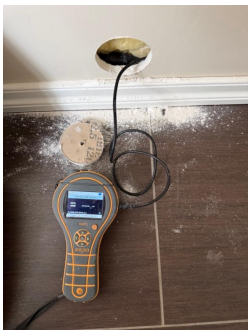
HOVEDETASJE > BAD (TILBYGG)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking og fuktmåling ble utført fra tilstøtende rom på motsatt side av dusjsonen.
Måleresultatet var 0 på måleinstrumentets skala.
Fuktkvote i konstruksjon: under instrumentets nedre målegrense (6 vekt%).
Det ble ikke registrert unormale fuktverdier eller synlige symptomer på fuktskade i den undersøkte konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Fuktmåling i vegg med pigg.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter i kirsebær og benkeplate i laminat.
Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og microbølgeovn.
Fliser i skvettsone.

Avgrensning:
Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige overflater og installasjoner. Skjulte rørføringer og tilkoblinger er ikke åpnet eller undersøkt. Hvitevarer og annet løst eller integrert utstyr er ikke funksjonstestet.

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Stamme for vannrør er plassert opp mot himling i vaskerom.
Tilførselrør av kobber.
Stoppekran ved gulv, funksjonstestet av takstmann.
Anlegget er vurdert ut fra alder.

Avgrensning:
Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler av anlegget. Skjulte rørføringer, sammenkoblinger og gjennomføringer er ikke åpnet eller undersøkt. Det er ikke utført trykkprøving, tetthetskontroll eller annen utvidet kontroll av anlegget.

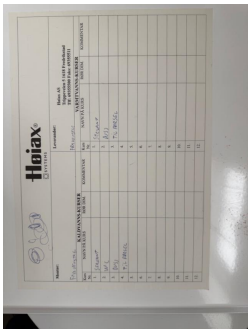
Tilstandsrapport



På vaskerom.



Tilbygg på bad har rørskap på vegg.



Kursoversikt i rørskap.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsledninger er av plast og ligger i hovedsak skjult i konstruksjonene. Tilgjengelige avløpstilkoblinger finnes ved kjøkkenet og sanitærutstyret.

Avgrensning:
Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler av anlegget. Skjulte rørføringer og sammenkoblinger er ikke åpnet eller undersøkt. Det er ikke utført kamerakontroll, tetthetsprøving eller annen utvidet funksjonskontroll. Tilstanden og gjenværende brukstid for skjulte avløpsledninger kan derfor ikke fastslås.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg fra byggeåret. Tilbygget fra 2010 er ikke tilknyttet anlegget. Eier opplyser at ventilasjonsanlegget opprinnelig var feilmontert, men senere ble rettet. Dokumentasjon på rettingen, innregulering eller utført service er ikke fremlagt.

Vurdering av avvik:
• Ventilasjonsanlegget er ca. 25 år gammelt og har usikker fremtidig funksjon.
Tilbygget er ikke tilknyttet det balanserte ventilasjonsanlegget.
Anleggets luftmengder og innregulering er ikke dokumentert.

Konsekvens/tiltak
• Ventilasjonsanlegget bør kontrolleres av et kvalifisert ventilasjonsforetak. Det bør gjennomføres service, rengjøring, kontroll av kanaler og filtre samt måling og innregulering av luftmengdene. Behovet for å tilknytte tilbygget til anlegget eller etablere annen tilfredsstillende ventilasjon må vurderes. Eventuell dokumentasjon på tidligere retting bør innhentes.

Årsak:
Anlegget er fra byggeåret og er ikke utvidet i forbindelse med tilbygget. Det foreligger heller ikke dokumentasjon som bekrefter anleggets innregulering og funksjon etter den opplyste rettingen.

Konsekvens:
Alder, manglende dokumentasjon og utilstrekkelig ventilering av tilbygget kan medføre redusert eller ujevn luftutskifting. Dette kan gi dårligere inneklima og økt risiko for kondens, lukt og fuktrelaterte skader. Anleggets faktiske funksjon kan først avklares ved måling og kontroll.

Tilstandsrapport

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

Beskrivelse

Varmepumpe type luft til luft med innedel i stue.
Takstmann estimerer en levetid på omlag 15 år med jevnlig vedlikehold.
Vedlikehold bør følge fabrikken sin FDV.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

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

Årstall: 2000 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Berederen, tilkoblingene og sikkerhetsventilen bør holdes under jevnlig kontroll. Utskifting bør planlegges på grunn av alderen. Den elektriske tilkoblingen må kontrolleres av registrert elektrovirksomhet dersom det registreres varmgang, misfarging eller andre tegn på feil.

Årsak:
Berederen er fra boligens byggeår og har oppnådd en alder hvor en vesentlig del av forventet brukstid er medgått.

Konsekvens:
Alderssvekkelse og innvendig korrosjon kan føre til lekkasje, funksjonssvikt og bortfall av varmtvann. Plasseringen på vaskerom med sluk reduserer risikoen for omfattende følgeskader, men utelukker ikke vannskader.

⚠ 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 elektriske anlegget har sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse. Det er også en åpen utsparing/hull i det utvendige sikringsskapet.
Takstmann har ikke mottatt samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget.

Tiltak:
Åpningen i det utvendige sikringsskapet må tettes med godkjent deksel eller blindplate. Det anbefales en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Eventuell samsvarserklæring og annen dokumentasjon bør innhentes.

Årsak:
Forholdene skyldes manglende deksel eller blindplate i sikringsskapet. Dokumentasjon på fagmessig utførelse er ikke fremlagt.

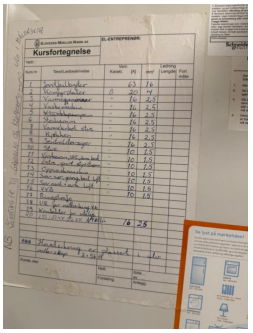
Konsekvens:
Åpningen kan redusere skapets berørings- og kapslingsbeskyttelse og gi økt risiko for inntrengning av fukt og smuss. Feil eller mangler ved elektriske installasjoner kan medføre berøringsfare, funksjonssvikt eller brannfare. Anleggets sikkerhet og utbedringsbehov må avklares av registrert elektrovirksomhet.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.



Sikringsskap i bod.



Kursoversikt i sikringsskap.



Skap ute på vegg, til måler, garasje, kloakpumpe og ladestasjon.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.
Det er ikke fremlagt geoteknisk dokumentasjon eller andre opplysninger om grunnforholdene. Grunnundersøkelser inngår ikke i oppdraget.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen og den utvendige fuktsikringen er fra byggeåret, 2001. Bygningsdelene ligger skjult og er ikke tilgjengelige for direkte kontroll. Det er ikke oppholdsrom under terreng.

Avgrensning:
Vurderingen bygger på alder, synlige forhold og tilgjengelige opplysninger. Dreneringens oppbygging, funksjon og gjenværende brukstid kan ikke fastslås uten nærmere undersøkelser. På grunn av alderen må fremtidig kontroll, vedlikehold og utskifting påregnes.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur/ringmur av betong. Kun en mindre del av ringmuren er synlig og tilgjengelig for kontroll.

Begrensninger:
Vurderingen er begrenset fordi størstedelen av ringmuren er skjult av terreng, kledning og øvrige konstruksjoner.

Tilstandsrapport

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er flat i området hvor byggene ligger.

Vurdering av avvik:

• Terrenget har stedvis svakt og utilstrekkelig fall bort fra bygningen.

Konsekvens/tiltak

• Terrengfallet bør forbedres der dette er praktisk mulig, slik at overflatevann ledes bort fra grunnmuren. Takvann og annet overflatevann må føres til egnet avløp eller terreng med sikker avrenning bort fra bygningen.

Årsak:
Terrenget er opparbeidet med liten høydeforskjell og stedvis utilstrekkelig fall bort fra grunnmuren.

Konsekvens:
Svakt terrengfall kan føre til at overflatevann blir stående nær bygningen og øker fuktbelastningen på ringmur, fundamenter og gulvkonstruksjon. Det er ikke oppholdsrom under terreng, noe som reduserer risikoen for innvendige følgeskader.

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 snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje på to etasjer.

Byggeår
2010

Kommentar
Jf eier

Standard
Frittstående garasje over to etasjer, oppført i 2010. Bygningen har ringmur av betong, støpt gulv, vegger i bindingsverk med liggende trekledning og saltak tekket med betongtakstein. Hovedetasjen benyttes som garasje og har leddporter. Loftsetasjen er uinnredet og fremgår som bod på godkjent tegning.

Vedlikehold
Garasjen er et frittstående tilleggsbygg og omfattes ikke av minimumskravene til tilstandsanalysen etter forskrift til avhendingslova. Bygningen er kun gitt en enkel visuell beskrivelse og arealregistrering. Det er ikke foretatt en systematisk tilstandsanalyse, fastsatt tilstandsgrader eller gjennomført en samlet vurdering av vedlikeholds- og utbedringsbehovet.
Garasjen kan derfor ha feil, skader eller vedlikeholdsbehov som ikke er omtalt i rapporten. Det må påregnes løpende kontroll og vedlikehold av blant annet taktekking, takrenner og nedløp, ytterkledning, vinduer, dører og garasjeporter.

Beskrivelse
Standard
Frittstående garasje med garasjeplan og uinnredet loft benyttet som bod. Bygningen har enkel standard tilpasset bruken som garasje og lager.

Vedlikehold
Garasjen er ikke tilstandsanalysert. Det er derfor ikke foretatt en systematisk vurdering av vedlikeholdsbehovet eller fastsatt tilstandsgrader.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

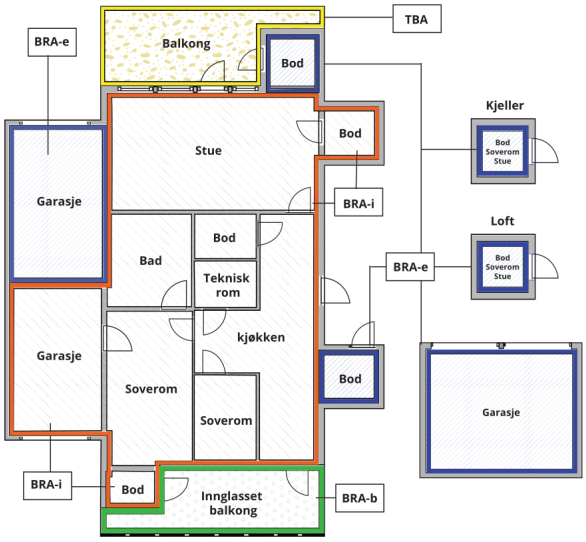
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loftsetasje	55			55	7	7	62
Hovedetasje	107			107			107
SUM	**162**				**7**	**7**	**169**
SUM BRA	**162**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje	Hall m/trapp, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, kott		
Hovedetasje	Hall m/trapp, bod, toalettrom, stue, kjøkken, vaskerom, bod 2, bad (tilbygg), stue (tilbygg)		

Kommentar

Areal og romfordeling

Loftsetasje
Hall med trapp ca. 9,1 m², bad ca. 8,5 m² og tre soverom på henholdsvis ca. 14,3 m², 10,0 m² og 15,5 m².
Sum netto gulvareal for rommene er ca. 57,4 m².

Etasjen har skråhimlinger og to arker. Måleverdig bredde i hovedtaket er beregnet til ca. 3,6 meter og lengden langs mønet til ca. 11,1 meter.
Med tillegg for måleverdig areal i arkene er etasjens BRA-i ca. 55,2 m².
Beregnet GUA er ca. 61,6 m², hvorav ALH ca. 6,3 m².
Fra soverommet på ca. 10,0 m² er det utgang til altan med TBA ca. 7,4 m². Rekkverkshøyden er målt til ca. 88 cm.

Hovedetasje
Hall med trapp ca. 10,4 m², bod ca. 4,8 m², wc ca. 1,7 m², stue ca. 41,0 m², kjøkken ca. 17,6 m², vaskerom ca. 4,6 m², bod ca. 3,5 m², stue i tilbygget ca. 14,5 m² og bad ca. 3,6 m².
Sum nettoareal for rommene er ca. 101,7 m².
Etasjens BRA-i er ca. 106,8 m².
Takhøyden er målt til ca. 2,37 meter i stuen.

Samlet areal
BRA-i: ca. 162,0 m²
TBA: ca. 7,4 m²
GUA loftsetasje: ca. 61,6 m²
ALH loftsetasje: ca. 6,3 m²

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
AREAL – BEGRENSNINGER OG FORBEHOLD Boligen har skråtak, skråvegger, vegger utenfor vinkel og konstruksjoner med begrensede siktlinjer. Boligen var fullt møblert og innredet på befaringstidspunktet. Arealene er oppmålt med håndholdt laser og fastsatt skjønnsmessig der konstruksjonenes utforming gjorde direkte måling vanskelig. Det kan forekomme avvik i de oppgitte arealene som følge av boligens utforming, skjulte veggtykkelser, skjevheter, valg av målepunkter og måleutstyrets toleranser. Dersom det er behov for en mer detaljert og nøyaktig arealregistrering, anbefales ny oppmåling ved 3D-skanning.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loftsetasje		30		30	
Hovedetasje		46		46	
SUM		**76**			
SUM BRA	**76**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loftsetasje		Bod	
Hovedetasje		Garasje	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
05.8.2026	Jarle Johan Larsen	Takstingeniør
	Aina Landro	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
4626 ØYGARDEN	21	132		0	1770.4 m²	Oppgitte areal i matrikkelen er beregnet, det vil si at det kan være avvik på arealangivelsen.	Eiet

Adresse
Metevika 11

Hjemmelshaver
Landro Aina

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og barnevennlig boligområde i Metevika på Kårtveit, ved Ågotnes i Øygarden kommune. Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse. Det er kort avstand til skole, barnehage, dagligvarebutikk, kollektivtransport og øvrige servicetilbud på Ågotnes. Nærområdet byr også på gode tur- og friluftsmuligheter.

Adkomstvei

Privat vei. For private fellesveier er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Kommunen gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Kommunen gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen og terrasser.
Parkering i garasje eller på egen tomt.

Oppvarming

Loftsetasje.
Varme i gulv på bad.

Hovedetasje.
Varme i gulv hall, wc, stue, kjøkken, vaskerom, stue og bad.
Varmepumpe i stue.
Vedovn i stue.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.08.2026	

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

Metevika 11, 5363 ÅGOTNES

10 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Metevika 11	Metevika 11	

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?

Byggeår 2000

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.

Boligen var utleid år Juni 2019-Juni 2022

Informasjon om eksisterende husforsikring

KLP Skadeforsikring AS-67

Informasjon om selger

Selger

Landro, Aina

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**

2010

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Kjøpt flis og fikk fagperson fra butikk til å utføre arbeid. (Flis a/s) Dette er nytt bad fra nytt tilbygg hus. (2010)

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Flis a/s (Sartor) (Sotra Flis/ Flis og gulv)

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ventilasjonsanlegget var montert feil fra byggestart, hvor vi betalte for varm luft som ventilerte ut og kaldt luft som ventilerte inn. Dette ble oppdaget og ordnet.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Maur stue/kjøkken, ordnet av skadedyr kontroll.

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

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Midlertidig brukstillatelse for nybygg oppført 2010.
Anmodning om ferdigattest for tilbygg og garasje sendt kommunen 10.08.26.

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**

2010

24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Flislagt stue/bad

24.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Flis a/s

24.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

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

☒ Ja ☐ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Grensejustering mot naboeiendom pågår. Gnr. 21 Bruk. 11

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 13222873

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Aina Landro	**2026-08-10**

Identification

Aina Landro

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

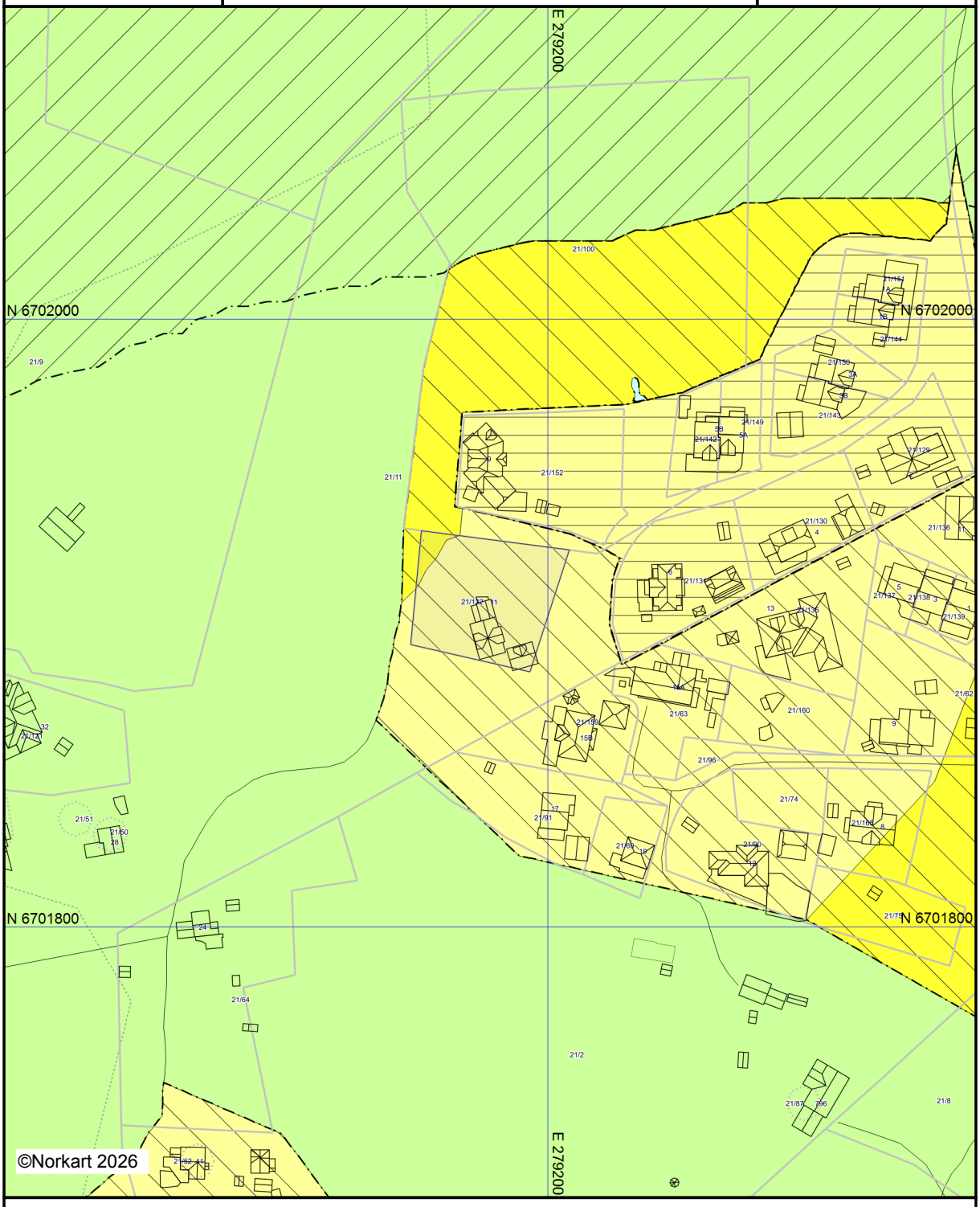
Øygarden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 21/132
Adresse: Metevika 11
Utskriftsdato: 26.06.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2

Boligbebyggelse - nåværende

Boligbebyggelse - fremtidig

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf

LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Friluftsområde - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-

Faresone - Ras- og skredfare

Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur

Gjennomføringsone - Krav om felles planleg

Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

Faresone grense

Angitthensyngrense

Gjennomføringgrense

Detaljeringgrense

Forbudsgrense sjø

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Grense for arealformål

Samleveg - nåværende

Adkomstveg - nåværende

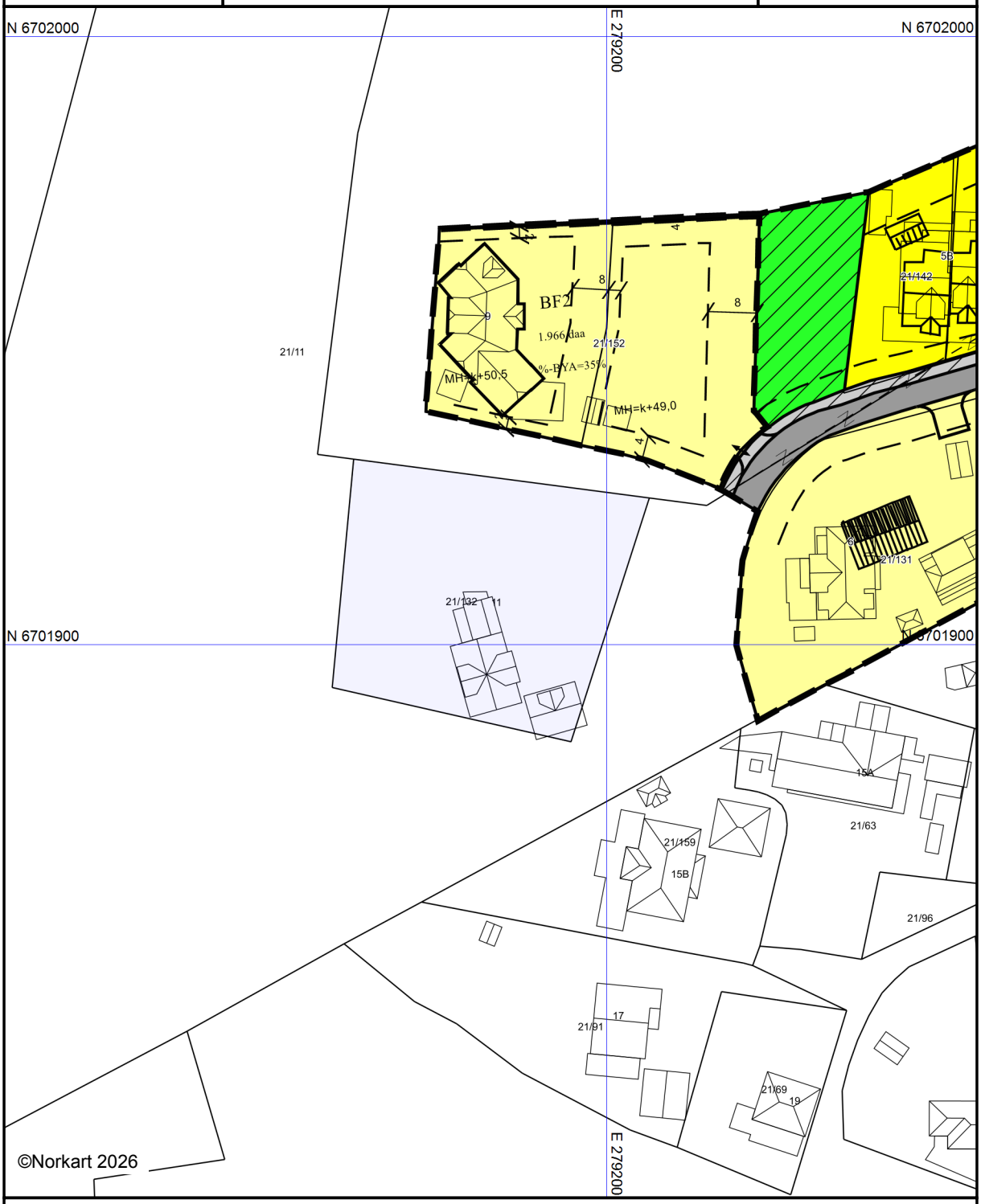
Øygarden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 21/132
Adresse: Metevika 11
Utskriftsdato: 26.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

- Kjøreveg

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles lekeareal for barn
- Annet fellesareal for flere eiendommer

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift kotehøyde

Utskriftsdato: 26.06.2026

Oversiktskart for eiendom 4626 - 21/132//



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

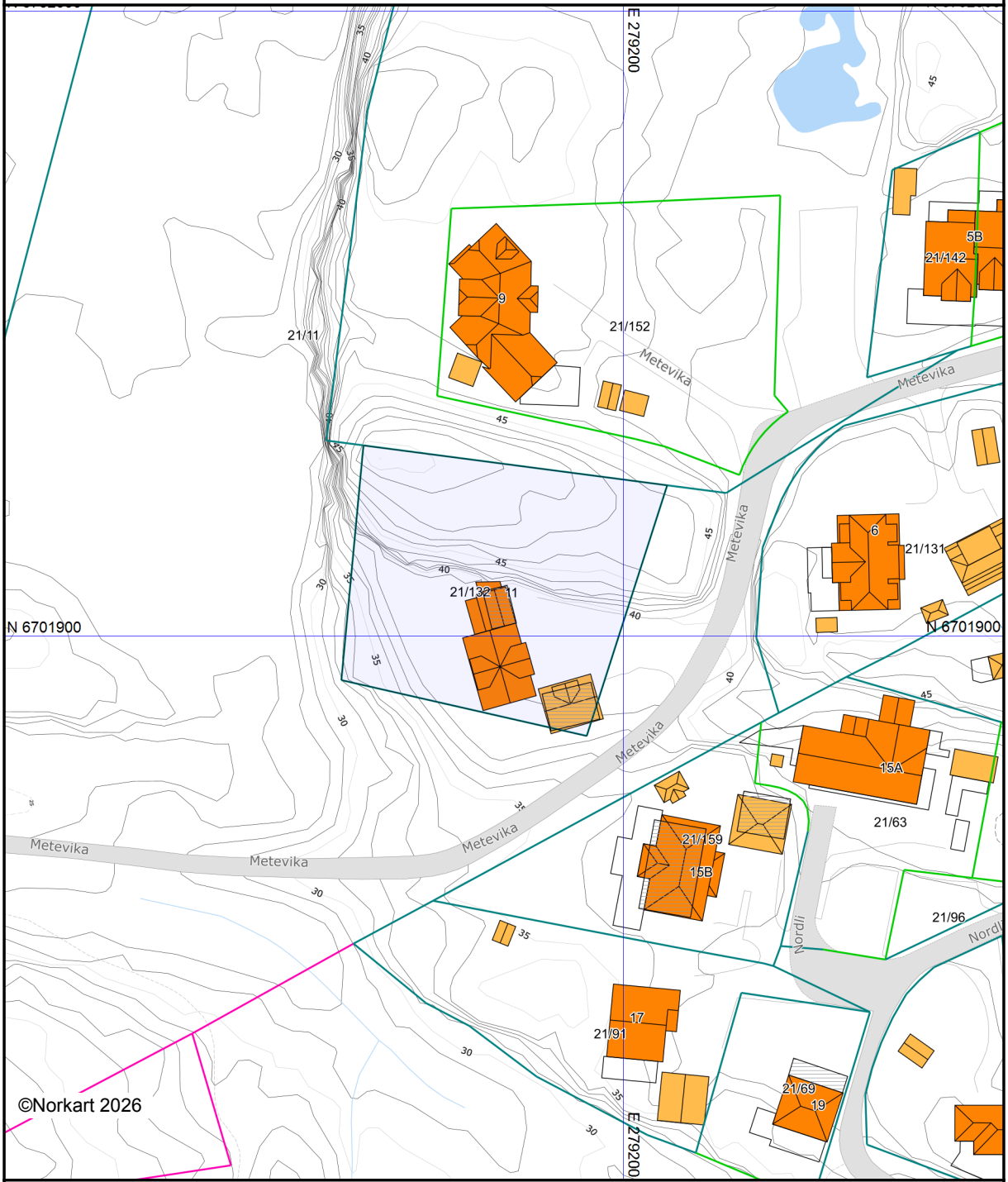
Grunnkart

Eiendom: 21/132
Adresse: Metevika 11
Dato: 26.06.2026
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: 26.06.2026

Eiendomskart for eiendom 4626 - 21/132//



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

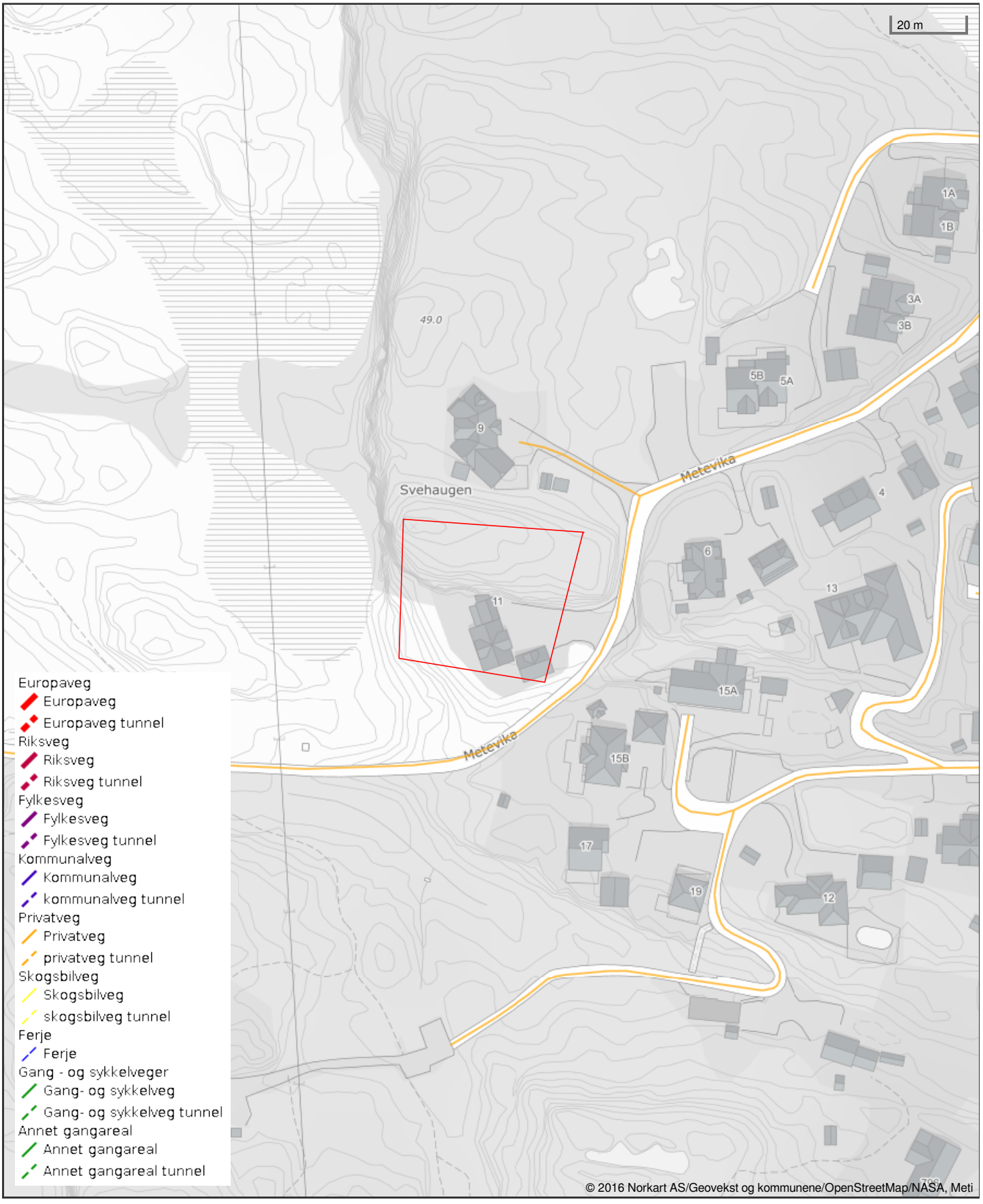
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 770,40 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6701907,09	**Øst**	279180,88	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6701930,54	279158,39	13 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	49,08	
2	6701892,97	279154,86	13 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	37,74	
3	6701884,05	279194,15	13 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	40,29	
4	6701923,66	279206,88	13 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	41,61	
5	6701924,15	279207,05	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,52	

Utskriftsdato: 26.06.2026

Vegstatuskart for eiendom 4626 - 21/132//



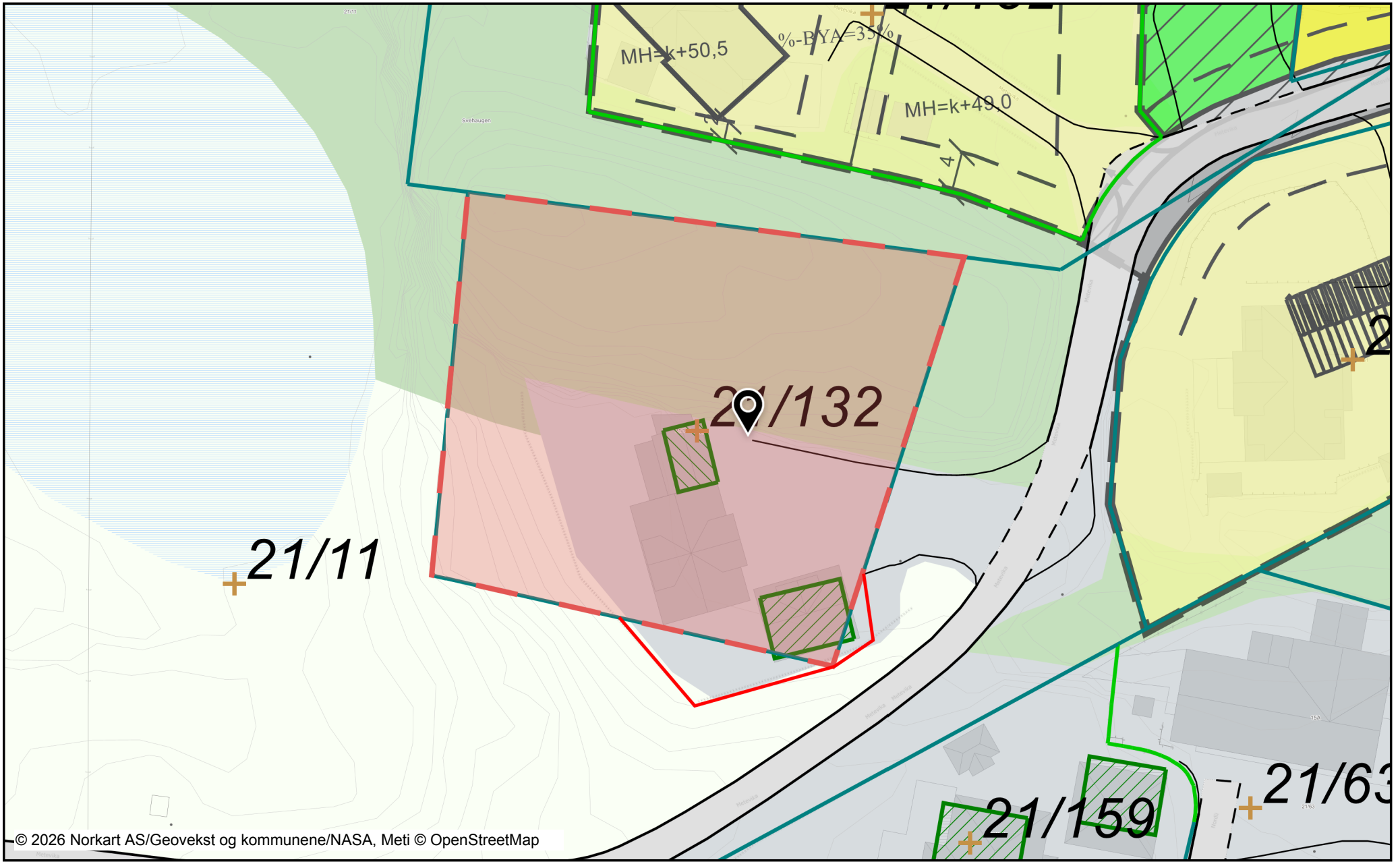
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Grensejustering 21-132

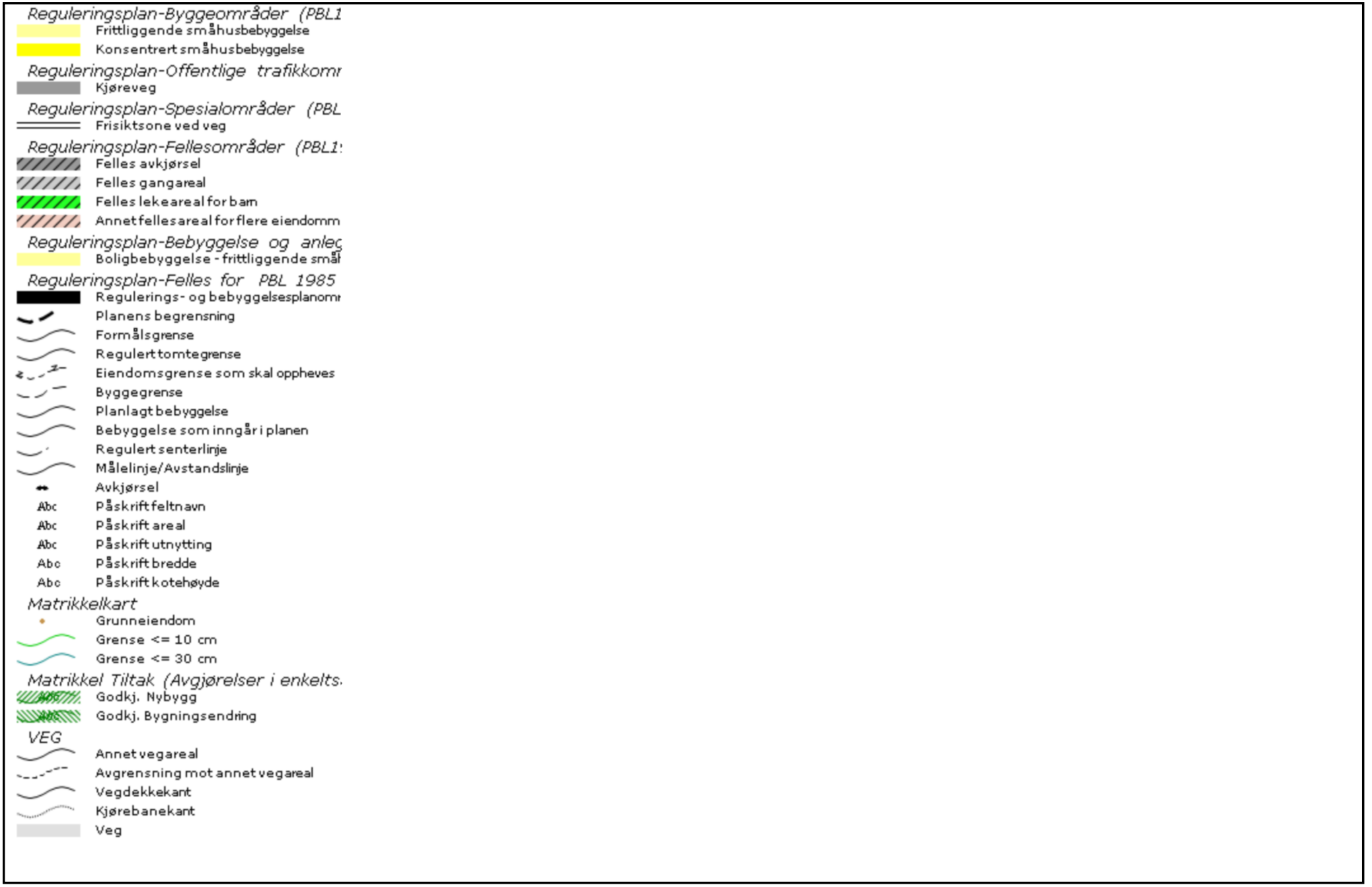
Dato: 27.06.2026 Målestokk: 1:500 Koordinatsystem: UTM 32N

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i de
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som

N



Tegnforklaring



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.