DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Wallemsskogen 42

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
Wallemsskogen 42, 5165 LAKSEVÅG
BERGEN kommune
gnr. 146, bnr. 282

Sum areal alle bygg: BRA: 257 m² BRA-i: 205 m²



Befaringsdato: 05.06.2026 **Rapportdato:** 16.06.2026 **Oppdragsnr.:** 14713-1948 **Eiendomsverdi ref nr:** DG1069

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

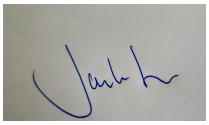
Over 30 års erfaring innen bygg og eiendom
Utdannet byggmester og eiendomsmegler, med over 30 års erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen. Som medlem i Norsk Takst og NITO bygger arbeidet på faglig forankrede vurderinger og rapporter, tilpasset privatmarkedet.

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. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det 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 oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere 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.

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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full 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 bruksendringer, brannceller og 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

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise 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

Bygningsdelen skal bare ha 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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis 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

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er 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 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

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

Beskrivelse av eiendommen

Sammendrag fra matrikkel
Eiendommen er registrert som gnr. 146, bnr. 282 i Bergen kommune, med adresse Wallemsskogen 42, 5165 Laksevåg.
Eiendommen er registrert som bestående grunneiendom, etablert 23.11.2000, med beregnet areal på 2 065,2 m².
Eiendommen er ikke seksjonert og har ikke festegrunn.
Matrikkelen viser én enebolig og én bygning registrert som garasjeuthus/anneks til bolig. Eneboligen er registrert tatt i bruk 10.12.2002, med rammetillatelse 28.11.2001 og igangsettingstillatelse 28.03.2002. Boligen er registrert med BRA bolig 221 m² fordelt på tre etasjer: U01 78 m², H01 88 m² og L01 55 m². Bygningen er registrert med én boenhet, offentlig vann og avløp, elektrisk oppvarming og elektrisitet som energikilde.
Garasje/uthus/anneks er registrert tatt i bruk 01.01.2018, med rammetillatelse og igangsettingstillatelse datert 19.08.2016. Bygningen er registrert med BRA annet 40 m² og bebygd areal 43 m².
Matrikkelopplysninger er hentet fra elektronisk matrikkelutskrift. Det tas forbehold om at matrikkelopplysninger kan inneholde feil eller mangler.

Referansenivå
Eneboligen er registrert tatt i bruk i 2002. Ved vurdering av opprinnelige bygningsdeler legges derfor byggeskikk, materialbruk og tekniske løsninger fra oppføringstidspunktet til grunn som referansenivå. For boligen vil teknisk forskrift 1997 være relevant forskriftsnivå for opprinnelig oppføring, med mindre annen dokumentasjon viser annet.
For senere arbeider og endringer vurderes utførelsen opp mot krav og preaksepterte løsninger som gjaldt på utførelsestidspunktet. Dette gjelder blant annet arbeider opplyst utført på bad/våtrom, elektrisk anlegg, fasade/kledning, garasje/uthus og innredning/endring av kjeller.
Dagens krav legges normalt ikke til grunn med tilbakevirkende kraft for opprinnelige bygningsdeler, men kan benyttes som referanse for sikkerhet, funksjon og anbefalte tiltak der dette er relevant.

Sammendrag fra egenerklæring
Selger opplyser at boligen ble bygget av nåværende eier, og at eier flyttet inn i november 2002. Eier har bodd i boligen siden innflytting. Eiendommen er ikke del av sameie, borettslag eller aksjeselskap.
Det er opplyst at det i 2019 ble utført arbeid på bad/våtrom ved at baderomsmøblement ble byttet. Arbeidet er opplyst utført som ufaglært arbeid.
Det er opplyst at det i 2026 ble skiftet kledning på veggen mot vest, utført som ufaglært arbeid. Det er videre opplyst at det i 2024 ble skiftet utvendig list på vinduer, også utført som ufaglært arbeid.
Selger opplyser at det har vært pålegg fra el-tilsynet knyttet til varmtvannstank på vaskerom, hvor tilkobling ble endret fra stikkontakt til direkte tilkobling. Arbeidet er opplyst utført i 2025 av Bergen og Omegn Rør og Elektro AS, med dokumentasjon.
Det er også opplyst om montering av elbillader i 2020 utført av Landro Elektro AS, med dokumentasjon, samt montering av lamper i garasje og bod og utvendig stikkontakt i 2026 utført av LOS Elektro, med dokumentasjon.
Selger opplyser at det i 2008 ble bygget leilighet i kjeller og en bod. Arbeidet er opplyst utført av faglærte, men eier finner ikke dokumentasjon. Det er opplyst at det ikke er innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen. Eiendommen selges med utleiedel/leilighet, og selger har opplyst at utleiedelen ikke er godkjent til beboelse av kommunen.
Det er opplyst at radonmåling ble utført da huset ble bygget, og at det er lagt radonmatter i kjeller.

For detaljer om leiligheten se rapporten sine enkelt punkter og selgers egenerklæring.

Enebolig - Byggeår: 2002

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein.
Renner og nedløp i plast.
Blylodd ved altan/ overgang tak er ikke fagmessig utført.
Blylodd i overgangen til takstein.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør med flere små vinduer.

Altan med utgang fra stue på loft i trekonstruksjon.
Altan med utgang fra stue i trekonstruksjon.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett.
Veggene har tapet.
Innvendige tak har malt trepanel og himlingsplater.

Boligen har malt tretrapp med lakkerte trinn.

Leilighet.
Innvendig er det gulv av parkett.
Veggene har malte flater.
Innvendige tak har malte flater.

VÅTROM Gå til side

Bad på loft.
Veggene har fliser.
Taket har panel.
Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk.

Vaskerom i hovedetasjen.
Taket har himlingsplater.
Malt glassfiberstrie på vegger.
Gulvet har vinylbelegg.

Beskrivelse av eiendommen

Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.

Bad/vaskerom
Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med enkel profil.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet har innredning med enkel profil.
Benkeplaten er av laminat.
Hvitevarer som følger med i salget er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn.
Fliser i skvettsone.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom
Toalettrom som er fliselagt.
Himligsplater i innvendig tak.
Utstyrt med vask og wc.
Avtrekk i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør), med rørskap.
Stoppekran i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.
Varmepumpe type luft til luft med innedel i stue.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Varmtvannstanken er på 194 liter fra cTc

Sikringsskap på vaskerom med automatsikringer.
Minusmåler til leilighet.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Drenering fra byggeår.
Bygningen har betonggrunnmur.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Utvendige rekkverk på eiendommen har en høyde på omlag 90 cm, som er under dagens krav til høyde.

Innvendig og utvendig trapp mangler håndløper.

Det er ikke montert snøfanger på hele bygget.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Loftsetasjen fremstår i hovedsak å være i samsvar med fremlagte tegninger. I hovedetasjen er det registrert at stue er avdelt med et ekstra soverom. Endringen innebærer endret rominndeling sammenlignet med opprinnelig løsning.
Underetasjen er innredet som egen leilighet/utleiedel.
Underetasjen inneholder vindfang, stue, gang/kjøkken, to soverom, bad og bod. Takhøyde i underetasjen/leiligheten er målt til ca. 2,30 meter. Det er i tillegg registrert ekstern bod/utebod.
Matrikkelen viser én registrert boenhet på eiendommen.
Selger har i egenerklæringen opplyst at det i 2008 ble bygget leilighet i kjelleren og bod, at arbeidene ble utført av faglærte, men at dokumentasjon ikke finnes. Selger har videre opplyst at det ikke er innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen, og at utleiedelen ikke er godkjent til beboelse av kommunen.
På bakgrunn av dette legges det til grunn at underetasjen er innredet og brukt som leilighet/utleiedel, men at den ikke er dokumentert godkjent som selvstendig boenhet. Forholdet bør avklares nærmere med kommunen dersom kjøper ønsker å legge til grunn lovlig utleie/selvstendig boenhet.
Det er ett pipeløp i boligen og felles rørskap/tekniske føringer.
Når underetasjen er innredet som egen leilighet uten dokumentert godkjenning, bør branncelleinndeling, gjennomføringer og tekniske føringer avklares nærmere.
Rapporten omfatter ikke brannteknisk prosjektering eller kontroll av branncelleinndeling/gjennomføringer.

Garasje

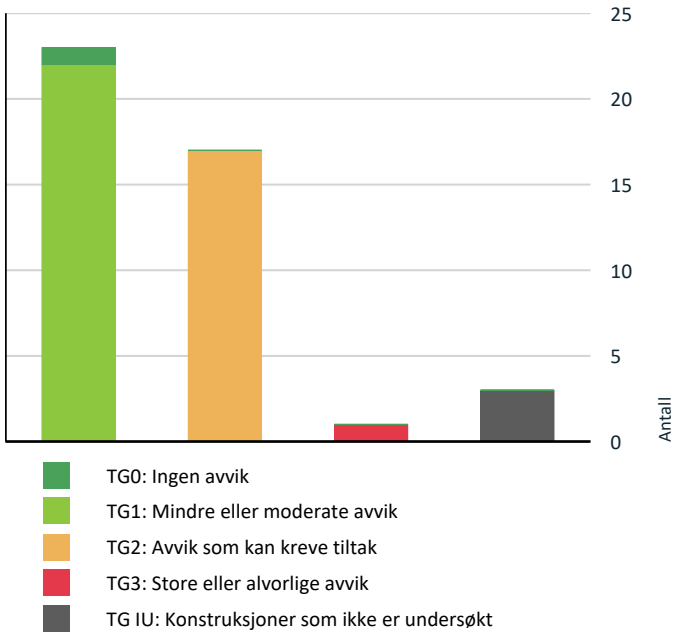
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Takstmann har ikke motatt bruksløyve på bygget.

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN
Norsk takst

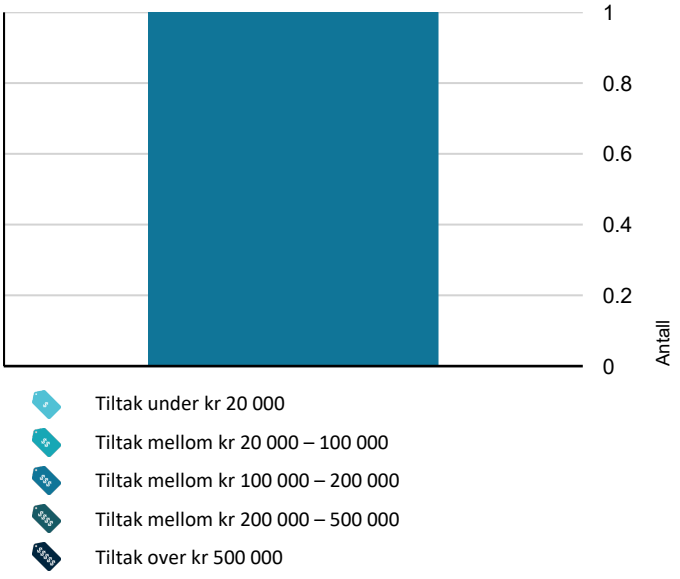
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Underetasje leilighet > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er avvik:

Det er ikke montert sluk på baderommet. Dette innebærer at rommet ikke har tilfredsstillende løsning for å lede lekkasjevann eller vannsøl kontrollert til avløp.
Forholdet vurderes som funksjonssvikt for våtrom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det er derfor ikke mulig å vurdere konstruksjonen utover alder, konstruksjonstype og eventuelle observasjoner fra underliggende rom.

Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Nedløp fra ark er ført ut på takflaten, dette fører til konsentrert vann på deler av taket, som øker punktbelastningen av vann.
Det er også registrert beslag/overgangsløsninger som ikke fremstår fagmessig utført.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Det er registrert begrenset lufting bak kledning.
Utførelsen kan være vanlig for byggetidspunktet, men gir svakere uttørkingsevne enn dagens anbefalte løsninger.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert manglende eller utilstrekkelig sålbenk/nedre beslag under enkelte vinduer montert i mur/betong. Dette gir ikke tilfredsstillende vannavledning i overgang mellom vindu og vegg.

Utvendig > Dører - leilighet Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert løsnet puss ved dørpartiet, og dørbladet har svelling/skader.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

Parketten/ gulvene har slitasje etter bruk og hunder.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Det er avvik:

Trappen har slitasjegrad utover det som er normalt ut fra alder.

Tekniske installasjoner > Varmesentral Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det er avvik:

Bygget har ikke anbefalt fall fra byggningskropp for å lede bort overvann, anbefalt er fall 1:50 tre meter ut fra bygg.
Avslutningen på knotteplast er uten topplist og over terreng.

Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert riss/sprekker i flisfuger.
Det er vindu i våtsone, panel i våtsone og dør plassert nær dusjsone. Dette gir økt fuktbelastning på materialer og overganger som er mer sårbare for fukt enn robuste våtromsløsninger.

Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav på byggetidspunktet. Det er fall fra dør mot dusj/sluk, men ellers begrenset/dårlig fall på gulvet.

Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er avvik:

Sluk under badekar har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
Membranlaget er ikke synlig for kontroll. Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.
Alder og begrenset kontrollmulighet gjør våtrommet til en risikokonstruksjon.

Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er avvik:

Kjøkkenet er håndmalt og har noen småskader/ slitasje.

Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran-/tettesjiktløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er også passert på slukløsningen.
Det er registrert små riss i skjøter.

Våtrom > Underetasje leilighet > Bad/vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert forhold som gjør at vann på gulvet ikke vil bli ledet tilfredsstillende til sluk. Rommet må ses i sammenheng med avvik under sluk, membran og tettesjikt, hvor det er registrert at det ikke er montert sluk i baderommet.

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Underetasje leilighet > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

Gå til side

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2002

Kommentar
Jf Ferdigattest datert 10.12 2002

Anvendelse
Enebolig på tre etasjer.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein, og vurdert i henhold til alder.
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.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp i plast.
Beslag på takoverbygg til trapp ned til bod er ikke ført inn under kledningen.
Blylodd ved altan/ overgang tak er ikke fagmessig utført.
Blylodd i overgangen til takstein.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Nedløp fra ark er ført ut på takflaten, dette fører til konsentrert vann på deler av taket, som øker punktbelastningen av vann.
Det er også registrert beslag/overgangsløsninger som ikke fremstår fagmessig utført.

Konsekvens/tiltak
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Nedløp fra ark bør føres kontrollert til renne/nedløp eller annen egnet avrenningsløsning, slik at vann ikke belaster takflaten punktvis. Beslag ved overgang tak/vegg/altan bør kontrolleres og utbedres fagmessig.

Årsak:
Avviket skyldes mangelfull vannhåndtering fra takflater og nedløp, samt ufagmessig eller utilstrekkelig utførte beslag/overganger.

Konsekvens:
Mangelfull bortledning av takvann kan gi økt fuktbelastning mot grunnmur og terreng. Punktvis vannbelastning på takflaten kan øke risikoen for slitasje, lekkasjer og følgeskader i tak- og overgangskonstruksjoner. Ufagmessige beslag kan gi økt risiko for vanninntrengning i overgang mellom tak, vegg og altan.

Tilstandsrapport



Blyloddene er ikke godt utført, dette er på altan i loftsetasjen.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert begrenset lufting bak kledning.
Utførelsen kan være vanlig for byggetidspunktet, men gir svakere uttørkingsevne enn dagens anbefalte løsninger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kledningen bør holdes under jevnlig tilsyn og vedlikeholdes med overflatebehandling. Ved fremtidig utskifting av kledning bør det etableres tilfredsstillende lufting bak kledningen.

Årsak:
Avviket skyldes begrenset luftespalte/lufting bak utvendig kledning.

Konsekvens:
Begrenset lufting kan gi redusert uttørkingsevne og økt risiko for fuktansamling bak kledningen. Over tid kan dette føre til råteskader og behov for lokale utskiftinger.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Dører er malt igjen og ikke inspisert på befaring.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det er derfor ikke mulig å vurdere konstruksjonen utover alder, konstruksjonstype og eventuelle observasjoner fra underliggende rom.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Inspeksjonsmulighet bør etableres dersom det ønskes nærmere kontroll av takkonstruksjonen. Ved mistanke om lekkasje, kondens, lukt eller andre symptomer bør takkonstruksjonen undersøkes nærmere.

Årsak:
Takkonstruksjonen var ikke tilgjengelig for visuell inspeksjon på befaringsdagen.

Konsekvens:
Eventuelle skjulte skader, fuktforhold, kondensproblematikk eller mangler ved lufting kan ikke utelukkes. Vurderingen er derfor begrenset.

TG 2 Vinduer

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.
Vindu i stue og to terrassedører er skiftet i 2026.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert manglende eller utilstrekkelig sålbenk/nedre beslag under enkelte vinduer montert i mur/betong. Dette gir ikke tilfredsstillende vannavledning i overgang mellom vindu og vegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende sålbenk/nedre beslag med fall og dryppnese under aktuelle vinduer. Overganger mellom vindu, beslag og vegg bør kontrolleres og tettes fagmessig.

Årsak:
Avviket skyldes mangelfull eller utilstrekkelig beslagløsning under vinduer.

Konsekvens:
Manglende vannavledning kan føre til vanninntrengning i overgang mellom vindu og vegg. Over tid kan dette gi fuktskader i tilstøtende konstruksjoner og behov for utbedring.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør med flere små vinduer.

TG 2 Dører - leilighet

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert løsnet puss ved dørpartiet, og dørbladet har svelling/skader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dørblad og tilstøtende puss/mur bør utbedres. Årsak til fuktpåvirkning bør avklares før overflateutbedring. Dersom dørbladet har nedsatt funksjon eller ikke lar seg justere tilfredsstillende, må utskifting vurderes.

Årsak:
Svelling i dørblad og løs puss indikerer fuktpåvirkning eller utilstrekkelig beskyttelse/tetting ved inngangspartiet.

Konsekvens:
Videre fuktpåvirkning kan gi økt skadeomfang, redusert funksjon på døren og behov for utskifting. Løs puss kan også føre til ytterligere nedbrytning i overgang mellom dør og mur/konstruksjon.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Altan med utgang fra stue på loft i trekonstruksjon.
Rekkverkshøyde 91 cm
Gulvareal 4,5 m²

Det er ikke registrert vesentlige konstruksjonsmessige avvik ved altanene på befaringsdagen, utover at rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav/anbefalte sikkerhetsnivå. Rekkverkshøyde omtales under forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet.

Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Beskrivelse

Altan med utgang fra stue i trekonstruksjon.
Rekkverkshøyde ca 91 cm
Gulvareal ca 42 m²

Det er ikke registrert vesentlige konstruksjonsmessige avvik ved altanene på befaringsdagen, utover at rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav/anbefalte sikkerhetsnivå. Rekkverkshøyde omtales under forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett.
Veggene har tapet.
Innvendige tak har malt trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Parketten/ gulvene har slitasje etter bruk og hunder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Gulvoverflater bør vedlikeholdes eller utbedres etter behov. Sliping, punktutbedring eller utskifting av enkelte gulvflater må vurderes ut fra ønsket standard.

Årsak:
Avviket skyldes bruksslitasje og mekanisk slitasje på gulvoverflater.

Konsekvens:
Slitasjen har hovedsakelig estetisk betydning, men kan ved videre slitasje gi redusert overflatebeskyttelse og behov for mer omfattende utbedring.

TG 1 Overflater - leilighet

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett.
Veggene har malte flater.
Innvendige tak har malte flater.

Vurdering:
Det er ikke registrert vesentlige avvik ved innvendige overflater i leiligheten på befaringsdagen, utover normal bruksslitasje sett i forhold til alder.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn i begge stuene.

Undersøkelse av piper og ildsteder utføres ved jevnlige tilsyn ved Brannvesen. Om det ikke er gjennomført i senere tid og en endrer fyringsrutiner, anbefales det å kontakte tilsynet for kontroll og eventuelt endrete intervaller på feiing. Hvor ofte det blir gjennomført varierer fra kommune til kommune. Kostnadene dekkes normalt av de kommunale avgiftene.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har parkett.
Veggene har plater.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt ved/i bod nede på vegg i leiligheten.
Merk at Protimeter MMS3 angir ikke de lavere verdier enn 6vekt%.



Måling i påforet vegg med pigg.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp med lakkerte trinn.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Trappen har slitasjegrad utover det som er normalt ut fra alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Trappen bør vedlikeholdes/overflatebehandles. Trinn bør kontrolleres for slitasje og eventuell glatt overflate.

Årsak:
Avviket skyldes bruksslitasje over tid.

Konsekvens:
Videre slitasje kan gi behov for mer omfattende vedlikehold.

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering:
Våtrommet vurderes ut fra alder, synlige forhold og tilgjengelig dokumentasjon. Manglende dokumentasjon innebærer at oppbygging av tettesjikt og detaljer ikke kan verifiseres.

LOFT > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser.
Taket har panel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

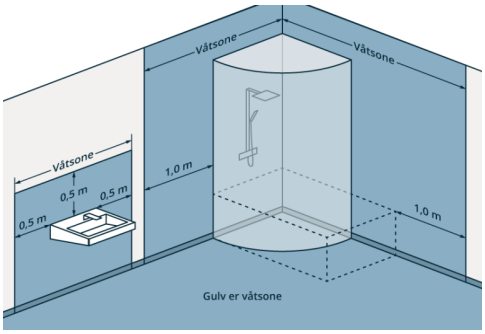
Det er registrert riss/sprekker i flisfuger.
Det er vindu i våtsone, panel i våtsone og dør plassert nær dusjsone. Dette gir økt fuktbelastning på materialer og overganger som er mer sårbare for fukt enn robuste våtromsløsninger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Riss/sprekker i fuger bør utbedres. Vindu, panel og dør/overganger i eller nær våtsone bør holdes under jevnlig tilsyn, og overflater bør vedlikeholdes slik at de tåler fuktbelastningen best mulig. Ved fremtidig oppgradering bør våtrommet bygges opp med mer fuktsikre løsninger i våtsone.

Årsak:
Avviket skyldes riss i fuger og plassering av fuktømfintlige bygningsdeler/materialer i eller nær våtsone.

Konsekvens:
Forholdene gir økt risiko for fuktinntrengning og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner dersom overflater, fuger eller overganger ikke holdes tette og vedlikeholdes.



LOFT > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 15 mm
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 65 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 avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav på byggetidspunktet. Det er fall fra dør mot dusj/sluk, men ellers begrenset/dårlig fall på gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Våtrommet bør brukes med forsiktighet, og vannsøl utenfor dusjsonen bør tørkes opp etter bruk. Ved fremtidig oppgradering bør gulvet etableres med tilfredsstillende fall til sluk.

Årsak:
Avviket skyldes mangelfull falloppbygging på deler av gulvflaten.

Konsekvens:
Mangelfullt fall kan føre til at vann blir liggende på gulvet eller ikke ledes effektivt til sluk. Dette øker fuktbelastningen på fuger, overganger og tettesjikt, og kan over tid gi økt risiko for fuktskader.

LOFT > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er to plastsluk på badet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Sluk under badekar har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
Membranlaget er ikke synlig for kontroll. Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.
Alder og begrenset kontrollmulighet gjør våtrommet til en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sluk bør kontrolleres og rengjøres jevnlig så langt dette er praktisk mulig. Våtrommet bør holdes under tilsyn, og det bør reageres raskt ved tegn til lekkasje, lukt, misfarging eller fukt. Ved fremtidig oppgradering bør det etableres dokumentert tettesjikt og slukløsning med tilfredsstillende tilkomst for inspeksjon og rengjøring.

Årsak:
Avviket skyldes alder på tettesjiktet, skjult membranløsning og begrenset tilgjengelighet til sluk.

Konsekvens:
Begrenset tilkomst til sluk kan gjøre det vanskelig å avdekke og forebygge lekkasjer eller tilstopping. Eldre/skjult tettesjikt gir økt risiko for svekkelser og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner dersom tettesjiktet svikter.

LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

LOFT > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

LOFT > BAD

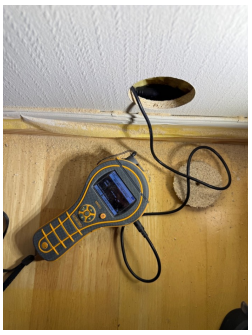
TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt ved/i loftstue nede på vegg.
Fuktkvote i konstruksjon: under instrumentets nedre målegrense (6 vekt%).



Fuktmåling i vegg med pigg.

HOVEDETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering:
Våtrommet vurderes ut fra alder, synlige forhold og tilgjengelig dokumentasjon. Manglende dokumentasjon innebærer at oppbygging av tettesjikt og detaljer ikke kan verifiseres.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Taket har himlingsplater.
Malt glassfiberstrie på vegger.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg.
Rommet har elektriske varmekabler.
Tilnærmet flatt gulv.
Oppkant ved dør 20 mm og 40 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.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Vannsøl bør tørkes opp etter bruk, og gulvet bør holdes under jevnlig tilsyn. Ved fremtidig oppgradering bør gulvet etableres med tilfredsstillende fall til sluk.

Årsak:
Avviket skyldes mangelfull falloppbygging på gulvet.

Konsekvens:
Mangelfullt fall kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluk. Dette kan gi økt fuktbelastning på gulvbelegg, skjøter, overganger og tilstøtende konstruksjoner.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran-/tettesjiktløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er også passert på slukløsningen.
Det er registrert små riss i skjøter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skjøter/riss bør kontrolleres og eventuelt utbedres. Våtrommet bør holdes under jevnlig tilsyn, og vannsøl bør tørkes opp etter bruk. Ved fremtidig oppgradering bør det etableres dokumentert tettesjikt og slukløsning etter gjeldende krav/anbefalte løsninger.

Årsak:
Avviket skyldes alder på våtrommets tettesjikt/slukløsning, manglende dokumentasjon og registrerte riss i skjøter.

Konsekvens:
Eldre tettesjikt og riss i skjøter gir økt risiko for lekkasje og fuktinntrengning i underliggende eller tilstøtende konstruksjoner dersom løsningen svekkes eller utsettes for vannsøl/lekkasje.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

Vurdering:
Det er ikke registrert vesentlige avvik ved sanitærutstyr/opplegg på befaringsdagen. Kontroll er begrenset til synlige og tilgjengelige installasjoner.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Beskrivelse:
Tilliggende konstruksjoner til våtrommet er ikke kontrollert ved hulltaking.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke utført. Det er derfor ikke mulig å kontrollere skjulte konstruksjoner for eventuell fukt eller fuktskader. Våtrommet må ses i sammenheng med registrert avvik under sluk, membran og tettesjikt, hvor det er påvist at rommet ikke har sluk.

Tiltak:
Det bør utføres nærmere undersøkelser dersom rommet har vært brukt som våtrom, eller dersom det er mistanke om fukt, lukt, lekkasje eller skader. Ved utbedring av våtrommet bør tilstøtende konstruksjoner kontrolleres.

Årsak:
Konstruksjonen er lukket, og det er ikke foretatt åpning/hulltaking på befaringsdagen.

Konsekvens:
Eventuelle skjulte fuktskader i vegger, gulv eller tilstøtende konstruksjoner kan ikke utelukkes. Risikoen vurderes som forhøyet fordi våtrommet mangler sluk og har mangelfull dokumentasjon på våtromsoppbygging.

UNDERETASJE LEILIGHET > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom i underetasje/leilighet er opplyst etablert i forbindelse med innredning av leilighet i 2008.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

Vurdering:
Våtrommet vurderes ut fra alder, synlige forhold og tilgjengelig dokumentasjon. Manglende dokumentasjon innebærer at oppbygging av tettesjikt, sluk -/avløpsløsning og detaljer ikke kan verifiseres.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE LEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser.
Taket er malt.

UNDERETASJE LEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert forhold som gjør at vann på gulvet ikke vil bli ledet tilfredsstillende til sluk. Rommet må ses i sammenheng med avvik under sluk, membran og tettesjikt, hvor det er registrert at det ikke er montert sluk i baderommet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Våtrommet bør ikke brukes på en måte som medfører vannsøl på gulvet. Vannsøl må tørkes opp umiddelbart. Ved utbedring må gulvet bygges opp med tilfredsstillende fall og slukløsning.

Årsak:
Avviket skyldes manglende/ikke tilfredsstillende vannhåndtering på gulvflaten.

Konsekvens:
Vannlekkasje eller vannsøl kan bli liggende på gulvet og ikke ledes kontrollert til avløp. Dette øker risikoen for fuktinntrengning, lekkasje og skader i tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE LEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er ikke slukløsning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke montert sluk på baderommet. Dette innebærer at rommet ikke har tilfredsstillende løsning for å lede lekkasjevann eller vannsøl kontrollert til avløp.
Forholdet vurderes som funksjonssvikt for våtrom.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Våtrommet bør bygges om/utbedres med godkjent slukløsning, dokumentert tettesjikt og tilfredsstillende fall til sluk. Arbeidet bør prosjekteres og utføres av kvalifiserte fagfolk.

Årsak:
Avviket skyldes manglende sluk og manglende dokumentert våtromsoppbygging.

Konsekvens:
Ved lekkasje eller vannsøl vil vann ikke ledes kontrollert til sluk. Dette gir betydelig risiko for fuktinntrengning og skader i gulv, vegger og tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

UNDERETASJE LEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres løsning som synliggjør eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, for eksempel lekkasjeåpning/lekkasjespalte eller annen egnet kontroll -/varslingsløsning. Løsningen bør vurderes av rørlegger. Ved utbedring av våtrommet bør sanitærinstallasjoner inngå i en samlet vurdering.

Årsak:
Avviket skyldes manglende eller ikke synlig lekkasjevarsling fra skjult sisterneinstallasjon.

Konsekvens:
Eventuell lekkasje fra sisterne kan bli liggende skjult i konstruksjonen og utvikle seg over tid før den oppdages. Dette kan medføre fuktskader i vegg/gulv og tilstøtende konstruksjoner.

UNDERETASJE LEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

UNDERETASJE LEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Beskrivelse:
Tilliggende konstruksjoner til våtrommet er ikke kontrollert ved hulltaking.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
Hulltaking er ikke utført. Det er derfor ikke mulig å kontrollere skjulte konstruksjoner for eventuell fukt eller fuktskader. Våtrommet må ses i sammenheng med registrert avvik under sluk, membran og tettesjikt, hvor det er påvist at rommet ikke har sluk.

Tiltak:
Det bør utføres nærmere undersøkelser dersom rommet har vært brukt som våtrom, eller dersom det er mistanke om fukt, lukt, lekkasje eller skader. Ved utbedring av våtrommet bør tilstøtende konstruksjoner kontrolleres.

Årsak:
Konstruksjonen er lukket, og det er ikke foretatt åpning/hulltaking på befaringsdagen.

Konsekvens:
Eventuelle skjulte fuktskader i vegger, gulv eller tilstøtende konstruksjoner kan ikke utelukkes. Risikoen vurderes som forhøyet fordi våtrommet mangler sluk og har mangelfull dokumentasjon på våtromsoppbygging.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Hvitevarer som følger med i salget er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn.
Fliser i skvettsone.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkenet er håndmalt og har noen småskader/ slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflater og innredning bør vedlikeholdes eller utbedres etter behov. Eventuell oppgradering må vurderes ut fra ønsket standard.

Årsak:
Avviket skyldes bruksslitasje og overflatebehandling/vedlikehold over tid.

Konsekvens:
Forholdet har hovedsakelig estetisk betydning, men videre slitasje kan medføre behov for overflateutbedring eller utskifting av enkelte deler av innredningen.

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

UNDERETASJE LEILIGHET > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med enkl profil.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE LEILIGHET > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

HOVEDETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom som er fliselagt.
Himligsplater i innvendig tak.
Utstyrt med vask og wc.
Avtrekk i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Takstmann har besiktiget i rørskap.
Stoppekran i rørskap, funksjonstestet av takstmann.
Anlegg for vann er vurdert i henhold til alder.



Rørskap plassert på vaskerom.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.
Staking og spyling av avløpsrør kan gjøres via de fleste sluker og andre avløpsrør som feks vannlås, kjøkkenbenk ol.
Vurderingen er utført fra alder.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon i hoveddelen.
Naturlig ventilasjon i underetasjen, med avtrekk fra bad.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmesentral

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: 2012 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Varmepumpen bør holdes under jevnlig tilsyn og vedlikeholdes/renses i henhold til leverandørens anbefalinger. Utskifting må påregnes på sikt.

Årsak:
Avviket skyldes alder og normal forventet teknisk levetid for varmepumpe.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Koblet direkte til strøm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Varmtvannstanken bør holdes under jevnlig tilsyn. Utskifting må påregnes på sikt. Det bør kontrolleres at tanken har tilfredsstillende lekkasjesikring/avrenning til rom med sluk, og at elektrisk tilkobling er utført forskriftsmessig.

Årsak:
Avviket skyldes alder og oppbrukt/vesentlig redusert forventet brukstid.

Konsekvens:
Alder gir økt risiko for lekkasje, redusert funksjon og behov for utskifting. Ved eventuell lekkasje kan skadeomfanget bli større dersom tanken ikke er plassert i rom med tilfredsstillende sluk/lekkasjesikring.

TG 1 Varmtvannstank - leilighet

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på 194 liter fra cTc
Koblet til støm via stikkontakt.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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.

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Sikringsskap er plassert på vaskerom og har automatsikringer. Det er montert minusmåler til leilighet/underetasje.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2002 Byggeår.

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ja

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Takstmann anbefaler en kontroll av det elektriske anlegget, på bakgrunn av manglende samsvarserklæringer på anlegget.

Generell kommentar

Takstmann anbefaler videre undersøkelser av spesialist/fagperson, og tiltak kan bli nødvendige.

Tilstandsrapport



Sikringsskap på vaskerom.



Kursoversikt i sikringsskap.



Kursoversikt i leilighet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Vurdering:
Det er ikke registrert vesentlige avvik som direkte kan knyttes til byggegrunn på befaringsdagen. Grunnforhold er ikke nærmere undersøkt, og geotekniske vurderinger ligger utenfor rapportens undersøkelsesnivå.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bygget har ikke anbefalt fall fra byggningskropp for å lede bort overvann, anbefalt er fall 1:50 tre meter ut fra bygg.
Avslutningen på knotteplast er uten topplist og over terreng.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Terrengfall bør forbedres der dette er praktisk mulig, slik at overvann ledes bort fra grunnmur. Avslutning av knotteplast/fuktsikring bør sikres med topplist eller annen egnet avslutning. Takvann og overflatevann bør ledes kontrollert bort fra bygningen.

Årsak:
Avviket skyldes mangelfull terrengutforming/fallforhold mot bygningen og utilstrekkelig avslutning av utvendig fuktsikring.

Konsekvens:
Mangelfull bortledning av overflatevann kan gi økt fuktbelastning mot grunnmur og drenering. Over tid kan dette øke risikoen for fuktinntrengning i konstruksjoner under terreng. Manglende topplist kan også føre til at vann, jord og smuss kommer bak knotteplasten og reduserer funksjonen til fuktsikringen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

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

Beskrivelse

Utvendige rekkverk på eiendommen har en høyde på omlag 90 cm, som er under dagens krav til høyde.

Utvendig trapp mangler håndløper.

Det er ikke montert snøfanger på hele bygget.

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Til parkering og lagring.

Byggeår
2018

Kommentar
Jf eier

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje med leddport, dør og to vinduer.
Vegger i bindingsverk med liggende kledning.
Taket er trekket med takstein.

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

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

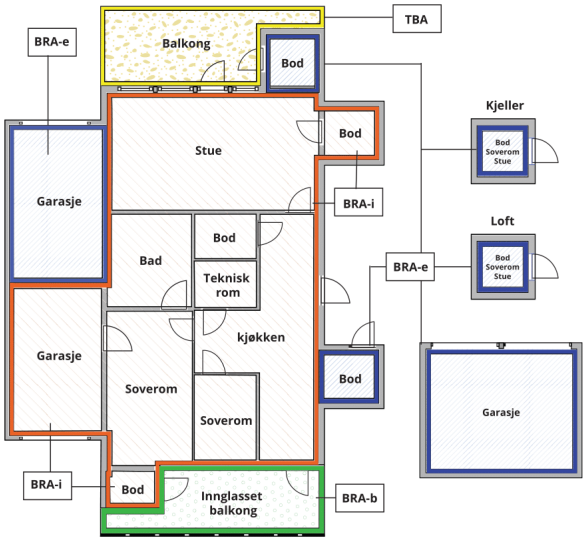
Hva er måleverdig areal?

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

Norsk takst

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Loft	53			53	4	12	65
Hovedetasje	88			88	42		88
Underetasje bod		12		12			12
Underetasje leilighet	64			64			64
SUM	**205**	**12**			**46**	**12**	**229**
SUM BRA	**217**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	Stue m/trapp, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		
Hovedetasje	Vindfang, toalettrom, kjøkken, vaskerom, stue m/trapp, soverom		
Underetasje bod			
Underetasje leilighet	Vindfang, stue, kjøkken, soverom, bod, soverom 2, bad/vaskerom		

Kommentar

Arealer og romfordeling

Loftsetasje
Loftsetasjen inneholder loftstue med trapp, bad og tre soverom.

Målte gulvarealer/GUA pr. rom:
Loftstue med trapp ca. 16,5 m²
Soverom ca. 11,0 m²
Bad ca. 12,0 m²
Soverom ca. 10,2 m²
Soverom ca. 10,5 m²

Sum målte romarealer/GUA utgjør ca. 60,2 m².
Samlet GUA for loftsetasjen er målt/beregnet til ca. 65 m².
Sum BRA-i loftsetasje: ca. 53,39 m²

Hovedetasje
Hovedetasjen inneholder vindfang, stue med trapp, kjøkken, vaskerom, wc og soverom.
Målte romarealer:
Vindfang ca. 4,1 m²
Stue med trapp ca. 37,4 m²
Kjøkken ca. 18,9 m²
Vaskerom ca. 6,8 m²
WC ca. 1,8 m²
Soverom ca. 14,7 m²
Sum målt areal hovedetasje: ca. 83,7 m².

Underetasje / leilighet
Underetasjen inneholder separat leilighet/utleiedel med vindfang, stue, gang/kjøkken, to soverom, bad og bod.
Målte romarealer:
Vindfang ca. 2,6 m²
Stue ca. 17,6 m²
Gang/kjøkken ca. 11,5 m²
Soverom ca. 10,4 m²
Bad ca. 8,4 m²
Bod ca. 2,2 m²
Soverom ca. 8,1 m²

Sum målte romarealer utgjør ca. 60,8 m².
BRA-i for leiligheten/underetasjen er målt til ca. 64 m².

Takhøyde i underetasjen/leiligheten er målt til ca. 2,30 meter.

Eksternt areal
Utebod er målt til ca. 12 m² og føres som BRA-e.

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.
Boligen har flere etasjer, skråtak og vinkler som gjør det umulig å måle opp arealet i boligen nøyaktig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar:

Loftsetasjen fremstår i hovedsak å være i samsvar med fremlagte tegninger. I hovedetasjen er det registrert at stue er avdelt med et ekstra soverom. Endringen innebærer endret rominndeling sammenlignet med opprinnelig løsning.
Underetasjen er innredet som egen leilighet/utleiedel. Underetasjen inneholder vindfang, stue, gang/kjøkken, to soverom, bad og bod. Takhøyde i underetasjen/leiligheten er målt til ca. 2,30 meter. Det er i tillegg registrert ekstern bod/utebod.
Matrikkelen viser én registrert boenhet på eiendommen. Selger har i egenerklæringen opplyst at det i 2008 ble bygget leilighet i kjelleren og bod, at arbeidene ble utført av faglærte, men at dokumentasjon ikke finnes. Selger har videre opplyst at det ikke er innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen, og at utleiedelen ikke er godkjent til beboelse av kommunen.
På bakgrunn av dette legges det til grunn at underetasjen er innredet og brukt som leilighet/utleiedel, men at den ikke er dokumentert godkjent som selvstendig boenhet. Forholdet bør avklares nærmere med kommunen dersom kjøper ønsker å legge til grunn lovlig utleie/selvstendig boenhet.
Det er ett pipeløp i boligen og felles rørskap/tekniske føringer. Når underetasjen er innredet som egen leilighet uten dokumentert godkjenning, bør branncelleinndeling, gjennomføringer og tekniske føringer avklares nærmere. Rapporten omfatter ikke brannteknisk prosjektering eller kontroll av branncelleinndeling/gjennomføringer.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 etasje		40		40	
SUM		**40**			
SUM BRA	**40**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Takstmann har ikke motatt bruksløyve på bygget.

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.6.2026	Jarle Johan Larsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	146	282		0	2065.2 m²	Oppgitte areal i matrikkelen er beregnet, det vil si at det kan være avvik på arealangivelsen.	Eiet

Adresse
Wallemsskogen 42

Hjemmelshaver
Simonsvik Anne Mette

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Wallemsskogen 42 på Laksevåg i Bergen kommune. Området er et etablert boligområde med hovedsakelig småhusbebyggelse og eneboliger. Eiendommen ligger i et rolig og tilbaketrukket bomiljø, samtidig som det er relativt kort avstand til servicetilbud, skoler, barnehager og kollektivtransport.
Fra eiendommen er det adkomst til lokale boligveier og videre forbindelse mot Laksevåg, Gravdal, Lyderhorn, Loddefjord og Bergen sentrum. Området har gode tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet, blant annet mot Lyderhorn og omkringliggende grøntområder.

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 belegningsstein, grus, beplantning og naturtomt.
Parkering i garasje og på egen tomt.

Oppvarming

Loft
Varme i gulv på bad.
Panelovn på to soverom.

Hovedetasje
Varme i gulv i vindfang, vaskerom og wc.
Varmepumpe i stue.
Vedovn i stue.

Underetasje
Varme i gulv vindfang, stue/gang/ kjøkken, bad, soverom, soverom.
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
Egenerklæring			Fremvist		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• 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.

• 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 NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/DG1069

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egenerklæring

Wallemsskogen 42, 5165 LAKSEVÅG

04 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Wallemsskogen 42	Wallemsskogen 42	

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?

Vi bygget huset og flyttet inn i november 2002.

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Har bodd i boligen siden november 2002

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

Informasjon om selger

Selger

Simonsvik, Anne Mette

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**

2019

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Byttet møblement

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

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2026

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Skiftet kledning på veggen mot vest.

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2024

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Skiftet list på vinduer utvendig

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Skiftet fra stikkontakt på varmtvannstanken på vaskerommet til direkte kontakt etter pålegg fra EL- tilsynet

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2025

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Skiftet fra stikkontakt på varmtvannstanken på vaskerommet til direkte kontakt etter pålegg fra EL-tilsynet

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bergen og Omegn Rør og Elektro AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2020

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Monterte elbil- lader

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Landro Elektro AS

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**

2026

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Montert lamper i garasje og bod samt utvendig stikkontakt.

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

LOS Elektro

10.3.6 **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

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

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei

24.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

24.1.2 **Årstall**

2008

24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Bygget leilighet i kjelleren og en bod. Finner ikke dokumentasjon.

24.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vindheim Bygg, Claverion

24.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei ☐ Vet ikke

27 **Er det utført radonmåling?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Ble utført da huset ble bygget. Er lagt radonmatter i kjeller.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 44837871

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Anne Mette Simonsvik	**2026-06-04**

Identification

Anne Mette Simonsvik

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Anne Mette Simonsvik	04/06-2026 16:23:43	BankID OIDC High

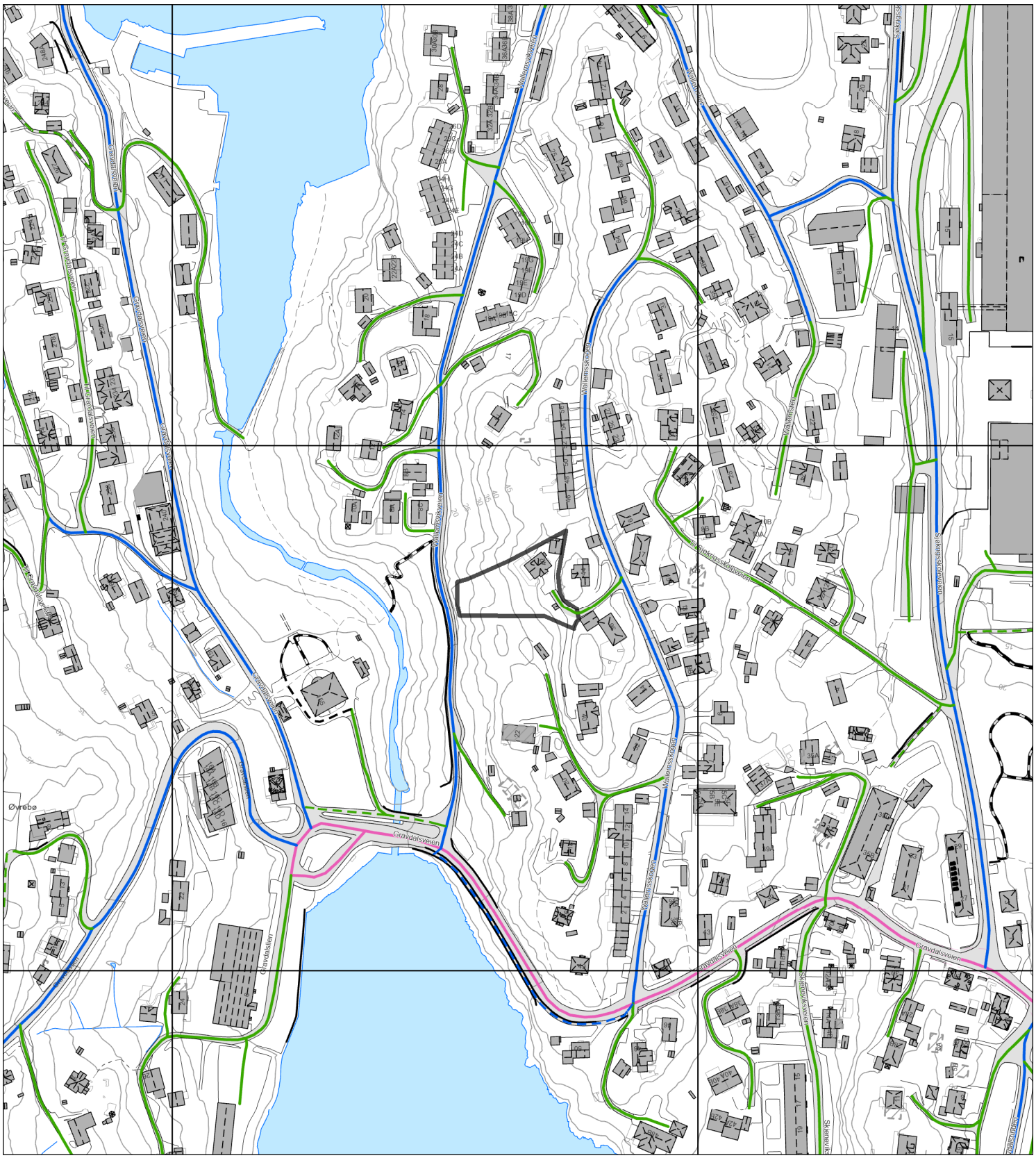
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 20.05.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 146/282/0/0
Adresse: Wallemsskogen 42, 5165 LAKSEVÅG

N



- Europaveg
- Europaveg, tunnel
- Riksveg
- Riksveg, tunnel
- Fylkesveg
- Fylkesveg, tunnel
- Kommunal veg
- Kommunal veg, tunnel
- Privat veg
- Privat veg, tunnel
- Gang-/sykkelveg, europaveg
- Gang-/sykkelveg, riksveg
- Gang-/sykkelveg, fylkesveg
- Gang-/sykkelveg, kommunal
- Gang-/sykkelveg, privat
- Bilferge, fylkesveg

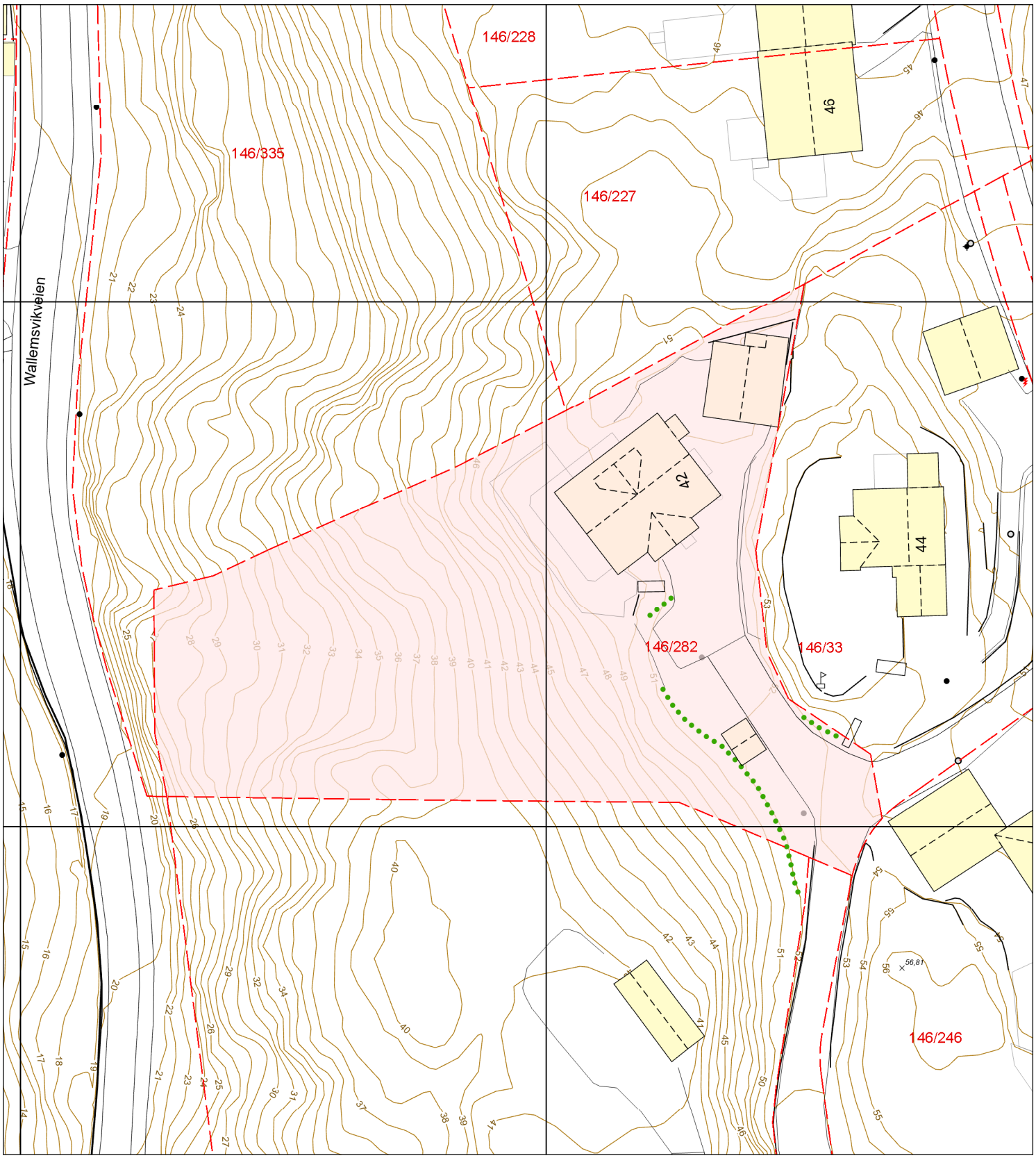
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 20.05.2026

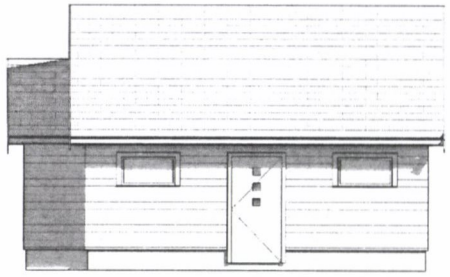
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 146/282/0/0
Adresse: Wallemsskogen 42, 5165 LAKSEVÅG

N

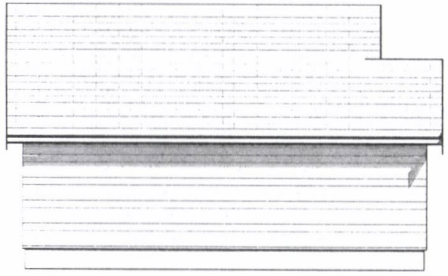


- Eiendomsgrense - sikker
- Eiendomsgrense - usikker
- Bygning
- Registrert tiltak bygg
- Fredet bygg
- Registrert tiltak anlegg
- Kulturminne
- Gangveg og sti
- Traktorveg
- InnmåltTre
- Allé
- Hekk
- EL belysningspunkt
- EL Nettstasjon
- Ledning kum
- Mast
- Skap
- Høydekurve
- Fastmerker

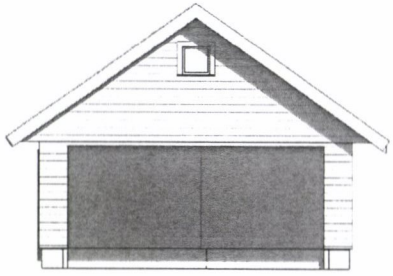
E1



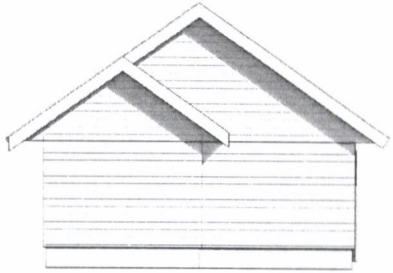
1 Vest
1 : 100



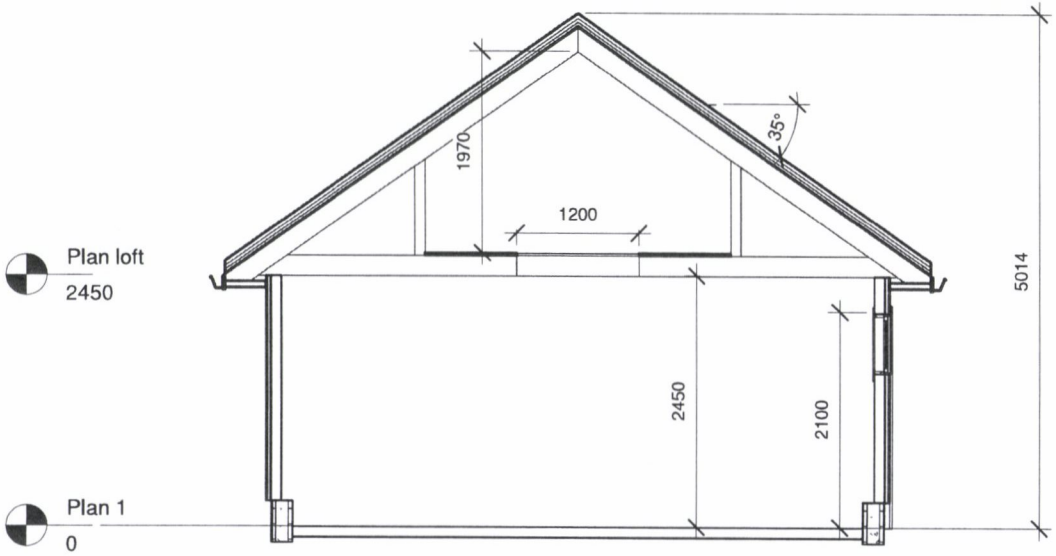
2 Øst
1 : 100



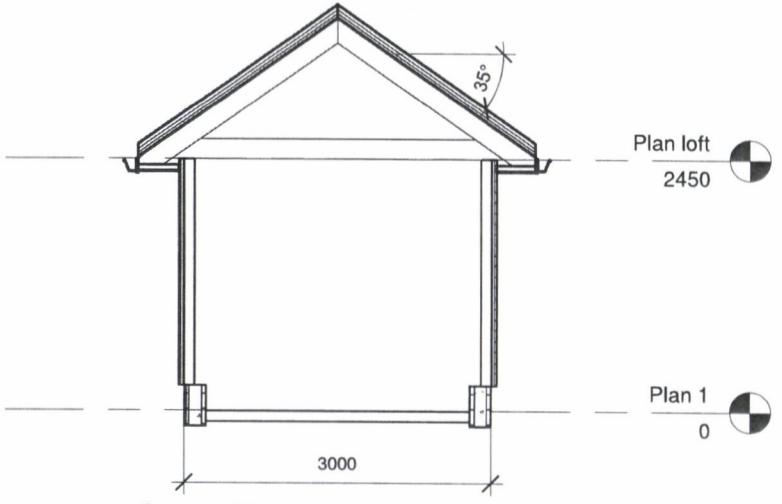
3 Sør
1 : 100



4 Nord
1 : 100



5 Snitt A
1 : 50



6 Snitt B
1 : 50

Alle rettighetene til tegningen tilhører Straume Bygg og betong, og kan ikke benyttes til andre prosjekt uten etter nærmere avtale.

straume GARASJEN

www.straumegarasjen.no

No.	Description	Date

Anne Mette Simonsvik

Juvet tilpasset

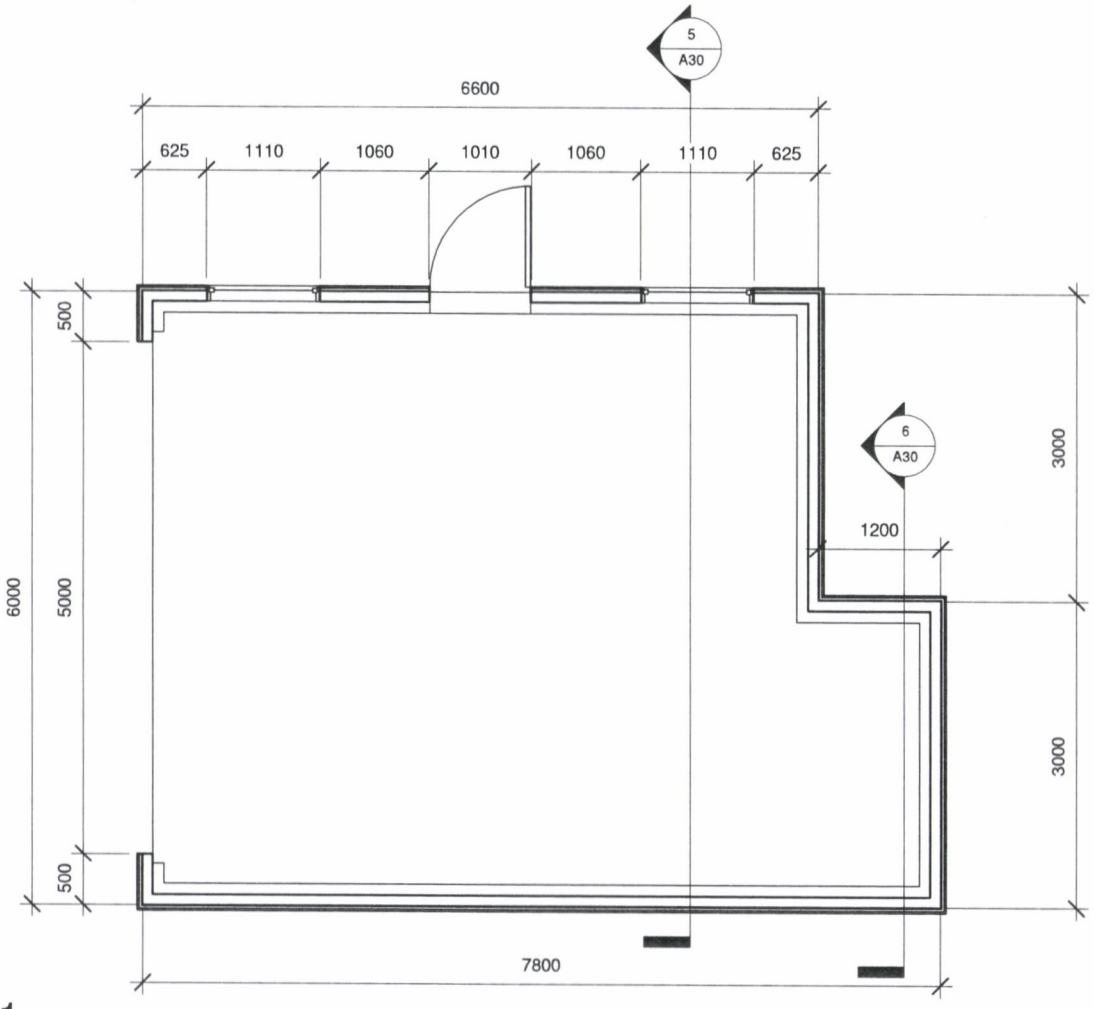
Fasader og snitt

Project number	1602
Date	02.05.16
Drawn by	TS
Checked by	Checker
Scale	As indicated

A30

06.05.2016 08:03:46

E2



1 Plan 1

1 : 50

Alle rettighetene til tegningen tilhører Straume Bygg og betong, og kan ikke benyttes til andre prosjekt uten etter nærmere avtale.

straume GARASJEN

www.straumegarasjen.no

No.	Description	Date

Anne Mette Simonsvik

Juvet tilpasset

Plan 1

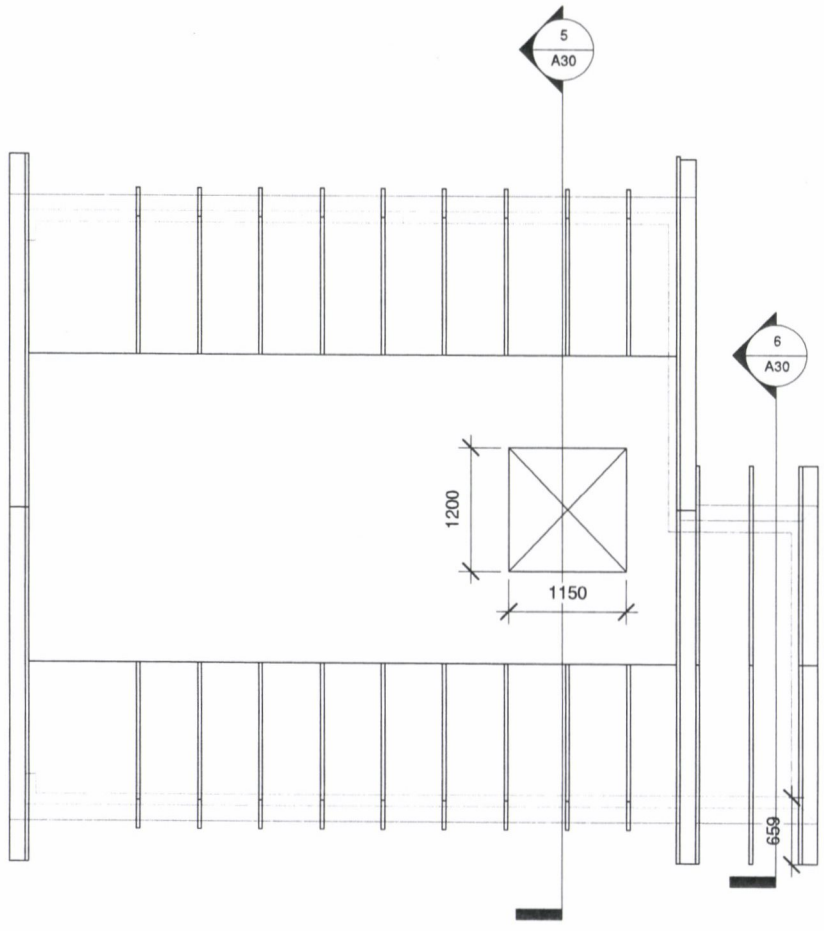
Project number	1602
Date	02.05.16
Drawn by	TS
Checked by	Checker

A10

Scale 1 : 50

03.05.2016 14:56:25

E3



1 Plan loft

1 : 50

Alle rettighetene til tegningen tilhører Straume Bygg og betong, og kan ikke benyttes til andre prosjekt uten etter nærmere avtale.

straume GARASJEN

www.straumegarasjen.no

No.	Description	Date

Anne Mette Simonsvik

Juvet tilpasset

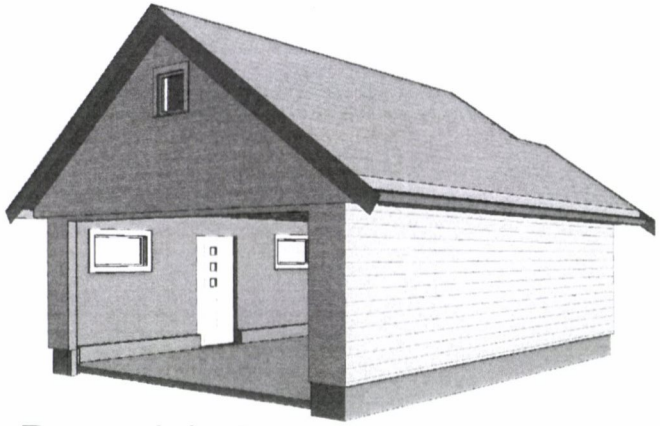
Plan loft

Project number	1602
Date	02.05.16
Drawn by	TS
Checked by	Checker
Scale	1 : 50

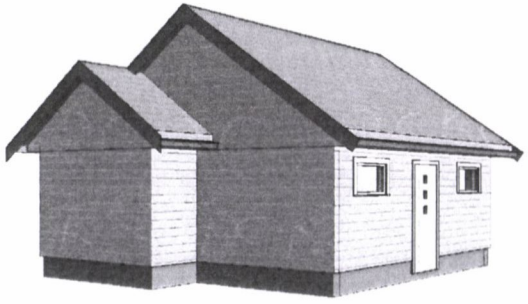
A11

03.05.2016 14:56:49

E 4



1 Perspektiv 1



2 Perspektiv 2

Alle rettighetene til tegningen tilhører Straume Bygg og betong, og kan ikke benyttes til andre prosjekt uten etter nærmere avtale.

straume GARASJEN www.straumegarasjen.no	Anne Mette Simonsvik Juvet tilpasset	Perspektiv Project number 1602 Date 02.05.16 Drawn by TS Checked by Checker A01 Scale

03.05.2016 14:55:33

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.