DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Øvre Fyllingsveien 32E

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

Leilighet/ seksjon i sameie.
Øvre Fyllingsveien 32 E, 5161 LAKSEVÅG
BERGEN kommune
gnr. 154, bnr. 904, snr. 35

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m² BRA-i: 81 m²



Befaringsdato: 28.07.2026 **Rapportdato:** 30.07.2026 **Oppdragsnr.:** 14713-1970 **Eiendomsverdi ref nr:** MK8032

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

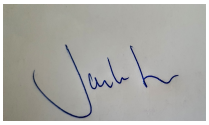
Over 30 års erfaring innen bygg og eiendom
Utdannet byggmester og eiendomsmegler, med over 30 års erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen. Som medlem i Norsk Takst og NITO bygger arbeidet på faglig forankrede vurderinger og rapporter, tilpasset privatmarkedet.

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

Leiligheten er en eierseksjon i Sameiet Hamremarken og ligger i andre etasje, andre dør til venstre fra felles gangareal. Bygningen er oppført/tatt i bruk i 1999.
Kommunal dokumentasjon viser brukstillatelse for hele tiltaket. Det er ikke fremlagt ferdigattest. Brukstillatelsen viser til enkelte gjenstående arbeider og vilkår knyttet til rømningsveier.
Rapporten er utarbeidet for den aktuelle seksjonen. Felles bygningsdeler og felles tekniske anlegg er bare vurdert i den grad de er synlige fra seksjonen eller omfattes av minimumskravene i forskrift til avhendingslova.

Referansenivå
Bygningen er oppført/tatt i bruk i 1999. Ved vurdering av opprinnelige bygningsdeler legges byggeskikk, materialbruk og kravsnivå fra oppføringstidspunktet til grunn. Teknisk forskrift 1997 vurderes som relevant referansenivå for den opprinnelige bebyggelsen.
Bygningsdeler som senere er skiftet eller oppgradert, vurderes ut fra opplyst alder, synlig utførelse, fremlagt dokumentasjon og det kravs- og utførelsesnivået som normalt gjaldt på tiltakstidspunktet. Dette gjelder blant annet våtromsplater opplyst skiftet i 2015, vinduer fra 2017 og ventilasjonsarbeider utført i 2026.
Dagens krav legges normalt ikke til grunn med tilbakevirkende kraft for opprinnelige bygningsdeler, men benyttes der forskrift til avhendingslova eller NS 3600 krever det, og som referanse for sikkerhet, funksjon og skaderisiko. For våtrom og tekniske installasjoner legges det særlig vekt på alder, dokumentasjon, synlige forhold, funksjon og risiko for skjulte skader.

Avgrensning
Denne rapporten er utarbeidet for den aktuelle seksjonen/andelen. Felles bygningsdeler er kun vurdert unntaksvis, og da i den grad minimumskravene i forskrift til avhendingslova tilsier det, eller der forhold er visuelt tilgjengelige fra seksjonen. Rapporten omfatter ikke en full tilstandsvurdering av felles bygningsmasse.
Ansvar for vurdering og oppfølging av felles bygningsdeler ligger hos sameiet/borettslaget. For nærmere informasjon vises til styrets redegjørelser, vedlikeholdsplan, årsberetning, protokoller fra årsmøte/generalforsamling og eventuelle tilstandsrapporter utarbeidet av sameiet.

Brannprosjektering
Takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for bygget. Bygget er oppført etter de forskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet, og vil ikke oppfylle dagens forskriftskrav.

Sammendrag av egenerklæring
Selgers egenerklæring er datert og elektronisk signert 19.07.2026. Selger, Jarl Eirik Støldal, opplyser at leiligheten er del av et sameie, og at han har bodd i leiligheten siden kjøpet. Leiligheten ble kjøpt i 2020.
Selger opplyser at han ikke kjenner til feil eller utførte arbeider på bad/våtrom, tak, yttervegger eller fasader. Det er heller ikke opplyst om kjente feil eller arbeider på vann- og avløpsrør.
Det er opplyst at manglende jording av mikrobølgeovn ble utbedret av elektriker i 2024 etter elektrisk inspeksjon i regi av sameiet. Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidet.
Selger opplyser at ventilasjonen var mangelfull da leiligheten ble kjøpt i 2020. Vinteren 2026 ble det montert ny ventilasjonsvifte med avtrekk fra badet. Arbeidet er opplyst utført av Ventibygg, og selger opplyser at dokumentasjon foreligger.
Det er opplyst om sjeldne observasjoner av skjeggkre/sølvkre.
Sameiet skal ha utført radonmåling i 2023, men måleresultatene er ikke fremlagt. Selger opplyser ellers ikke om kjente forhold knyttet til mugg, sopp, råte, konflikter i sameiet eller planlagte endringer i felleskostnader eller fellesgjeld. Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.
Opplysningene i egenerklæringen er selgers egne og erstatter ikke rapportens undersøkelser og tilstandsvurderinger.

Videre informasjon
For detaljer om leiligheten, se rapportens enkeltpunkter og selgers egenerklæring.

Leilighet/ seksjon i sameie. - Byggeår: 1999

UTVENDIG Gå til side

Vinduene er av tre, beslått med aluminium, og har 2-lags glass.
Vinduene på inngangssiden er malte og med 2-lags glass.
Hovedytterdøren er malt, brannklasse B30.
Det er en altan med utgang fra stue/kjøkken.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er utført med parkett, laminat, fliser og belegg.
Veggene har tapet og malte, glatte flater.
Himlingen har malte, glatte flater.

VÅTROM Gå til side

Veggene har våtromsplater.
Himlingen har malt, glatt overflate.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Våtrommet er innredet med servant med innredning, gulvmontert toalett og badekar. Det er opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, microbølgeovn og vannstoppsystem.
Fliser i skvettsone.
Avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er hovedsakelig utført som rør-i-rør-system med fordelerskap plassert på badet.
Innvendige avløpsrør er hovedsakelig utført med plastrør.

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon fra kjøkken og bad. Lufttilførsel skjer blant annet gjennom spalteventiler i vinduskarmene.

Varmtvannsberederen er plassert i kasse på bad.

Sikringstavle med automatsikringer, i gang.

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet/ seksjon i sameie.

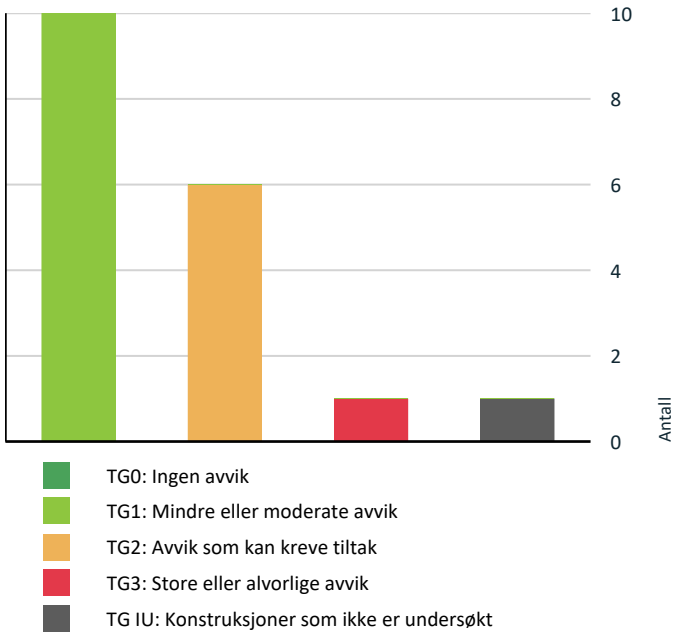
• Det foreligger ikke tegninger

Godkjente bygningstegninger er ikke fremlagt, og dagens planløsning er derfor ikke sammenholdt med godkjente tegninger.
Takstmannen har kun befart den aktuelle leiligheten, ikke hele bygget.

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

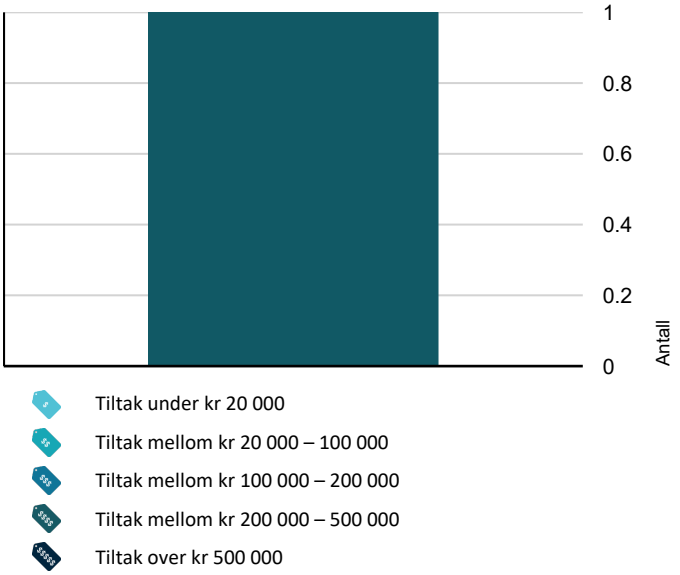
Sammendrag av boligens tilstand

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 utarbeidelse av tilstandsrapport for eierseksjon nr. 35 i Øvre Fyllingsveien 32 E. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med planlagt omsetning og bygger på visuell befaring, tilgjengelige opplysninger og dokumentasjon fremlagt for takstmannen. Leiligheten ligger i andre etasje og omfatter også utvendig bod i samme etasje, merket nr. 35. Rapporten omfatter i hovedsak den aktuelle bruksenheten. Felles bygningsdeler og felles tekniske anlegg er ikke fullstendig undersøkt eller tilstandsvurdert. Slike forhold er kun omtalt der de var visuelt tilgjengelige fra seksjonen, har særlig tilknytning til boligen eller omfattes av minimumskravene i forskrift til avhendingslova. Ansvar for vedlikehold og oppfølging av felles bygningsdeler ligger normalt hos sameiet. Det anbefales derfor at interessenter gjennomgår sameiets årsberetninger, vedlikeholdsplaner, protokoller og øvrige opplysninger fra styret.
Boligen var møblert og i bruk på befaringstidspunktet. Befaringen er utført uten flytting av tyngre møbler, innredninger, hvitevarer eller fastmontert utstyr. Overflater og konstruksjoner som var skjult eller utilgjengelige, er derfor ikke undersøkt. Det kan foreligge feil eller skader bak møbler, innredninger og overflatekledninger som ikke var synlige ved befaringen.
Konstruksjonene er i hovedsak undersøkt visuelt og med enkle måleinstrumenter. Det er ikke foretatt åpning av konstruksjoner utover særskilt beskrevet hulltaking ved våtrommet.
Hulltakingen ble utført fra stuen og inn i nedre del av veggen mot badet, utenfor badets bruksvannsone. Undersøkelsen gir derfor begrenset informasjon om konstruksjonen ved den mest vannbelastede delen av våtrommet.
Tekniske installasjoner er kun kontrollert på et forenklet nivå innenfor rammen av forskrift til avhendingslova. Røranlegg er ikke trykkprøvd, avløpsrør er ikke kamerakontrollert, ventilasjonsmengder er ikke målt, og det elektriske anlegget er ikke kontrollert som av registrert elektrovirksomhet eller Det lokale elektrisitetstilsyn.
Arealene er målt på befaringstidspunktet og oppgitt etter NS 3940:2023. Romarealene er omtrentlige gulvarealer og vil normalt ikke summere seg til oppgitt BRA-i, fordi arealet av innvendige vegger inngår i BRA-i. Tilhørigheten til utvendig bod er lagt til grunn ut fra bodens merking og opplysninger gitt ved befaringen. Det er ikke foretatt selvstendig juridisk kontroll av bodens tilhørighet til seksjonen.
Det er fremlagt kommunal brukstillatelse for bygget. Ferdigattest er ikke fremlagt. Brukstillatelsen viser til enkelte gjenstående arbeider og vilkår knyttet til rømningsveier. Takstmannen har ikke foretatt en fullstendig byggesaksrettslig gjennomgang eller kontrollert om alle vilkår senere er oppfylt.
Det foreligger også dokumentasjon fra DLE/BKK om registrerte avvik ved det elektriske anlegget. Det er ikke fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon på at samtlige avvik er rettet og at tilsynssaken er avsluttet. Dette behandles særskilt under rapportens punkt om elektrisk anlegg.
Rapporten beskriver boligens tilstand på befaringstidspunktet. Opplysninger fra selger, sameiet, kommunen og andre dokumentkilder er lagt til grunn der dette er angitt, men opplysningene erstatter ikke rapportens egne undersøkelser. Skjulte forhold, senere endringer og forhold som ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaringen, omfattes ikke av vurderingen.

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

Sammendrag av boligens tilstand

Oppsummering av avvik

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

Leilighet/ seksjon i sameie.

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Sluk og tettesjikt har oppnådd betydelig alder, og en vesentlig del av forventet brukstid er brukt opp. Membranens utførelse og tilslutning til sluket er ikke dokumentert og kunne ikke kontrolleres fullt ut.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer på inngang siden Gå til side

Vinduer vurderes ut fra alder, utførelse, funksjon og forventet gjenværende brukstid.

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

Det er registrert bomlyd under enkelte fliser. Fallforholdene er varierende, og enkelte deler av gulvet har svakt fall mot sluket.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Aquastopp er koblet ut på kjøkkenet.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Det er registrert irr og korrosjonsmerker ved rørkoblingene. Berederens alder og gjenværende brukstid er usikker.

Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling Gå til side

Det er registrert mangelfull utførelse ved våtromsplatenes nedre avslutning og enkelte sammenføyninger. Avslutningene er ujevne, og det er synlige åpninger eller mangelfull tetting mellom platene og den flislagte oppkanten. Utførelsen kan ikke dokumenteres å være i samsvar med platessystemets monteringsanvisning.

Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv Gå til side

Det er registrert svakt fall mot sluket. Målt høydeforskjell fra døren til badekarets forkant er ca. 10 mm. Fallforløpet helt frem til sluket kunne ikke kontrolleres på grunn av badekarets plassering.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET/ SEKSJON I SAMEIE.

Byggeår
1999

Kommentar
Jf midlertidig bruksløyve datert 03.11 1999

Anvendelse
Leilighet med to soverom.

Standard
Leiligheten har normal standard vurdert ut fra alder, konstruksjonsmåte og utførte oppgraderinger. Kjøkkeninnredningen er opplyst fra 2017. Vinduer mot stue og altan er produsert i 2017, mens vinduene på soveromssiden er fra byggeåret. Våtromsplatene er opplyst skiftet i 2015, og avtrekksviften er opplyst skiftet i 2026. Gulv, sluk og tettesjikt på badet vurderes i hovedsak å være fra byggeåret.

Vedlikehold
Leiligheten fremstår normalt vedlikeholdt hensyntatt alder og bruk. Det er registrert vanlig bruksslitasje samt enkelte alders- og utførelsesrelaterte avvik som krever oppfølging eller nærmere undersøkelser. Dette gjelder særlig våtrommet, flislagt altan, eldre vinduer på soveromssiden, lekkasjestopper, varmtvannsbereder og elektrisk anlegg. Det er ikke fremlagt fullstendig dokumentasjon på alle utførte oppgraderinger.
Utvendige og øvrige felles bygningsdeler vedlikeholdes normalt av sameiet og er ikke fullstendig tilstandsvurdert i denne rapporten.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduene er av tre, beslått med aluminium, og har 2-lags glass.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer på inngang siden

Beskrivelse
Vinduene på inngangssiden er malte og med 2-lags glass.

Årstall: 1999 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Vinduer vurderes ut fra alder, utførelse, funksjon og forventet gjenværende brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Vinduene har oppnådd en alder hvor en vesentlig del av forventet brukstid må anses å være brukt opp.

Tiltak:
Det anbefales regelmessig kontroll og vedlikehold. Utskifting må påregnes når tilstand eller funksjon gjør dette nødvendig.

Årsak:
Avviket skyldes vinduenes alder og normal aldring av glass, pakninger, beslag og øvrige komponenter.

Konsekvens:
Økende alder medfører større risiko for redusert tetthet, punktering av isolerglass, slitasje på beslag og pakninger samt økt varmetap.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Hovedytterdøren er malt, brannklasse B30.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er en altan med utgang fra stue/kjøkken. Altanen har et gulvareal på ca. 7,5 m², avrundet til 8 m² TBA. Gulvet er flislagt, og rekkverket er utført i metall og glass. Målt rekkverkshøyde er ca. 109 cm.

Gulvet har fall mot sluk. Det er registrert ca. 20 mm høydeforskjell:

fra vegg til sluk over en avstand på ca. 0,5 meter
fra rekkverk til sluk over en avstand på ca. 1,6 meter
fra øvrige ytterkanter til sluk over avstander som varierer fra ca. 0,5 til 3 meter

Det ble ved banking registrert bomlyd under enkelte fliser.

Referansenivå:
Altangulvet skal ha fall og avrenning som leder nedbør og smeltevann til sluk uten at vann blir stående over tid. Fliser skal ha tilfredsstillende feste til underlaget. Rekkverket vurderes ut fra sikkerhet, høyde og utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert bomlyd under enkelte fliser.
Fallforholdene er varierende, og enkelte deler av gulvet har svakt fall mot sluket.

Konsekvens/tiltak
• Fliser med bomlyd bør kontrolleres nærmere og skiftes dersom de løsner, sprekker eller får skader. Fallforholdene bør følges opp, særlig med hensyn til om det blir stående vann på gulvet. Ved rehabilitering bør gulvet etableres med jevnt og tilstrekkelig fall mot sluket.

Årsak:
Bomlyd skyldes normalt mangelfull heft eller hulrom mellom flis og underlag. Det svake og varierende fallet skyldes gulvets oppbygging og utførelse.

Konsekvens:
Fliser med mangelfullt feste kan over tid sprekke eller løsne. Svakt fall kan føre til langsom avrenning og vannansamlinger, med økt belastning på fuger, fliser og underliggende konstruksjon. Utvendige flislagte flater er i tillegg utsatt for frostpåvirkning dersom vann trenger ned under flisene.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er utført med parkett, laminat, fliser og belegg. Parketten har bruksslitasje og enkelte overflatemerker. Det ble ikke registrert skader eller funksjonsavvik som tilsier behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Parketten har bruksslitasje og enkelte overflatemerker, men det ble ikke registrert skader eller funksjonsavvik som tilsier tiltak utover normalt vedlikehold. Vurdering av overflatenes estetiske tilstand vil være skjønnsmessig. Interessenter anbefales derfor å foreta egne vurderinger av overflatene på visning.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har tapet og malte, glatte flater.
Himlingen har malte, glatte flater.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og våtromsplater på veggene. Gulvet er fra byggeåret 1999. Eier opplyser at våtromsplatene på veggene ble skiftet i 2015. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på våtrommets opprinnelige oppbygging eller på arbeidene som ble utført i 2015.

Rommet er innredet med servantinnredning, toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin. Sluket er plassert under badekaret. Våtrommet har mekanisk

avtrekksventilasjon.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtromsplater.
Nedre del av veggene er utført med flislagt oppkant.
Himlingen har malt, glatt overflate.
Eier opplyser at våtromsplatene ble skiftet i 2015. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidene.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert mangelfull utførelse ved våtromsplatenes nedre avslutning og enkelte sammenføyninger. Avslutningene er ujevne, og det er synlige åpninger eller mangelfull tetting mellom platene og den flislagte oppkanten. Utførelsen kan ikke dokumenteres å være i samsvar med platessystemets monteringsanvisning.

Konsekvens/tiltak
• Utførelsen bør undersøkes nærmere av et kvalifisert foretak med kompetanse på det aktuelle våtromsplatesystemet. Åpne og mangelfullt utførte avslutninger må tettes og utbedres med produkter og løsninger som er godkjent for platetypen. Omfanget av tiltak kan først fastsettes etter nærmere undersøkelse.

Årsak:
Avviket skyldes mangelfull montering eller avslutning av våtromsplatene ved overgangen mot den flislagte oppkanten og i enkelte sammenføyninger.

Konsekvens:
Mangelfulle avslutninger kan medføre at vann og fukt trenger inn bak platene. Dette kan over tid føre til fuktskader, biologisk vekst og redusert levetid for tilstøtende konstruksjoner.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Gulvet er opplyst å være fra byggeåret 1999. Sluket er plassert under badekaret.

Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell fra gulvet ved døren til gulvet ved badekarets forkant. Høydeforskjellen er kontrollmålt med laser ved punktmålinger. Målingen dokumenterer ikke samlet høydeforskjell mellom toppen av sluket og gulvet ved døren eller membranen ved terskelen.

Referansenivå:
Våtromsgulv skal ha tilstrekkelig fall og høydeforskjell slik at lekkasje- og bruksvann ledes til sluk. Vurderingen gjøres mot kravene som følger av forskrift til avhendingslova og NS 3600.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert svakt fall mot sluket. Målt høydeforskjell fra døren til badekarets forkant er ca. 10 mm. Fallforløpet helt frem til sluket kunne ikke kontrolleres på grunn av badekarets plassering.

Konsekvens/tiltak
• Fallforholdene bør undersøkes nærmere når sluket og gulvet under badekaret er tilgjengelig. Ved rehabilitering må gulvet etableres med tilfredsstillende og dokumentert fall mot sluket.

Årsak:
Avviket skyldes mangelfull oppbygging av fall på gulvet.

Konsekvens:
Svakt fall kan føre til at bruksvann eller lekkasjevann ikke ledes effektivt til sluket. Dette kan medføre vannansamlinger og økt fuktbelastning på gulv, fuger og tilstøtende konstruksjoner.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er plastsluk plassert under badekaret. Sluk og tettesjikt i gulvet vurderes å være fra byggeåret 1999. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen. Sluket ble visuelt kontrollert, men membranens tilslutning til sluket kunne ikke verifiseres fullt ut.

Referansenivå:
Våtrom skal ha et sammenhengende vanntett sjikt som er ført til og sikkert tilsluttet sluket. Sluket skal være tilgjengelig for kontroll og rengjøring.

Vurdering av avvik:
• Sluk og tettesjikt har oppnådd betydelig alder, og en vesentlig del av forventet brukstid er brukt opp. Membranens utførelse og tilslutning til sluket er ikke dokumentert og kunne ikke kontrolleres fullt ut.

Konsekvens/tiltak
• Sluk og tettesjikt har passert en vesentlig del av forventet brukstid. På grunn av alder, manglende dokumentasjon og begrenset kontrollmulighet må full rehabilitering av våtrommet påregnes. Ved rehabilitering må sluk og tettesjikt skiftes og utføres som et dokumentert, sammenhengende system.

Årsak:
Avviket skyldes alder, manglende dokumentasjon og begrenset mulighet for kontroll av membranens tilslutning til sluket.

Konsekvens:
Eldre sluk og tettesjikt har redusert forventet gjenværende brukstid. Svikt i membranen eller tilslutningen til sluket kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende eller tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med servant med innredning, gulvmontert toalett og badekar. Det er opplegg for vaskemaskin.

Tilgjengelige sanitærinstallasjoner ble visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer, skader eller vesentlige funksjonsavvik på befaringstidspunktet.

Kontrollen er begrenset til tilgjengelige og synlige forhold. Installasjonene er ikke demontert eller trykkprøvd.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

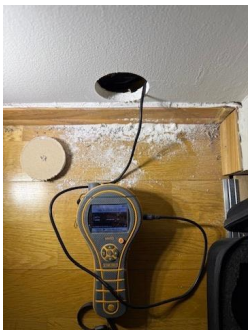
Det ble foretatt hulltaking fra stuen og inn i nedre del av veggen mot badet. Hulltakingen er utført utenfor badets bruksvannsone. Det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskade eller unormale fuktforhold i det undersøkte punktet.

Begrensning:
Undersøkelsen er utført i ett tilgjengelig punkt utenfor området som normalt utsettes for størst vannbelastning. Konstruksjonen bak og omkring badekaret, som utgjør badets bruksvannsone, er ikke undersøkt.

Skaderisiko:
Det foreligger risiko for at eventuelle lekkasjer eller svikt i tettesjiktet i bruksvannsonen kan ha ført til skjult fuktpåvirkning i veggkonstruksjonen. En tørr måling utenfor bruksvannsonen kan ikke utelukke fuktskader i den mest vannutsatte delen av badet.

Videre undersøkelser:
Ved mistanke om lekkasje, lukt, misfarging eller andre tegn til fukt bør det utføres nærmere undersøkelser i eller mot bruksvannsonen.

Tilstandsrapport



Fuktmåling i vegg med pigg.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, microbølgeovn og vannstoppsystem.
Fliser i skvettsone.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er hovedsakelig utført som rør-i-rør-system med fordelerskap plassert på badet. Synlige rørføringer ved varmtvannsberederen er utført med kobberrør. Vanninstallasjonene vurderes i hovedsak å være fra byggeåret 1999.

Det er montert lekkasjestopper/Aquastopp ved kjøkkeninstallasjonene. Denne var frakoblet på befaringstidspunktet. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer ved tilgjengelige rør, koblinger eller fordelere.

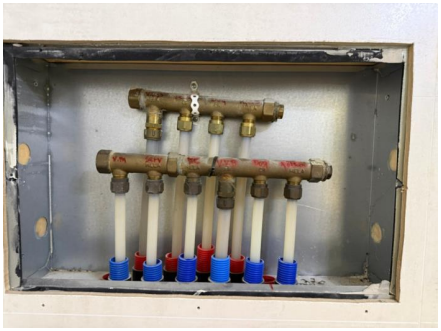
Vurdering av avvik:
• Aquastopp er koblet ut på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Lekkasjestopperen må tilkobles og funksjonskontrolleres. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

Årsak:
Aquastoppanlegget var frakoblet og vil derfor ikke stenge vanntilførselen ved en eventuell lekkasje.

Konsekvens:
En lekkasje fra oppvaskmaskin eller andre vanninstallasjoner på kjøkkenet kan utvikle seg uten at vanntilførselen automatisk stenges. Dette gir økt risiko for vannskader og følgeskader i gulv og tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Rørskap plassert på bad.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er hovedsakelig utført med plastrør. Synlige og tilgjengelige avløpsrør under kjøkkenbenken og ved sanitærinstallasjonene ble visuelt kontrollert.

Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller vesentlige funksjonsavvik på befaringstidspunktet.

Kontrollen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler. Skjulte rørføringer er ikke undersøkt, og avløpsanlegget er ikke kamerakontrollert.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon fra kjøkken og bad. Lufttilførsel skjer blant annet gjennom spalteventiler i vinduskarmene. Eier opplyser at avtrekksviften ble skiftet i 2026.

Det ble registrert luftbevegelse ved avtrekksventilen på badet. Ventilasjonsanleggets samlede kapasitet og luftmengder er ikke målt.

Det ble ikke registrert synlige skader eller vesentlige funksjonsavvik ved den enkle kontrollen.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsberederen er plassert i kasse på bad. Berederen er tilkoblet med kobberrør og har stoppeventil. Det er registrert irr og korrosjonsmerker ved enkelte rørkoblinger. Produksjonsår er ikke påvist, men berederen vurderes å være av eldre dato.

Referansenivå:
Varmtvannsberedere skal være montert slik at lekkasjevann kan oppdages og håndteres uten å føre til skade på omkringliggende konstruksjoner. Rørkoblinger skal være tette og uten vesentlige tegn til korrosjon

Vurdering av avvik:
• Det er registrert irr og korrosjonsmerker ved rørkoblingene. Berederens alder og gjenværende brukstid er usikker.

Konsekvens/tiltak
• Rørkoblingene bør kontrolleres av rørlegger. Berederen bør følges opp med jevnlig kontroll, og utskifting må påregnes dersom alder eller nærmere undersøkelser viser at forventet brukstid er vesentlig brukt opp.

Årsak:
Avviket skyldes normal aldring og fuktpåvirkning ved koblinger og rørdeler.

Konsekvens:
Korrosjon kan over tid føre til lekkasje fra koblinger eller rør. En lekkasje i boden kan medføre vannskade på gulv og tilstøtende konstruksjoner.

⚠ Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Sikringstavle med automatsikringer.
Skapet er plassert i gang.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

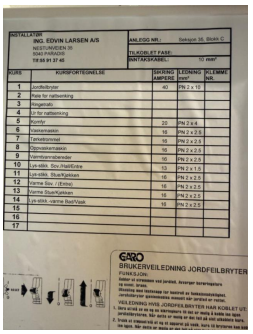
• Det er ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen komplett dokumentasjon for det opprinnelige elektriske anlegget.

Det foreligger samsvarserklæring fra OS Elektro AS, datert 31.07.2026, for utbedring av avvik etter tilsynsrapport fra BKK. Løs stikkontakt bak tørketrommel på bad er festet, og manglende jordforbindelse i stikkontakt over mikrobølgeovn på kjøkken er tilkoblet. Utførte utbedringer er kontrollert. På bakgrunn av fremlagt dokumentasjon legges det til grunn at de registrerte avvikene er tilfredsstillende utbedret.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen komplett dokumentasjon for det opprinnelige elektriske anlegget. Den fremlagte samsvarserklæringen gjelder kun de beskrevne utbedringsarbeidene og dokumenterer derfor ikke anlegget som helhet.



Sikringsskap i gang.



Kursoversikt i sikringsskap.

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 samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen komplett dokumentasjon for det opprinnelige elektriske anlegget.

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

Norsk takst

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

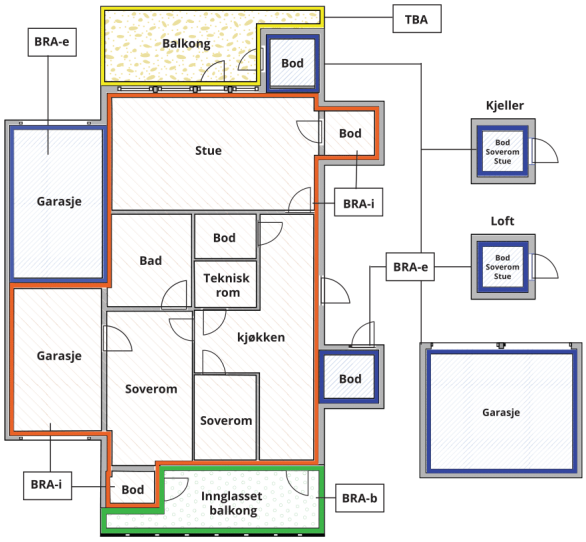
Hva er måleverdig areal?

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

Leilighet/ seksjon i sameie.

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	81	4		85	8
SUM	**81**	**4**			**8**
SUM BRA	**85**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Vindfang, gang, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, bod, stue/kjøkken	Utvendig bod mrk 35	

Kommentar

Arealer – kommentar
Leiligheten ligger i andre etasje, andre dør til venstre fra felles gangareal.

Leiligheten inneholder vindfang, gang, to soverom, innvendig bod, bad/vaskerom og stue/kjøkken.
Omtrentlige gulvarealer er: vindfang 2,7 m², gang 7,7 m², soverom 12,0 m² og 9,6 m², bod 3,0 m², bad/vaskerom 6,8 m² og stue/kjøkken 36,8 m².
Samlet gulvareal for rommene er ca. 78,6 m².

Det er altan med utgang fra stue/kjøkken. Altanen har et gulvareal på ca. 7,5 m² og rekkverk med målt høyde på ca. 109 cm.
Utvendig bod ligger i felles gangareal i samme etasje. Boden er merket med seksjonsnummer 35 og har et gulvareal på ca. 4,1 m².

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Godkjente bygningstegninger er ikke fremlagt, og dagens planløsning er derfor ikke sammenholdt med godkjente tegninger. Takstmannen har kun befart den aktuelle leiligheten, ikke hele bygget.

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.7.2026	Jarle Johan Larsen	Takstingeniør
	Jarl Eirik Støldal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	154	904		35	8449 m²	Oppgitte areal i matrikkelen er beregnet, det vil si at det kan være avvik på arealangivelsen.	Eiet

Adresse
Øvre Fyllingsveien 32 E

Hjemmelshaver
Støldal Jarl Eirik

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Hamremarken	21 / 1000	OBOS	982315816

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt på Melkeplassen i Laksevåg, i et etablert boligområde. Det er kort vei til nærbutikk, barnehager, skoler, idrettsanlegg og kollektivtransport. Fysak ligger like ved. Området har gode turmuligheter, blant annet på Løvstien og mot Løvstakken og Damsgårdsfjellet. Eiendommen har vestvendt beliggenhet med gode solforhold og utsyn mot deler av Byfjorden og Askøy

Adkomstvei

Tomten grenser til kommunal vei, private veier innad i laget.

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 veier, gangveier, grøntareal og beplantning.

Oppvarming

Varme i gulv på bad.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring Asa	89255544.			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.07.2026	
2	31.07.2026	Mottatt samsvar på mangel fra BKK.
3	31.07.2026	

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

Øvre Fyllingsveien 32E, 5161 LAKSEVÅG

19 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Øvre Fyllingsveien 32E	Øvre Fyllingsveien 32E	

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?

Ikke relevant for denne boligen.

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.

Jeg har bodd i leiligheten siden den ble kjøpt.

Informasjon om selger

Selger

Støldal, Jarl Eirik

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Jording av mikrobølgeovn etter elektrisk inspeksjon i regi av sameiet

10.1.2 **Årstall**

2024

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Mikrobølgeovn var ikke jordet, dette ble utbedret av en elektriker.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

N/A

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Ny ventilasjonsvifte på kjøkken

16.1.2 **Årstall**

2026

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Ventilasjon var mangelfull i leiligheten da jeg kjøpte den i 2020. Vinteren 2026 ble ventilasjonsvifte med avtrekk fra badet lagt inn av et ventilasjonsselskap.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ventibygg

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

Det har vært observert skjegg/sølvkre men særdeles sjeldent.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Ble gjennomført måling av sameiet i 2023, finner ikke resultatene.

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?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name

Jarl Eirik Støldal

Date

2026-07-19

Identification

Jarl Eirik Støldal

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

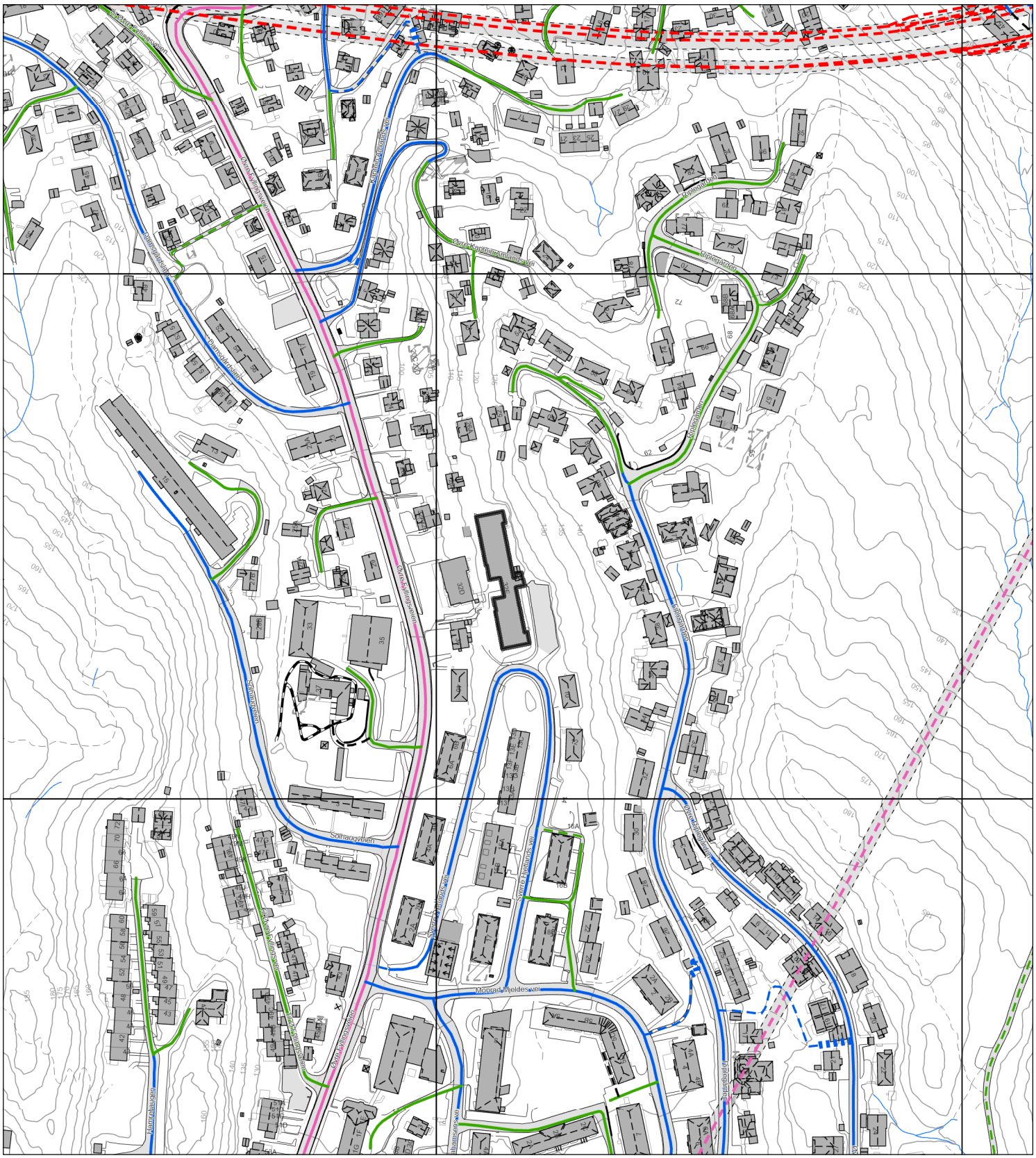
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 04.07.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 154/904/0/35
Adresse: Øvre Fyllingsveien 32E, 5161 LAKSEVÅG

N


Øvre Fyllingsveien
Øvre Kalandsmyrane veg
Ripleveien
Ripleveien
Ripleveien

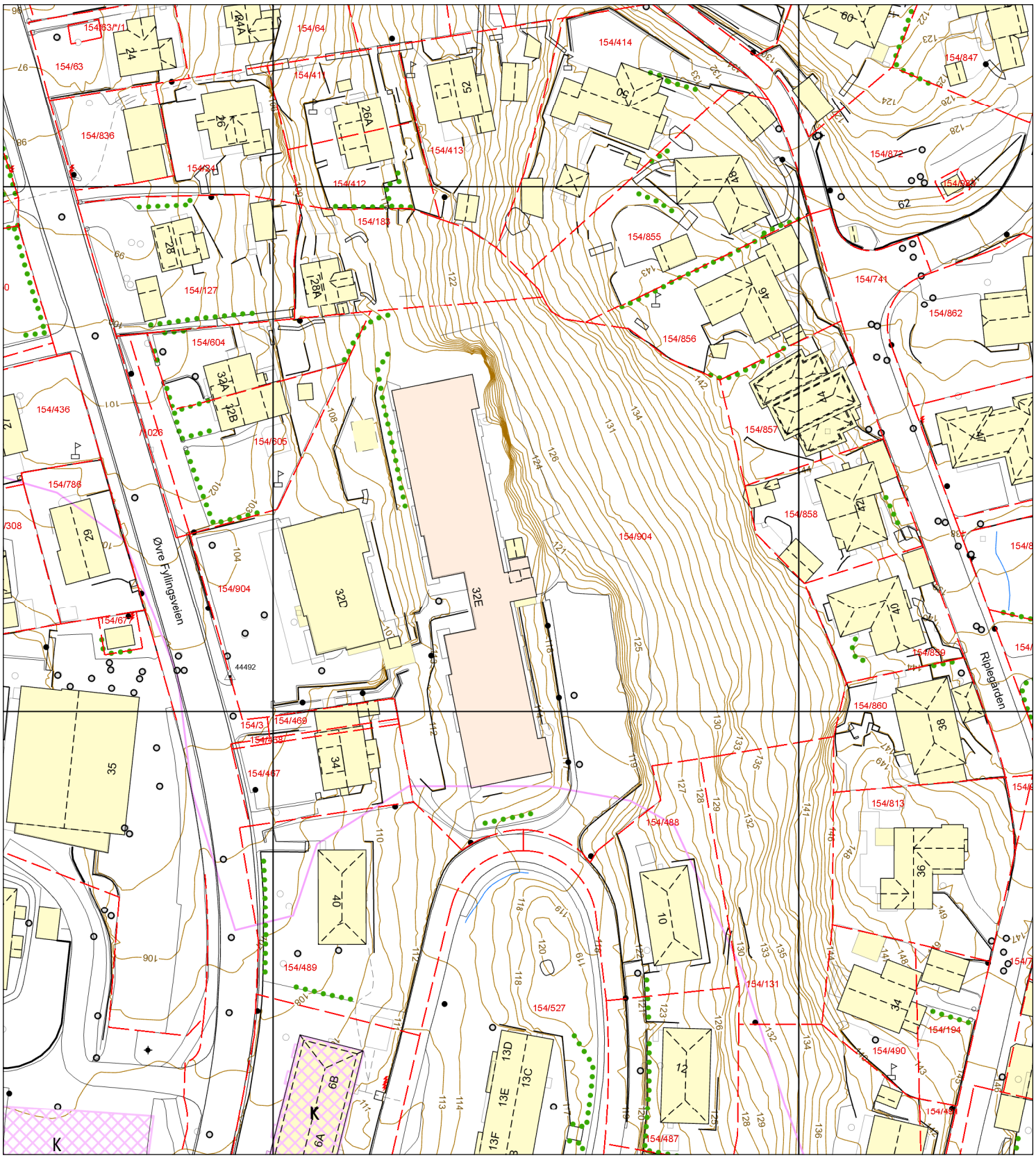
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 04.07.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 154/904/0/35
Adresse: Øvre Fyllingsveien 32E, 5161 LAKSEVÅG

N



Eiendomsgrense - sikker
Eiendomsgrense - usikker
Bygning
Registrert tiltak bygg
Fredet bygg
Registrert tiltak anlegg
Kulturminne
Gangveg og sti
Traktorveg
InnmåltTre
Allé
Hekk
EL belysningspunkt
EL Nettstasjon
Ledning kum
Mast
Skap
Høydekurve
Fastmerker

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.