DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Hamrehaugen 72

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

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

Tilstandsrapport

Enderekkehus

Hamrehaugen 72, 5161 LAKSEVÅG

BERGEN kommune

gnr. 154, bnr. 964

Sum areal alle bygg: BRA: 115 m² BRA-i: 111 m²



Befaringsdato: 01.10.2026 **Rapportdato:** 06.10.2026 **Oppdragsnr.:** 14713-2014 **Eiendomsverdi ref nr:** SW2068

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

Medlem av NITO

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Takstmann Jarle Johan Larsen AS

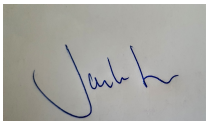
Over 30 års erfaring innen bygg og eiendom
Utdannet byggmester og eiendomsmegler, med over 30 års erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen. Som medlem i Norsk Takst og NITO bygger arbeidet på faglig forankrede vurderinger og rapporter, tilpasset privatmarkedet.

Ta gjerne kontakt for en uforpliktende samtale om ditt prosjekt.

Tjenester innen bolig og eiendom

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

Rapportansvarlig



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Byggeår 1970. Matrikkelen oppgir at bygningen ble tatt i bruk 06.02.1970. Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert samme dato for Hamrehaugen 62–72. Ferdigattest er ikke fremlagt.
Fremlagte byggetegninger viser avvik fra dagens planløsning og rombruk. Det er foretatt innvendige endringer etter opprinnelig utførelse. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som fullt ut avklarer offentlig godkjenning eller eventuell søknadsplikt for endringene. Rapporten innebærer ikke en vurdering eller bekreftelse av boligens lovlighet.

Selger opplyser at badet ble oppgradert i 2006. Elektriker- og rørleggerarbeid er opplyst utført av Per Gausta og Arne Lundø.
Selger opplyser at membran og flisarbeider ble utført ufaglært. Dokumentasjon på arbeidene er ikke fremlagt. Det er tidligere opplyst om rust i avløpsrøret mellom toalettet og hovedledningen; dette skal være utbedret med innvendig strømpe.
Selger opplyser om tidligere vanninntrenging i kjeller, som skal være utbedret ved tetting av mur. Taktekking skal være skiftet i 2010, men firma og dokumentasjon er ikke oppgitt. Fem vinduer og to terrassedører skal være skiftet av ufaglærte for mer enn 30 år siden. Avløpsanlegget i huseierlaget skal være rehabilitert av Rørhab i 2025; selger opplyser at dokumentasjon finnes. Selger opplyser også at en tidligere oljetank er fjernet, at det har forekommet enkelte tilfeller av mus, og at kjellerrom ble bygget om for mer enn 30 år siden. Skredsikringstiltak skal være utført etter rapport fra Bergen kommune i 2010.

Enderekkehus - Byggeår: 1970

UTVENDIG Gå til side

Taktekking er opplyst/registrert som asfaltpapp.
Takrenner og nedløp er utført i plast.
Takvannet ledes via nedløp som ligger i kiste.
Taket er flatt med sperrekonstruksjon.

Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon, i hovedsak fra byggeår, med stående trekledning.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Enkle vindu i kjeller.

Altan med utgang fra stue i trekonstruksjon.

INNVENDIG Gå til side

Veggene har malte glatte flater og malt strie.
Himlingen har malte plater og himlingsplater.
Gulvene er av laminat, furu og belegg.

Boligen har pipe og åpen peis i stuen.

Trappen er en malt tretrapp.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. etasje › Vaskerom
Gulvet har belegg.

Våtrom › Underetasje › Bad
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Våtrommet er utstyrt med servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter eik , benkeplate av laminat og oppvaskmaskin.
Fliser i skvettsone.
Kjøkkenet har naturlig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør.
Innvendige avløpsrør er av ABS-plast.

Boligen har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Sikringsskap med eldre skrusikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Drenering fra byggeår.
Grunnmuren er av betong.
Tomten ligger i skrånende terreng.

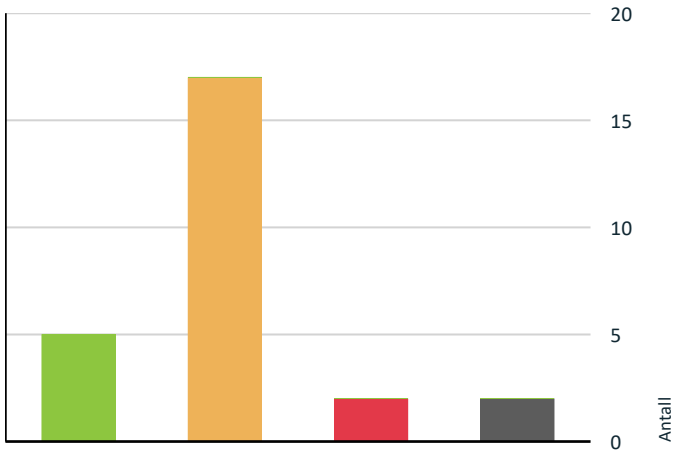
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

Sammendrag av boligens tilstand

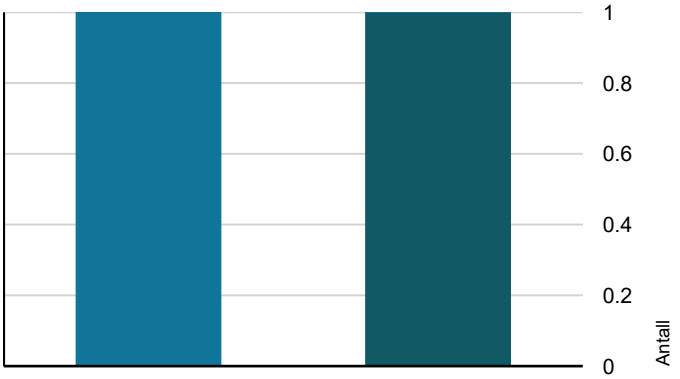
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget gjelder tilstandsrapport for det selveide rekkehuset i Hamrehaugen 72, basert på befaring 01.10.2026, fremlagte eiendomsopplysninger og eiers egenerklæring. Rapportens omfang følger forskrift til avhendingslova, med NS 3600:2025 som grunnlag for fastsetting av tilstandsgrader.
Undersøkelsenes omfang fremgår under de enkelte rapportpunktene.
Byggeåret 1970 er lagt til grunn for opprinnelige bygningsdeler. Senere utskiftinger og oppgraderinger vurderes ut fra opplyst eller dokumentert utførelsestidspunkt. Opplysninger fra eier om tidligere arbeider og skader er skilt fra egne observasjoner. Opplyst utbedring innebærer ikke i seg selv at utførelsen er kontrollert eller dokumentert.
Vurderingene bygger på synlige forhold og de målingene og undersøkelsene som er beskrevet i rapporten. Hulltaking og fuktmåling gir informasjon om det undersøkte området på befaringstidspunktet, og dokumenterer ikke tilstanden i hele konstruksjonen. Konkrete begrensninger og eventuell usikkerhet er beskrevet under den aktuelle bygningsdelen.
Romnavn og romfordeling beskriver registrert bruk ved befaringen. Arealopplysninger og rombetegnelser er ikke en bekreftelse på offentlig godkjenning av rommenes bruk.
Eventuelle avvik mellom dagens bruk og tilgjengelige byggetegninger omtales særskilt.
Kontrollen av det elektriske anlegget er forenklet og erstatter ikke kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Det gis ikke tilstandsgrad på det elektriske anlegget. Radon inngår ikke i oppdraget.
Eiendommen er tilknyttet Hamrehaugen huseierlag.
Rapportens tekniske vurderinger fastsetter ikke fordelingen av vedlikeholdsansvar eller kostnader mellom eiendommen og huseierlaget. Slike forhold må ses i sammenheng med vedtekter og gjeldende avtaler.
Kostnadsanslag ved TG3 er sjablongmessige og gjelder tiltakene som er beskrevet ved det enkelte avviket. Anslagene er ikke pristilbud. Endelig omfang og pris må avklares før arbeidene bestilles.

Oppsummering av avvik

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

Enderekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell Gå til side

Vaskerommet er fra byggeåret 1970 og er ca. 56 år gammelt. Gulvbelegget har sprekker, gulvet mangler fall mot sluk, og sluket er eldre. Tettesjiktet er etablert før 2000 og omfattes av alderskriteriet for TG3 for eldre våtromsløsninger, jf. NS 3600:2025, C.2.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

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

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

Sammendrag av boligens tilstand

Badet er opplyst oppgradert i 2006.
Smøremembranen er dermed ca. 20 år gammel.
Dokumentasjon på utførelsen er ikke fremlagt.
Alderskriteriet for TG2 på 15 år er overskredet, jf. NS 3600:2025, C.2, tabell C.1.
Sluket er eldre, med ukjent alder. Membranen er smurt ned i sluket uten tett tilslutning. Den mangelfulle tilslutningen er grunnlaget for TG3.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Det er heller ikke mulig å utføre en utvendig inspeksjon på befaringstidspunktet. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Alder på taktekkingen er ikke kjent eller dokumentert. Når alder ikke er kjent, legges byggeår 1970 til grunn ved aldersvurderingen.

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

Takvannet ledes via innvendig nedløp i kiste. Det er ikke etablert eget nødoverløp.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Kledningen har høy alder. Luftingen bak kledningen fremstår som begrenset, og det er ikke påvist musebånd ved nedre avslutning.

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

De opprinnelige vinduene i stuen er ca. 56 år gamle og har overskredet alderskriteriet for TG2 etter NS 3600:2025, C.8.

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Inngangsdøren er av teak, og terrassedørene er malte. Dørene er eldre og har behov for overflatebehandling. Det er registrert svelling i speil/fyllinger på terrassedør.

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger Gå til side

Det er registrert slitasje på overflatene, enkelte svake avslutninger og preg av langvarig røyking i boligen.

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

Veggene mot terreng har synlig betong. Det er registrert saltutslag på betongoverflatene.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Innvendig trapp er en malt tretrapp med slitasje.
Avvik:
Håndløper mangler, og deler av trappeløpet mangler rekkverk.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Byggeåret 1970 legges til grunn for aldersvurderingen, tilsvarende ca. 56 år. Alderskriteriet for TG2 på 33 år etter NS 3600:2025, tabell C.5, er overskredet.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

Byggeåret 1970 legges til grunn, tilsvarende ca. 56 år. Alderskriteriet for TG2 på 33 år etter NS 3600:2025, tabell C.5, er overskredet.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Varmtvannsberederen er på ca. 200 liter og er over 20 år gammel. Alderskriteriet for TG2 på 20 år er overskredet, jf. NS 3600:2025, C.8.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Dreneringen er fra byggeåret 1970 og er om lag 56 år gammel. Alderskriteriet for TG2 på 25 år for eldre fuktsikringsløsninger er overskredet, jf. NS 3600:2025, tabell C.6. Eier opplyser om tidligere vanninntrenging i kjeller, som skal være utbedret ved tetting av muren.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

Sammendrag av boligens tilstand

På baksiden av boligen er det utilstrekkelig fall bort fra grunnmuren.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Kjøkkenet har naturlig avtrekk uten mulighet for forsert avtrekk ved matlaging, jf. NS 3600:2025, A.2.2.4.

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

Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Det er registrert motfall på deler av gulvet.

Våtrom > Underetasje > Bad > 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

Avvik: Gå til side
Rekkverket er lavt sammenlignet med dagens sikkerhetsnivå. Liggende bord og store åpninger gir også en utforming som er lettere å klatre i.

Avvik:
Håndløper mangler, og deler av trappeløpet mangler rekkverk.

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

Tilstandsrapport

ENDEREKKEHUS

Byggeår
1970

Kommentar
Jf midlertidig bruksløyve

Anvendelse
Rekkehus på to etasjer.

Standard
Rekkehus over to etasjer, oppført omkring 1970. Boligen har i hovedsak konstruksjoner og bygningsdeler av varierende alder, med enkelte senere utskiftinger og oppgraderinger. Standard og utførelse må ses i sammenheng med byggeår og tidspunktet for senere tiltak.

Vedlikehold
Boligen har etterslep på vedlikehold og oppgradering av flere bygningsdeler. Det er registrert både aldersrelaterte forhold og konkrete avvik som er nærmere beskrevet under de enkelte punktene i rapporten.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking er opplyst/registrert som asfaltpapp.
Taket ble forsøkt besiktiget fra bakkenivå, men selve taktekkingen var ikke synlig og kunne derfor ikke kontrolleres visuelt.

Vurdering av avvik:
• Alder på taktekkingen er ikke kjent eller dokumentert. Når alder ikke er kjent, legges byggeår 1970 til grunn ved aldersvurderingen.

Konsekvens/tiltak
• Årsak:
Det foreligger ikke dokumentasjon på når taktekkingen eventuelt er fornyet.

Konsekvens:
Taktekkingens faktiske alder, tekniske tilstand og gjenværende levetid kan ikke fastslås på grunnlag av befaringen.

Tiltak/råd:
Dokumentasjon på eventuell utskifting bør fremskaffes dersom den finnes. Taket bør undersøkes nærmere under forsvarlige sikkerhetsforhold for å avklare teknisk tilstand og behov for tiltak.

Begrensning:
Taket, herunder taktekking, beslag og øvrige detaljer, er kun vurdert fra bakkenivå. Selve takflaten var ikke synlig. Skjulte skader eller avvik kan derfor ikke utelukkes.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er utført i plast.
Takvannet ledes via nedløp som ligger i kiste.

Vurdering av avvik:
• Takvannet ledes via innvendig nedløp i kiste. Det er ikke etablert eget nødoverløp.

Konsekvens/tiltak
• Årsak:
Takløsningen er utført uten sekundær avrenningsmulighet dersom hovedavløpet tettes eller får redusert kapasitet.

Konsekvens:
Ved tilstopping av taksluk/nedløp kan vann hope seg opp på takflaten. Dette gir økt belastning på taktekking, skjøter og gjennomføringer og øker risikoen for lekkasje.

Tiltak/råd:
Taksluk og nedløp må holdes regelmessig rene og funksjonelle. Det bør vurderes å etablere nødoverløp for å redusere risikoen for oppstuving av vann.

Tilstandsrapport

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er flatt med sperrekonstruksjon. Takkonstruksjonen er i hovedsak lukket og ikke tilgjengelig for full visuell kontroll.

Begrensning:
Lukkede deler av takkonstruksjonen er ikke åpnet. Vurderingen er derfor begrenset til tilgjengelige og synlige forhold. Skjulte skader, fukt eller andre avvik kan ikke utelukkes.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon, i hovedsak fra byggeår, med stående trekledning.

Vurdering av avvik:
• Kledningen har høy alder. Luftingen bak kledningen fremstår som begrenset, og det er ikke påvist musebånd ved nedre avslutning.

Konsekvens/tiltak
• Årsak:
Utførelsen er i hovedsak fra byggeåret og følger eldre byggeskikk, med mindre effektiv lufting og sikring mot smågnagere enn det som er vanlig i nyere konstruksjoner.

Konsekvens:
Begrenset lufting kan gi langsommere uttørking av kledningen og økt risiko for fuktrelaterte skader over tid. Manglende musebånd gir økt mulighet for at smågnagere kan komme inn bak kledningen.

Tiltak/råd:
Kledningens tilstand bør følges opp med normalt vedlikehold. Luftingen bør forbedres der dette er praktisk mulig, og det bør etableres musebånd ved nedre avslutning av kledningen. Utskifting av eldre kledning må påregnes etter hvert som tilstanden tilsier det.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Store vinduer i stue er opprinnelige fra byggeår.
Vinduer på soverom og kjøkken er opplyst skiftet omkring 1994.
Enkle vindu i kjeller.

Vurdering av avvik:
• De opprinnelige vinduene i stuen er ca. 56 år gamle og har overskredet alderskriteriet for TG2 etter NS 3600:2025, C.8.

Konsekvens/tiltak
• Årsak:
Tilstandsgraden er knyttet til vinduenes høye alder og forventet redusert gjenværende levetid.

Konsekvens:
Eldre vinduer har økt risiko for svekket tetthet, trekk, kondens og redusert isoleringsevne. Vedlikeholdsbehov og utskifting må påregnes.

Tiltak/råd:
Vinduenes funksjon og vedlikeholdsbehov bør følges opp. De eldste vinduene må påregnes skiftet etter hvert som tilstand og funksjon tilsier det.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er teak hovedytterdør og malt balkongdører i tre.

Vurdering av avvik:

• Inngangsdøren er av teak, og terrassedørene er malte. Dørene er eldre og har behov for overflatebehandling. Det er registrert svelling i speil/fyllinger på terrassedør.

Konsekvens/tiltak
• Årsak:
Overflatebehandlingen er slitt. Svellingen vurderes å skyldes fuktopptak i materialet.

Konsekvens:
Videre fuktpåvirkning kan føre til økt svelling og nedbryting av materialene, med risiko for redusert tetthet og funksjon.

Tiltak:
Dørene bør overflatebehandles. Skadde speil/fyllinger må vurderes for reparasjon eller utskifting. Dersom skadene ikke lar seg utbedre tilfredsstillende, må utskifting av berørt terrassedør påregnes.

⚠ Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Altan med utgang fra stue i trekonstruksjon.
Rekkverkshøyde 90 cm
Gulvareal 6,5 m²

Vurdering av avvik:
• Avvik:
Rekkverket er lavt sammenlignet med dagens sikkerhetsnivå. Liggende bord og store åpninger gir også en utforming som er lettere å klatre i.

Konsekvens/tiltak
• Årsak:
Rekkverket er utført etter eldre byggeskikk og sikkerhetsnivå.

Konsekvens:
Utformingen gir redusert personsikkerhet og økt risiko for fall, særlig for barn.

Tiltak/råd:
Rekkverket bør forhøyes og utformingen bør endres slik at åpninger og klatremulighet reduseres.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har malte glatte flater og malt strie.
Himlingen har malte plater og himlingsplater.
Gulvene er av laminat, furu og belegg.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert slitasje på overflatene, enkelte svake avslutninger og preg av langvarig røyking i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Årsak:
Forholdene vurderes å skyldes alder, bruksslitasje og langvarig røykbelastning.

Konsekvens:
Overflatene har redusert estetisk standard, og lukt/misfarging etter røyking kan være vanskelig å fjerne med ordinært renhold.

Tiltak/råd:
Oppussing av overflater må påregnes. Ved ønske om å fjerne røykpreg kan det være nødvendig med grundig vask, sperregrunning og overflatebehandling, eventuelt utskifting av enkelte materialer.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har pipe og åpen peis i stuen. Selger opplyser at peisen ikke har vært i bruk på mange år. Det er også en oljekamin som ifølge selger er frakoblet, men ikke demontert. Selger opplyser videre at dagtanken og den utvendige, nedgravde oljetanken er fjernet.

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

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv og vegger er av betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:
• Veggene mot terreng har synlig betong. Det er registrert saltutslag på betongoverflatene.

Konsekvens/tiltak
• Årsak:
Saltutslag viser at fukt har transportert oppløste salter til overflaten. Fuktbelastningen må vurderes i sammenheng med eldre drenering og utilstrekkelig terrengfall på baksiden av boligen.

Konsekvens:
Ved fortsatt fuktbelastning kan det oppstå ytterligere saltutslag og nedbryting av overflater. Fuktømfintlige materialer inntil betongen kan bli skadet.

Tiltak:
Fuktforholdene bør undersøkes nærmere for å avklare om fukttransporten fortsatt pågår og hvilke tiltak som er nødvendige. Oppfølgingen samordnes med tiltak for drenering og bortledning av overflatevann. Veggene bør ikke kles inn før fuktforholdene er avklart.

TG IU Krypkjeller

Beskrivelse

Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Det er heller ikke mulig å utføre en utvendig inspeksjon på befaringstidspunktet. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trappen er en malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Innvendig trapp er en malt tretrapp med slitasje.
• Avvik:
Håndløper mangler, og deler av trappeløpet mangler rekkverk.

Konsekvens/tiltak

• Årsak:
Trappeløpet har mangelfull sikring.

Konsekvens:
Manglende håndløper gir redusert støtte ved bruk av trappen. Åpne partier uten rekkverk medfører fare for fall og personskade.

Tiltak:
Monter håndløper og rekkverk langs de åpne delene av trappeløpet.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Gulvet har belegg med sprekker. Det er ikke fall mot sluk, og sluket er eldre.
Vaskerommet er opplyst å være fra byggeåret, ca. 1970.

Vurdering av avvik:
• Vaskerommet er fra byggeåret 1970 og er ca. 56 år gammelt. Gulvbelegget har sprekker, gulvet mangler fall mot sluk, og sluket er eldre. Tettesjiktet er etablert før 2000 og omfattes av alderskriteriet for TG3 for eldre våtromsløsninger, jf. NS 3600:2025, C.2.

Konsekvens/tiltak
• Årsak: Gulvbelegg og sluk har høy alder, og belegget er slitt og oppsprukket. Gulvet er utført uten nødvendig fall mot sluket.

Konsekvens:
Vann kan bli stående på gulvet og trenge gjennom sprekker og utette overganger, med risiko for fuktskader i gulvet og tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak:
Vaskerommet må oppgraderes med nytt vanntett gulvsjikt, fall mot sluk og nytt sluk med tett tilslutning. Overganger mot vegger, terskel og rørgjennomføringer må ivaretas.

Kostnadsanslag:
100 000–200 000 kr for fornyelse av gulv, falloppbygging, tettesjikt og sluk med nødvendige tilpasninger.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er opplyst oppgradert i 2006. Veggene har fliser, og himlingen er malt. Rommet har servant, vegghengt toalett og dusjkabinett, samt avtrekksventilasjon. Selger opplyser at elektriker- og rørleggerarbeid ble utført av fagfolk, mens membran- og flisarbeid ble utført ufaglært. Dokumentasjon på arbeidene er ikke fremlagt.

Årstall: 2006 **Kilde:** Kontaktperson

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen kan føre til at fukt trenger inn bak flisene. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og svekket konstruksjon over tid.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert motfall på deler av gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Årsak:
Gulvet er utført med fall bort fra sluket på deler av gulvflaten.

Konsekvens:
Vann kan bli stående på gulvet eller ledes bort fra sluket, med økt fuktbelastning på gulv og overganger.

Tiltak:
Fallforholdene bør utbedres i forbindelse med arbeidene på membran og sluk, slik at vann ledes til sluket.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet er opplyst oppgradert i 2006. Membranen er dermed ca. 20 år gammel. Sluket er eldre, og nøyaktig alder er ikke kjent. Membranen er smurt ned i sluket, uten en tett tilslutning.

Vurdering av avvik:
• Badet er opplyst oppgradert i 2006. Smøremembranen er dermed ca. 20 år gammel. Dokumentasjon på utførelsen er ikke fremlagt. Alderskriteriet for TG2 på 15 år er overskredet, jf. NS 3600:2025, C.2, tabell C.1.
Sluket er eldre, med ukjent alder. Membranen er smurt ned i sluket uten tett tilslutning. Den mangelfulle tilslutningen er grunnlaget for TG3.

Konsekvens/tiltak
• Årsak:
Overgangen mellom membran og sluk er ikke utført med en tett løsning. Membranens alder gir i tillegg usikkerhet om videre funksjon.

Konsekvens:
Vann kan trenge ned ved sluket og gi fuktskader i gulvet og tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak:
Sluk og tettesjikt må utbedres med en dokumentert tett løsning. Arbeidene må samordnes med retting av fallforhold og reetablering av gulvoverflater. Tilslutningen mot veggenes tettesjikt må ivaretas.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er utstyrt med servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

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

Konsekvens/tiltak
• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

• Årsak:
Det er ikke påvist et synlig utløp for eventuelt lekkasjevann fra sisternekassen.

Konsekvens:
En lekkasje kan pågå uten å bli oppdaget og føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak:
Løsningen bør kontrolleres av rørlegger. Dersom lekkasjesikring mangler, bør det etableres en løsning som leder eventuelt lekkasjevann ut i rommet og gjør lekkasjen synlig. Arbeidet samordnes med oppgraderingen av badet.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

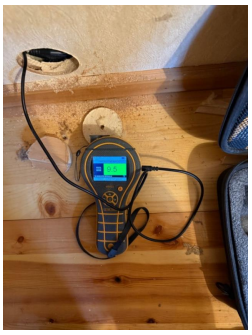
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra soverom, nederst på veggen. Fuktmålingen viste 10%, og det ble ikke påvist unormale forhold ved kontrollpunktet.
Måleresultatet gjelder kun det undersøkte punktet.



Fuktmåling i vegg med pigg.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter eik , benkeplate av laminat og oppvaskmaskin.
Fliser i skvettsone.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har naturlig avtrekk uten mulighet for forsert avtrekk ved matlaging, jf. NS 3600:2025, A.2.2.4.

Konsekvens/tiltak

• Årsak:
Avtrekket er basert på naturlig oppdrift og har ikke mekanisk forsering.

Konsekvens:
Matlukt, fukt og fettpartikler kan bli utilstrekkelig fjernet og spre seg til øvrige rom.

Tiltak:
Det bør etableres forsert avtrekk fra kokesonen. Løsningen må tilpasses bygningens ventilasjon og sikres tilstrekkelig tilluft.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Vurdering av avvik:
• Byggeåret 1970 legges til grunn for aldersvurderingen, tilsvarende ca. 56 år. Alderskriteriet for TG2 på 33 år etter NS 3600:2025, tabell C.5, er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Årsak:
Røranleggets alder gir usikkerhet om videre funksjon og gjenværende brukstid.

Konsekvens:
Det er økt risiko for lekkasjer som kan føre til vannskader i tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak:
Utskifting bør planlegges, særlig i forbindelse med oppgradering av våtrom og kjøkken.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av ABS-plast.
Selger opplyser om rehabilitering av avløpsanlegget i huseierlaget ved Rørhab i 2025. Det er ikke avklart hvilke innvendige rørstrekk dette omfatter.

Vurdering av avvik:
• Byggeåret 1970 legges til grunn, tilsvarende ca. 56 år. Alderskriteriet for TG2 på 33 år etter NS 3600:2025, tabell C.5, er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Årsak:
De opprinnelige ABS-rørenes alder gir usikkerhet om videre funksjon og gjenværende brukstid.

Konsekvens:
Økt risiko for sprekker og lekkasjer som kan gi fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak:
Dokumentasjonen fra rehabiliteringen i 2025 bør gjennomgås for å avklare omfanget. Utskifting av gjenværende eldre rør bør planlegges i forbindelse med oppgradering av våtrom og kjøkken.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Vurdering av avvik:
• Varmtvannsberederen er på ca. 200 liter og er over 20 år gammel. Alderskriteriet for TG2 på 20 år er overskredet, jf. NS 3600:2025, C.8.

Konsekvens/tiltak
• Årsak:
Berederens alder gir usikkerhet om videre funksjon og gjenværende brukstid.

Konsekvens:
Det er økt risiko for lekkasje og driftsstans. En lekkasje kan medføre fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak:
Utskifting av varmtvannsberederen bør planlegges.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Sikringsskap med eldre skrusikringer.

Vurdering av avvik:
• Det har ikke vært mulig å innhente utfyllende opplysninger om det elektriske anlegget direkte fra selger. Eieropplysningene bygger derfor på fremlagt egenerklæring.

Sikringsskapet har eldre skrusikringer. Dokumentasjon på det elektriske anlegget er ikke fremlagt. På bakgrunn av anleggets alder, manglende dokumentasjon og begrensede opplysninger anbefales en utvidet el-kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Dreneringen er fra byggeåret 1970 og er om lag 56 år gammel. Alderskriteriet for TG2 på 25 år for eldre fuktsikringsløsninger er overskredet, jf. NS 3600:2025, tabell C.6. Eier opplyser om tidligere vanninntrenging i kjeller, som skal være utbedret ved tetting av muren.

Konsekvens/tiltak

• Årsak:
Alderen medfører usikkerhet om dreneringens og fuktsikringens videre funksjon.

Konsekvens:
Redusert funksjon kan føre til fuktinntrenging gjennom grunnmuren og fuktskader i underetasjen.

Tiltak:
Fornyelse av drenering og utvendig fuktsikring bør planlegges. Tidspunkt og omfang vurderes ut fra fuktbelastning og tilstanden i underetasjen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten ligger i skrånende terreng.

Vurdering av avvik:
• På baksiden av boligen er det utilstrekkelig fall bort fra grunnmuren.

Konsekvens/tiltak
• Årsak:
Terrengets utforming gir ikke tilstrekkelig avrenning bort fra bygningen.

Konsekvens:
Overflatevann kan samle seg ved grunnmuren og øke fuktbelastningen, med risiko for vanninntrenging og fuktskader i underetasjen.

Tiltak:
Terrenget på baksiden bør tilpasses slik at overflatevann ledes bort fra grunnmuren. Der terrengjustering er vanskelig, bør avskjærende renne eller annen egnet løsning for bortledning av overflatevann vurderes.

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Avvik:
Rekkverket er lavt sammenlignet med dagens sikkerhetsnivå. Liggende bord og store åpninger gir også en utforming som er lettere å klatre i.
• Avvik:
Håndløper mangler, og deler av trappeløpet mangler rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Årsak:
Rekkverket er utført etter eldre byggeskikk og sikkerhetsnivå.

Konsekvens:
Utformingen gir redusert personsikkerhet og økt risiko for fall, særlig for barn.

Tiltak/råd:
Rekkverket bør forhøyes og utformingen bør endres slik at åpninger og klatremulighet reduseres.

Tilstandsrapport

• Årsak:
Trappeløpet har mangelfull sikring.

Konsekvens:
Manglende håndløper gir redusert støtte ved bruk av trappen. Åpne partier uten rekkverk medfører fare for fall og personskade.

Tiltak:
Monter håndløper og rekkverk langs de åpne delene av trappeløpet.

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår
1987

Standard

Vedlikehold

Kommentar
Jf eiers representant

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

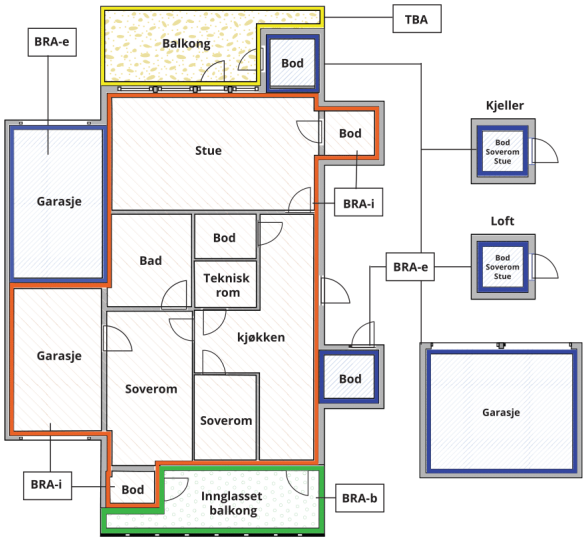
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enderekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	64			64	7
Underetasje	47			47	
SUM	**111**				**7**
SUM BRA	**111**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue m/trapp, kjøkken, vaskerom, soverom, bod		
Underetasje	Vindfang, hall m/trapp, soverom, soverom 2, bad, innredet kjellerrom, verksted		

Kommentar

Første etasje
Stue med trapp 34 m², kjøkken 11 m², vaskerom 2,6 m², soverom 12,4 m² og bod 2,4 m².
Sum romarealer: 62,4 m².

Underetasje
Vindfang 1,3 m², hall 11 m², to soverom på henholdsvis 9,8 og 6,7 m², bad 4,1 m², innredet rom 8 m² og verksted 4,7 m².
Sum romarealer: 45,6 m².

Utvendig bod: 3,5 m².

Altan: 6,5 m², med rekkverkshøyde på 90 cm.

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

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

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		4		4	
SUM		**4**			
SUM BRA	**4**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.10.2026	Jarle Johan Larsen	Takstingeniør
	Karsten Tafjord	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	154	964		0	289.1 m²	Oppgitte areal i matrikkelen er beregnet, det vil si at det kan være avvik på arealangivelsen.	Eiet

Adresse
Hamrehaugen 72

Hjemmelshaver
Tafjord Eivind Ola

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Laksevåg i Bergen kommune. Hamrehaugen ligger i dalføret mellom Løvstakken og Damsgårdsfjellet, med kort avstand til gode tur- og rekreasjonsområder. Det er kort vei til barnehager, skole, dagligvarebutikker og øvrige servicetilbud på Laksevåg og Melkeplassen. Området har offentlig kommunikasjon og relativt kort avstand til Bergen sentrum. Eiendommen ligger i et område hovedsakelig bebygget med småhus og rekkehus.

Adkomstvei

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

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Om tomten

Tomten er opparbeidet med inngangsparti og hage.
Parkering på fellesareal.
Pliktig medlemskap i Hamrehaugen huseierlag som eier fellesareal på gnr 154 bnr 773.

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Egenerklæring

Hamrehaugen 72, 5161 LAKSEVÅG

26 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Hamrehaugen 72	Hamrehaugen 72	

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?

Kjøpt som andel 1969 Omgjort til selveiende 1.12.84

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.

Siden desember 1969

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Tafjord, Eivind Ola

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Rust i avløp fra toalett til hovedredningssentralen. Utbedret med innvendig strømpe

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**

2006

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

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

Elektrikerarbeid Rørleggerarbeid

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Per Gausta, Arne Lundø

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

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

Membran Flislegging gulv og vegger

Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Vanninntrenging i kjeller.
Utbedret, mur tettet

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**

30+

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Bytting av 5 vinduer og 2 terrassedører

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2010

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Taktekking

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ukjent

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2025

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Rehabilitering av avløp i hele huseierlaget

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rørhab

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Fjernet

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

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Enkelte tilfeller av mus

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**

30+

24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Snekkerarbeid

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

☐ Ja ☐ Nei ☒ Nei, ikke søknadspliktig

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Skredsikringstiltak utført etter rapport fra Bergen Kommune 2010

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 30711337

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Eivind Ola Tafjord	**2026-09-26**

Identification

Eivind Ola Tafjord

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

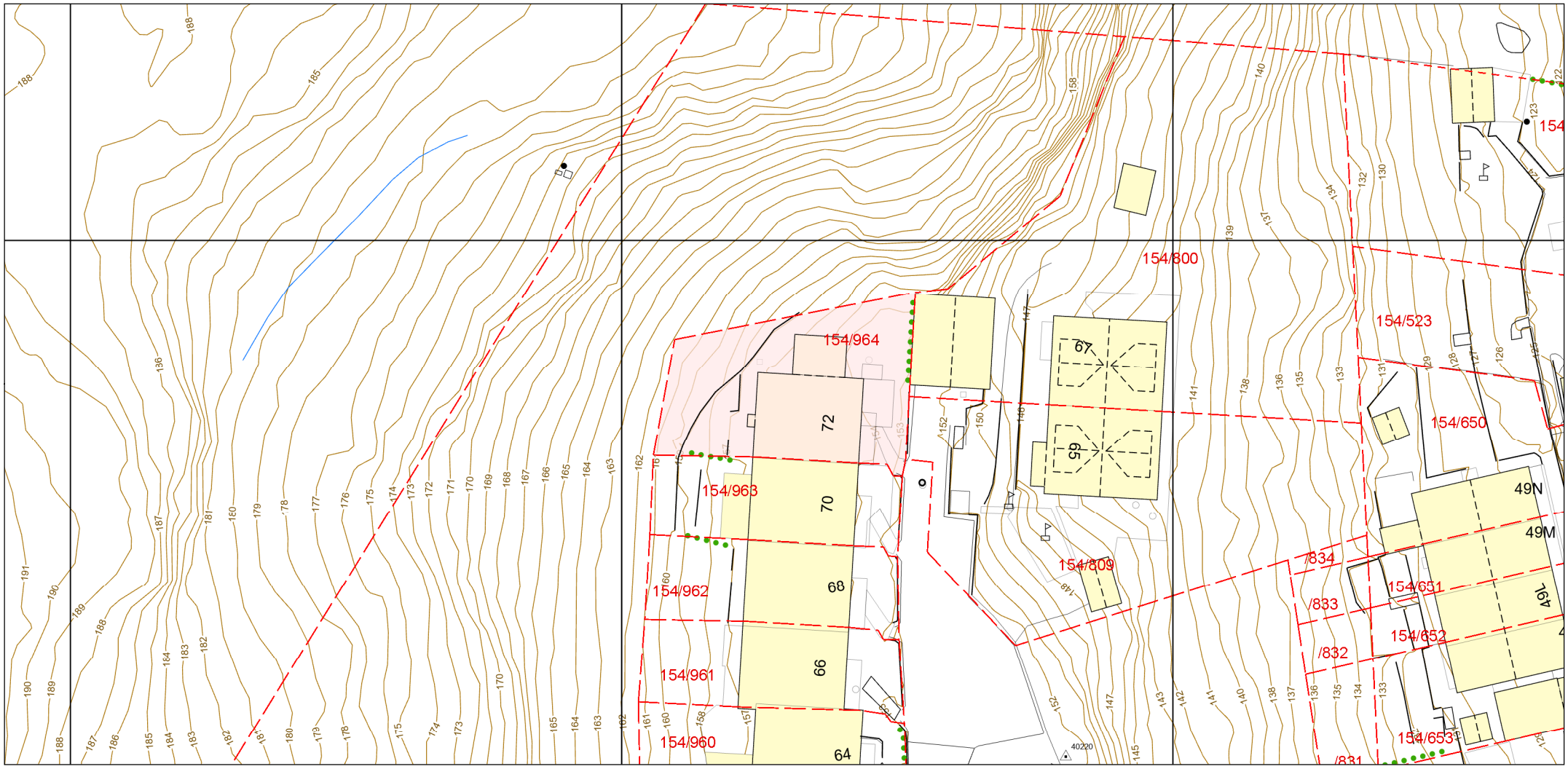
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4:1:500
Dato: 25.09.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 154/964/0/0
Adresse: Hamrehaugen 72, 5161 LAKSEVÅG

N



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

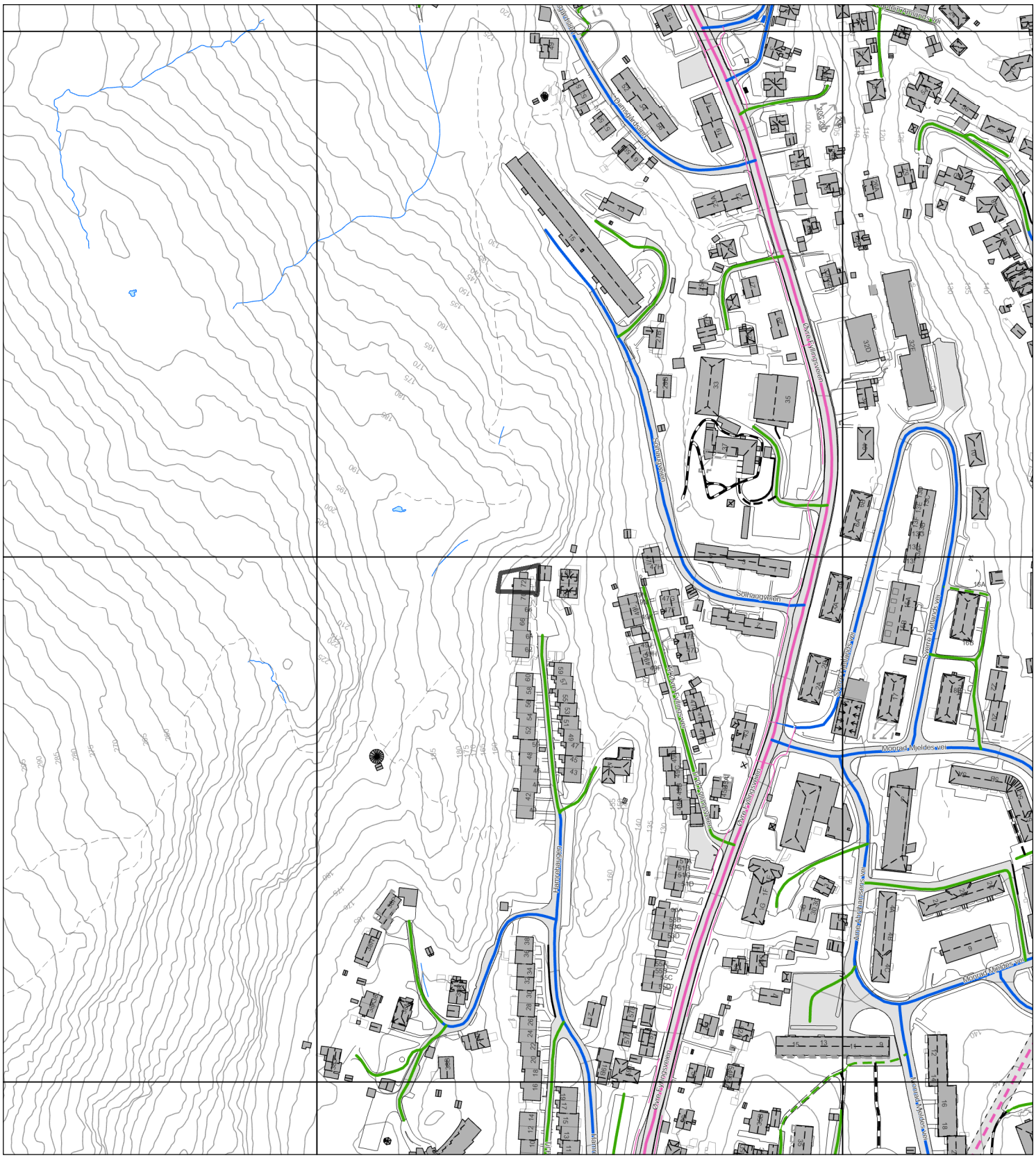
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 25.09.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 154/964/0/0
Adresse: Hamrehaugen 72, 5161 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

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.