DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Bjørndalsbrotet 160

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 med solplasser og fast garasjeplass

Bjørndalsbrotet 160, 5170 BJØRNDALSTRÆ

BERGEN kommune

gnr. 122, bnr. 416

Andelsnummer 114

Sum areal alle bygg: BRA: 117 m² BRA-i: 117 m²



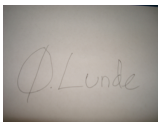
Befaringsdato: 31.03.2026 **Rapportdato:** 13.04.2026 **Oppdragsnr.:** 16556-2071 **Eiendomsverdi ref nr:** VQ1753

Foretak: Takstmann Øystein Lunde AS **Takstingeniør:** Øystein Lunde

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Takstmann Øystein Lunde AS

Rapportansvarlig



Øystein Lunde
Uavhengig Takstingeniør
lunde.oystein@hotmail.com
905 79 998

Norsk takst

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

Enderekkehus med solplasser og fast garasjeplass - Byggeår: 1980

UTVENDIG Gå til side

Alle bygningsdeler og installasjoner har begrenset levetid.
Eldre konstruksjoner/deler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke tilfredsstille dagens krav.

Generelt:
Tatt i bruk (GAB) 01/01-1980
Antall boliger 1
Antall etasjer2

Flatt tak, betong.
Taktekkingen er av papp med småstein. Opplyst skiftet på starten av 2000- tallet.
Merk:
- Taktekking er ikke sett.
Bodtak er tekket med sutaksbord med takbelegg (membran).
Takrenne og nedløp i sort utførelse på bod.

Veggene har betongkonstruksjon og reisverk. Fasade/kledning har liggende malt panel og platekledning fra 2013-14

Malte trevinduer med 3-lags glass med utvendig alu- beslag.
Gatedør med frostet glassfelt , boddør, terrassedør og verandadør.

Vestvendt veranda på ca. 23 m²:
- Terrassebord på dekke
- Rekkverk av alu- glass utførelse, høyde ca. 1,11 meter.
- Strømboks over verandadør

Vestvendt skiferplatting på ca. 28 m² + gangvei på gavlsiden av huset
Pent opparbeidet hage med litt plen og prydbusker etc.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Fliser, belegg, våtromsbelegg, laminat og eikeparkett (stedvis bruksmerker)
Vegger: Malt brystningspanel, malte flater/strie, fliser og panel
Himling: Malte flater/betong og smartpanel. I bodtak er det trolig malte eternittplater (asbestsement).

Etasjeskiller er av betongdekke.

Isolert stålpipe og peisovn (1999)

Boligen har malt tretrapp.

Dør med farget blyinnfattet glass. Hvite formpressede fyllingsdører.
Skyvedører (bad og kjøkken)

Varmekabel med luft termostat i alle rom i 1. etasje med unntak av boder og vaskerom.
Merk:
Varmekabler fra 1980 er over 45 år gamle og nærmer seg slutten av sin forventede levetid, som ofte estimeres til 30–50 år. Selv om de kan fungere lenger, øker risikoen for jordslutning, kabelbrudd og isolasjonssvikt betydelig. Ved oppussing av rom med eldre kabler anbefales det ofte å bytte dem

VÅTROM Gå til side

Opprinnelig vaskerom på ca. 5,46 m²:
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Helfliset bad med wc fra 2009:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Merk:
Et bad fra 2009 er i 2026 i underkant av 20 år gammelt. Basert på generelle anbefalinger og teknisk levetid, nærmer et slikt bad seg en alder hvor det er lurt å kontrollere tilstanden nøye, men det er ikke nødvendigvis modent for totalrenovering ennå.

KJØKKEN Gå til side

Sigdal kjøkkeninnredning i hvit slett utførelse med grå laminat benkeplate med underlimst vask og integrert såpedispenser.
Kitchen board over benkeplaten. Dempere for skuff og skap.
Overskap med glassfelt og lys.
Integrerte hvitevarer som ovn, mikrobølgeovn og platetopp med induksjon. Opplegg for oppvaskmaksin og plass for kjøleskap.
Malt i tak, downlights, led.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom på ca. 2 m²:
- Gulvfliser + sokkelflis, malte strie på vegger og smartpanel i tak.
- Servant og overskap med hylle og speilfront
- Inspeksjonsluke
- Avtrekk fra toalettrom, ikke tilluft via dør
- Varmekabel i gulv

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap i vaskerom.
Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.

Boligen har mekanisk ventilasjon. Ventilator i kjøkken.
Generelt:
For å ventilere boligen har man tre muligheter; naturlig avtrekksventilasjon, mekanisk avtrekksventilasjon eller mekanisk balansert ventilasjon.- Ifølge de nye forskriftene skal man nå kun benytte seg av balansert ventilasjon. Men i de fleste norske boliger finnes kun de tidligere ventilasjonsvariantene.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Rilleovn i vaskerom

El-skap med automatsikringer

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av faste masser, trolig sprengsteinsfylling.
Dreneringen er fra 1980.

Beskrivelse av eiendommen

Boligen ligger over terreng.

Bygningen har betonggrunnmur.

Relativ flat eiendom med mur/hekk mot vest.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1980. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1980. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Innvendige trapper:
- Åpninger mellom opptrinn er over 10 cm.

Radon:
Rapport ferdigstilt 05-01-2024:
Det er foretatt radonmålinger og dokumentasjon viser verdier over 100bq. Høyeste årsmiddelverdi
158 Bq/m3
Tiltaksgrense: 100 Bq/m³
DSA anbefaler at det det iverksettes effektive radonreduserende tiltak i bygninger som har oppholdsrom med årsmiddelverdi som overstiger tiltaksgrensen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

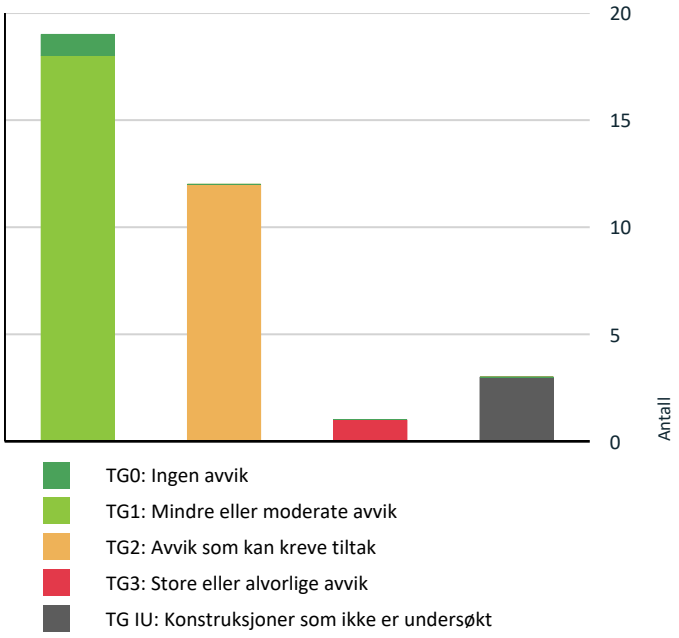
Lovlighet Gå til side

Enderekkehus med solplasser og fast garasjeplass

- Det foreligger ikke tegninger

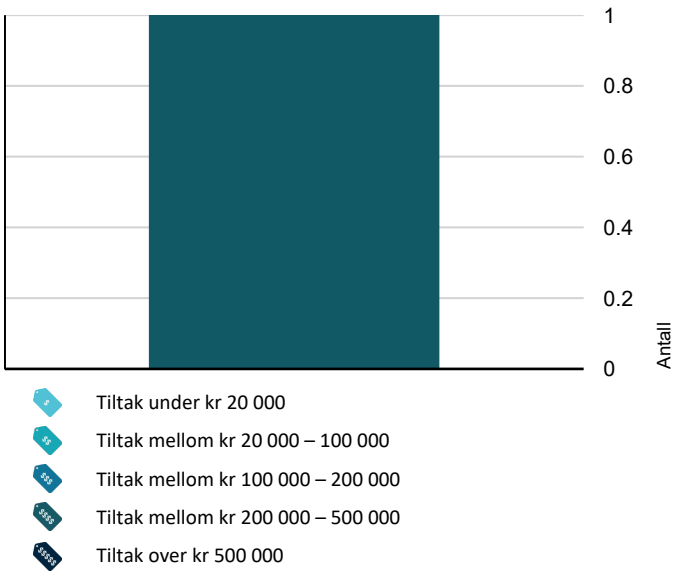
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Enderekkehus med solplasser og fast garasjeplass

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. etasje > Opprinnelig vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger - 1	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Helfliset bad med wc > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Helfliset bad med wc > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Helfliset bad med wc > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Sammendrag av boligens tilstand

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

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Gå til side
- Dokumentasjon av radonmålinger viser verdier over anbefalte grenseverdier.

Tilstandsrapport

ENDEREKKEHUS MED SOLPLASSER OG FAST



Byggeår
1980

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Brukes av eiere

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering		
2013	Modernisering	2013-14: Fasader, veranda, vinduer og ytterdører ble pusset opp/skiftet i regi av borettslaget

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen er av papp med småstein. Opplyst skiftet på starten av 2000- tallet.
Merk:
- Taktekking er ikke sett.

Bodtak er tekket med sutaksbord med takbelegg (membran).



TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenne og nedløp i sort utførelse på bod

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Veggene har betongkonstruksjon og reisverk. Fasade/kledning har liggende malt panel og platekledning fra 2013-14

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Flatt tak, betong

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Malte trevinduer med 3-lags glass med utvendig alu- beslag.
Generelt:
3-lags vinduer produsert rundt 2013 har generelt en forventet teknisk levetid på 20–30 år eller mer, forutsatt normalt vedlikehold.
Dette betyr at vinduer fra 2013 teoretisk sett skal fungere godt frem mot 2033–2043.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse
Gatedør med frostet glassfelt , boddør, terrassedør og verandadør.
Generelt:
En ytterdør fra 2013-14 har en forventet teknisk levetid på 20 til 30 år, avhengig av materialvalg, overflatebehandling og hvor utsatt den er for vær og vind.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



Gatedør fra 2014



Boddør fra 2014



Terrassedør fra 2014

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Vestvendt veranda på ca. 23 m²:
- Terrassebord på dekke
- Rekkverk av alu- glass utførelse, høyde ca. 1,11 meter.
- Strømboks over verandadør

Vestvendt skiferplatting på ca. 28 m² + gangvei på gavlsiden av huset

Årstall: 2013 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag







Strømboks



Skiferplatting

TG IU Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Pent opparbeidet hage med litt plen og prydbusker etc.

Tilstandsrapport



Pent opparbeidet hage med litt plen og prydbusker etc.



Gavlsiden:

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Fliser, belegg, våtromsbelegg, laminat og eikeparkett (stedvis bruksmerker)
Vegger: Malt brystningspanel, malte flater/strie, fliser og panel
Himling: Malte flater/betong. I bodtak er det trolig malte eternittplater (asbestsement). Smartpanel.

Generelt:
Så lenge eternittplatene er intakte, utgjør de ingen stor helsefare.
Ikke gjør-det-selv:
Du bør unngå å bore, sage eller pusse i disse platene selv.
Fjerning:
Ved riving eller utskifting må platene håndteres forsiktig for å unngå brudd. Asbest er farlig avfall og skal leveres til godkjente mottak.

Asbeststøv:
Eternitt består av sement og asbestfibre. Når platene brekker, skjæres i, bores i eller pusses, frigjøres asbestfibre som er helsefarlige å puste inn.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Stedvis bruksmerker i parkett

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Stedvis bruksslitasje:
- Parkett kan slipes.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Isolert stålpipe og peisovn (1999)

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Evt. skifte stein.



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dårlig innfesting av rekkverk.

Stor åpning mellom trinn i hht. dagens krav.
Generelt:
Åpning mellom trinn (åpen trapp): Dersom trappen er åpen (uten stusstrinn), skal åpningen mellom to trinn ikke være større enn 10 cm. Dette er et viktig sikkerhetskrav for å hindre at små barn kan sette fast hodet.

Konsekvens/tiltak

• Innfestingen av rekkverket bør undersøkes nærmere og foreta nødvendige tiltak.

Evt. montere stusstrinn.



Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Dør med farget blyinnfattet glass. Hvite formpressede fyllingsdører.
Skyvedører (bad og kjøkken)

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Varmekabel med luft termostat i alle rom i 1. etasje med unntak av boder og vaskerom.
Merk:
Varmekabler fra 1980 er over 45 år gamle og nærmer seg slutten av sin forventede levetid, som ofte estimeres til 30–50 år. Selv om de kan fungere lenger, øker risikoen for jordslutning, kabelbrudd og isolasjonssvikt betydelig. Ved oppussing av rom med eldre kabler anbefales det ofte å bytte dem

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tg. pga. alder

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevd



Opprinnelige varmekabler med luft termostat

VÅTROM

1. ETASJE > OPPRINNELIG VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Opprinnelig vaskerom på ca. 5,46 m²:
Våtromsbelegg på gulv med oppbrett, plastsluk. Malte vegger og noe fliser. Malt i tak/betong.
Skap med rilleovn i bunn + varmtvannsbereder (nyere) og fordelerskap for "rør i rør"
Mekanisk avtrekk i skap.
Godt fall til sluk, ca. 45 mm + høye dørterskler.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

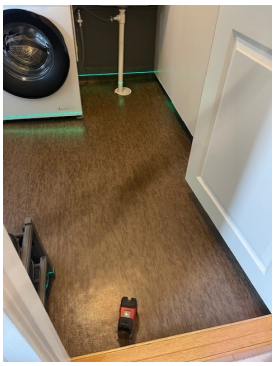
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

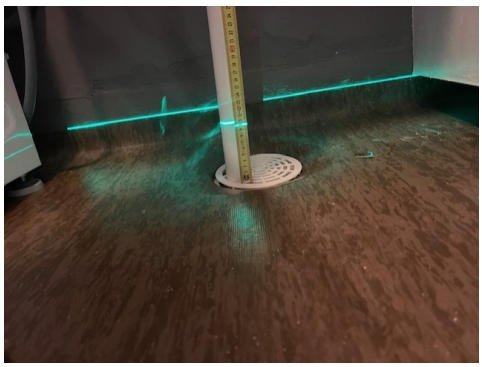
Vaskerommet er i daglig bruk og fungerer med dagens løsning.
Det var ingen indikasjoner på fuktproblematikk i våtrommet på befaringsdagen. Det ble utført fuktmålinger med fuktmåler protimeter, ingen unormale utslag ble registrert.

Ihht. retningslinjer fra Norsk takst for våtrom med byggeforskrifter før 1997 gis automatisk TG 3.

For å få dagens norm og utførelse for våtrom må vaskerommet renoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk og røropplegg m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





Tilstandsrapport





1. ETASJE > HELFLISET BAD MED WC

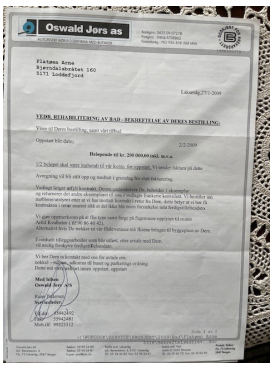
Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Merk:
Et bad fra 2009 er i 2026 i underkant av 20 år gammelt. Basert på generelle anbefalinger og teknisk levetid, nærmer et slikt bad seg en alder hvor det er lurt å kontrollere tilstanden nøye, men det er ikke nødvendigvis modent for totalrenovering ennå.

Generell anbefaling:
SINTEF og fagfolk anbefaler ofte å renovere bad når de er mellom 20 og 30 år gamle.

Årstall: 2009 **Kilde:** Faktura e.l





1. ETASJE > HELFLISET BAD MED WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har smartpanel. Downlights, led

Årstall: 2009 **Kilde:** Faktura e.l

1. ETASJE > HELFLISET BAD MED WC

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Fall/forskjell fra topp flis foran dørterskel til sokkel på dusjhjørne er ca. 12 mm samt ca. 22 mm til topp slukrist i dusjsonen. Dørterskel er ca. 20 mm høy.
Merk:
Det er laget tilgang for lekkasjevann under sokkel på dusjhjørne

Årstall: 2009 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

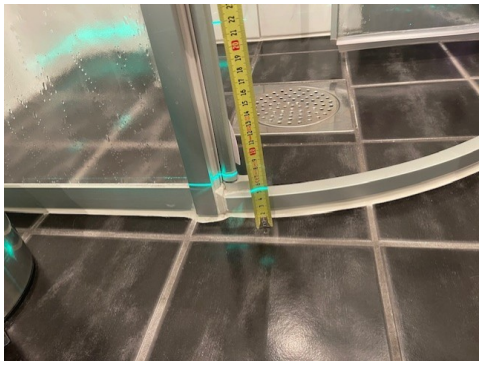
Konsekvens/tiltak

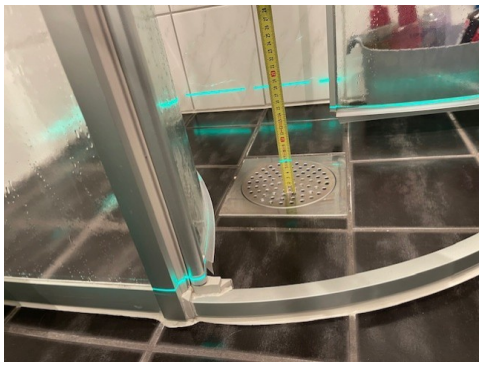
- Andre tiltak:
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevd



Tilstandsrapport







1. ETASJE > HELFLISET BAD MED WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk med oppsamlerkopp og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2009 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevd



Plastsluk med oppsamlerkopp

1. ETASJE > HELFLISET BAD MED WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Helfliset bad med dusjhjørne med tett sokkel (åpning for lekkasjevann), plastsluk med oppsamlerkopp, vegghengt klosett med innebygd sisterne (drenshull i flis), møblement med servant, overskap med speilfelt og lys. Stikkontakt i skap. Vegghengt høyskap.
- Varmekabel i gulv, termostat.
- Avtrekk fra bad + tilluft via dør
- Skyvedør til bad
- Smartpanel i tak, downlights, led

Årstall: 2009 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tg. pga. alder og normal slitasje

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevd



Tilstandsrapport







1. ETASJE > HELFLISET BAD MED WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2009 **Kilde:** Faktura e.l



1. ETASJE > HELFLISET BAD MED WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Toalettrom:
Inspeksjonsluke her mot dusjsonen.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11 vektprosent.

Generelt:
Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent.

Årstall: 2009 **Kilde:** Faktura e.l





KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Sigdal kjøkkeninnredning i hvit slett utførelse med grå laminat benkeplate med underlimst vask og integrert såpedispenser. Kitchen board over benkeplaten. Dempere for skuff og skap.
Overskap med glassfelt og lys.
Integrerte hvitevarer som ovn, mikrobølgeovn og platetopp med induksjon. Opplegg for oppvaskmaksin og plass for kjøleskap.
Malt i tak, downlights, led.

Årstall: 2016 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.



Røropplegg under vask: Vannrør av kobber og avløpsrør av plast

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2009 **Kilde:** Faktura e.l



Komfyrvakt

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse
Toalettrom på ca. 2 m²:
- Gulvfliser + sokkelflis, malte strie på vegger og smartpanel i tak.
- Servant og overskap med hylle og speilfront
- Inspeksjonsluke
- Avtrekk fra toalettrom, ikke tilluft via dør
- Varmekabel i gulv

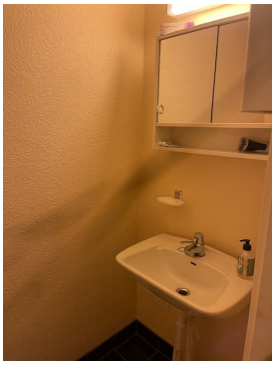
Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.









Inspeksjonsluke med blende vannrør av kobber.

TEKNISKE INSTALLASJONER

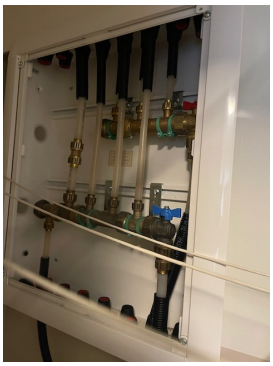
TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap i vaskerom.
Merk:
Levetiden for rør-i-rør-systemer (PEX-rør) i fordelerskap er normalt beregnet til 30–50 år. Systemet er konstruert for sikkerhet, der det indre vannrøret kan trekkes ut og byttes ved behov. Levetiden avhenger av riktig installasjon, temperatur og trykk, og eldre anlegg bør sjekkes for lekkasjer i fordelerskapet.

Årstall: 2009 **Kilde:** Faktura e.l



Vaskerom: Fordelerskap for "rør i rør"

TG 2 Vannledninger - 1

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.
Generelt:
Innvendige vannrør av kobber har en forventet levetid på 30 til 50 år, men kan vare vesentlig lenger under gode forhold, ifølge BORI BBL og Kvalitet VVS.

Årstall: 1980 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Avløpsrør - 1

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2009 **Kilde:** Faktura e.l

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.
Merk:
Innvendige avløpsrør av plast (PVC/PP) fra 1980 har en forventet levetid på 50–100+ år. Selv om rørene generelt er svært holdbare, bør man være oppmerksom på tilstanden etter 40–50 år, særlig med tanke på skjøter og pakninger. Riktig installert plastrør kan vare i over 100 år.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon.
Generelt:
For å ventilere boligen har man tre muligheter; naturlig avtrekksventilasjon, mekanisk avtrekksventilasjon eller mekanisk balansert ventilasjon.- Ifølge de nye forskriftene skal man nå kun benytte seg av balansert ventilasjon. Men i de fleste norske boliger finnes kun de tidligere ventilasjonsvariantene.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



Vaskerom:

TG 2 Andre installasjoner

Beskrivelse

Rilleovn i vaskerom

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tg. pga. alder

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevd

Tilstandsrapport



Vaskerom: Rilleovn

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

El-skap med automatsikringer

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

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

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. 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?
   Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

8. 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
   Ukjent

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

Inntak og sikringsskap

10. 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?
    Ukjent

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

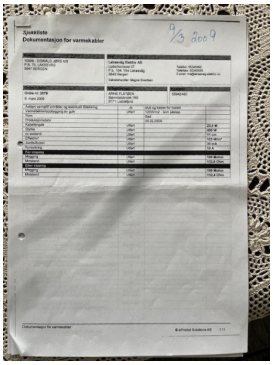
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ukjent

Generell kommentar

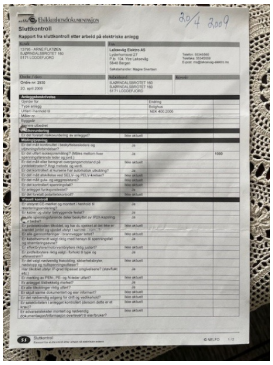
Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el. fagmann.

OBS:
Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr, som kan utføre el-kontroll.



Tilstandsrapport





El-skap med automatsikringer

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av faste masser, trolig sprengsteinsfylling.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1980.
Boligen ligger over terreng.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Relativ flat eiendom med mur/hekk mot vest.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1980. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1980. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Innvendige trapper:
- Åpninger mellom opptrinn er over 10 cm.

Radon:
Rapport ferdigstilt 05-01-2024:
Det er foretatt radonmålinger og dokumentasjon viser verdier over 100bq. Høyeste årsmiddelverdi
158 Bq/m3
Tiltaksgrense: 100 Bq/m³
DSA anbefaler at det det iverksettes effektive radonreduserende tiltak i bygninger som har oppholdsrom med årsmiddelverdi som overstiger tiltaksgrensen.

Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Dokumentasjon av radonmålinger viser verdier over anbefalte grenseverdier.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å redusere radonverdiene.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
• Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Eiere har et pristilbud fra Progressa på Radonreduserende tiltak:



Åpning mellom trappetrinn er ca. 13,3 cm

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

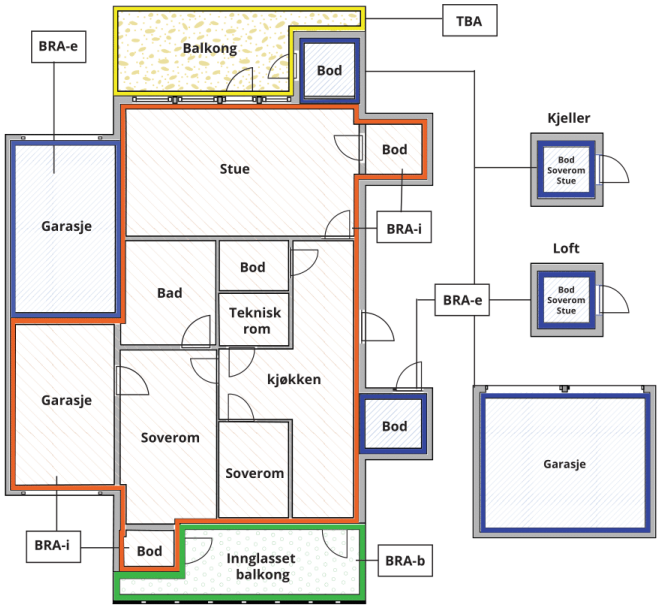
Hva er måleverdig areal?

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 med solplasser og fast garasjeplass

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	55			55	23
1. etasje	62			62	28
SUM	**117**				**51**
SUM BRA	**117**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etasje	Stue m/trapp, kjøkken		
1. etasje	Entré, trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3, bod 1, bod 2, opprinnelig vaskerom, helfliset bad med wc, toalettrom	Bod med utvendig adkomst	

Kommentar

NETTOAREAL:
1. etasje:
- Bod med utvendig adkomst (lys/strømuttak) er på ca. 5,90 m²
- Entre er på ca. 2,68 m²
- Opprinnelig vaskerom er på ca. 5,46 m²
- Bod 1 er på ca. 4,50 m², el-skap her
- Bod 2 er på ca. 2 m²
- Trappegang er på ca. 10,83 m²
- Soverom 1 er på ca. 6,70 m²
- Soverom 2 er på ca. 11,78 m² med terrassedør til vestvendt skiferplatting på ca. 28 m²
- Soverom 3 er på ca. 8,52 m²
- Toalettrom er på ca. 2 m²
- Helfliset bad med wc er på ca. 3,68 m²

Takhøyde er på ca. 2,40 meter generelt.

2. etasje:
- Trappegang/stue/spisestue er på ca. 44,60 m², rørpipe med peisovn (ca. 1999) og verandadør
- Kjøkken er på ca. 10,16 m²

Takhøyde i stuen er på ca. 2,48 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Opplyst av andelshaver:
- Ny pipe over tak i 2023
- Ny varmtvannsbereder i ca. 2024

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.3.2026	Øystein Lunde	Takstingeniør
	Arne Flatøen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	122	416		0	42166.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Bjørndalsbrotet 160

Hjemmelshaver
Bjørndalsbrået Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
114/BJØRNDALSBRÅTET BORETTSLAG	953614448	114	BOB Tlf. 55547400	Flatøen Arne

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
114	26 108	*31.12.2025*	347 513	*01.04.2026*

Kommentar
Total fellesgjeld for Bjørndalsbrået Borettslag pr. 01.04.2026: 39 135 397,00,-.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rekkehusetn har en fin og sentral beliggenhet i Bjørndalsbrotet.
Vestvendt veranda med flott fri utsikt mot nærområdet/bebyggelse/natur, Loddefjord, Lyderhorn og Heltevik m.m.
Kort vei til barne- og ungdomsskole, buss og dagligvarebutikk/KIWI Bjørgeveien m.m.
Fast parkering i felles garasjeanlegg med infrastruktur for elbillader.
Flott turterreng med bla. Kanadaskogen like ved og Lyderhorn m.m.
Ca. 5 min. kjøring til Thon Senter Vestkanten og ca. samme kjøretid til Oasen Senter.
Ca 15 min kjøring til sentrum og til næringsområdene på Kokstad og Sandsli.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Felles eiendom er på 42166.2 m² og består av 2 teiger. Pent opparbeidede fellesarealer.

Tinglyste/andre forhold

Generelt:
En brukt bolig/eiendom/andel vil ofte ha svakheter og egenskaper en ny eiendom ikke har. Dette kan være slitasje, manglende vedlikehold, utidsmessingheter eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. Desto eldre boligen/eiendommen er, desto flere slike forhold må en forvente.

Særskilte opplysninger
Boligselskapet har inngått avtale om forskutterte felleskostnader med Klare Finans AS.
Borettslaget er dekket av Klare Finans AS, www.klarefinans.no. Laget er sikret mot tap som
følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, etter gjeldende vilkår. Avtalen
om sikring er gyldig til den sies opp av en av partene.

TV og internett er inkludert i felleskostnadene.

Alle har garasjeplass som følger boligen. Ellers 40 utendørs parkeringsplasser. Alle kan ha elbil lading.
Beboer setter opp eget ladepunkt for egen regning. Borettslaget er tilknyttet
elaway de krever inn strøm oppgjør for borettslaget.

Dyrehold er tillatt, men eierne må søke til styret.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring NUF	SP0003231336			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Megler	30.03.2026		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	31.03.2026		Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap			Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no	31.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	31.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	31.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 rent 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

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

Egenerklæring

Bjørndalsbrotet 160, 5170 BJØRNDALSTRÆ

18 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Bjørndalsbrotet 160	Bjørndalsbrotet 160	

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?

1987

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.

1987 til d.d

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Flatøen, Arne

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

Vask har en del krakelering.

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**

2009

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Total rehabelitering. Totalentreprise ved O. Jørs

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Osvald Jørs as. Laksevåg Elektro as.

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2014

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Total fornying fasader, vinduer og ytterdører.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Byggmester Markhus i regi av borettslaget.

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2009

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Skiftet sikringskap. 2009.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Laksevåg Elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2009

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Nytt røropplegg bad og toalett.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Osvald Jørs

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

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Skiftet skorstein 2023

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?

Av og til enkelte sølvkre på bad.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

2023.
Årsmiddelverdi 158 Bq/m³

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Kjøkken: Filterkasse under ventilator sitter dårlig. Må tas hensyn til ved rengjøring.

Annet: Alle innvendige dører skiftet i 2015 v/byggmester T. Hjelle.

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 95728996

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Arne Flatøen	**2026-06-18**

Identification

Arne Flatøen

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

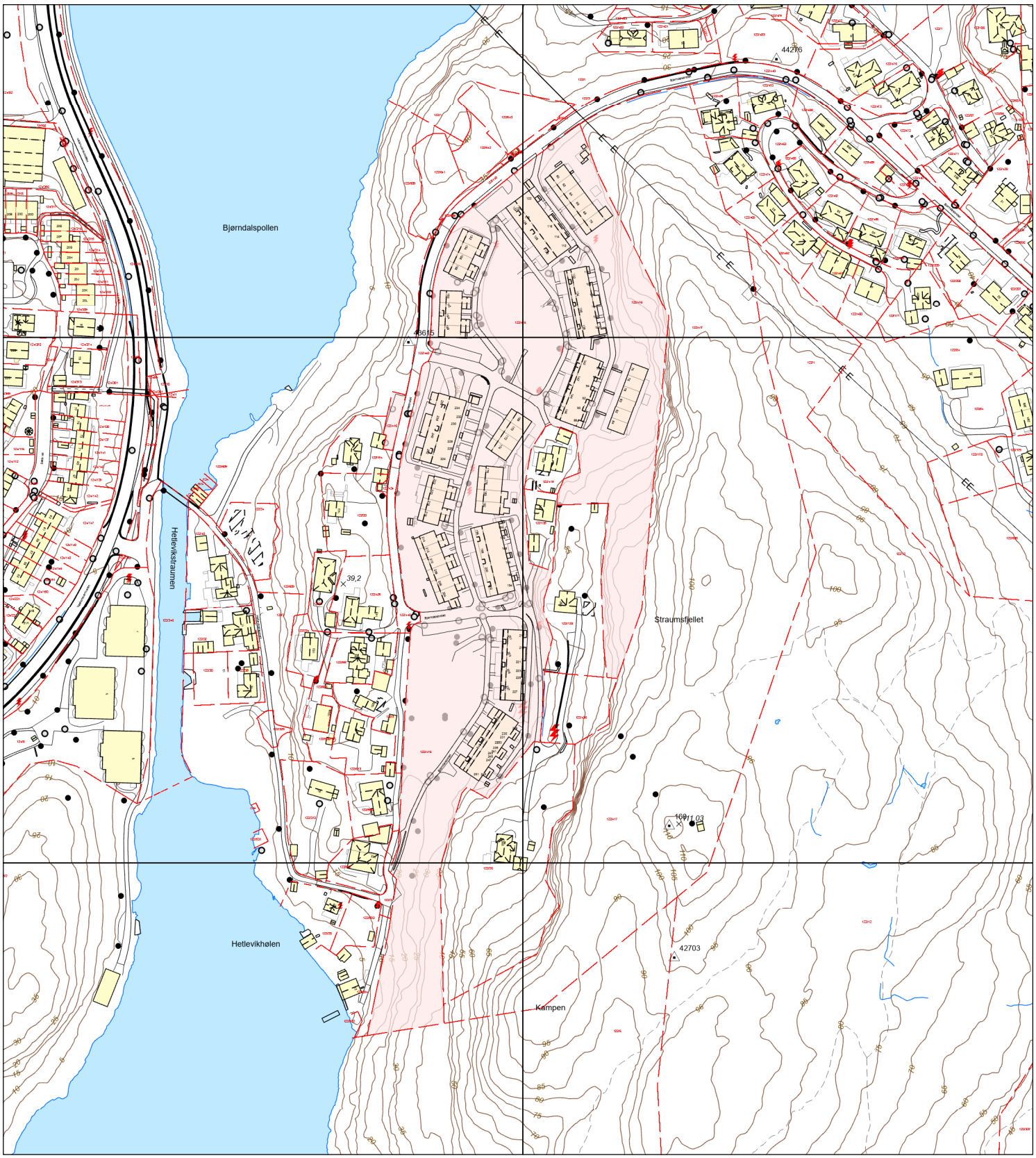
Basiskart

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 01.04.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 122/416/0/0
Adresse: Bjørndalsbrotet 160, 5170 BJØRNDALSTRÆ m.fl.

Kartet er produsert i en målestokk som ikke viser viktige detaljer. Ordren vil innen få arbeidsdager bli oppdatert med et mer detaljert kart.



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

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen , når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særlig tilpasset".

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. §§ 3-4 og 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, Radio og Musikkanlegg. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene, og tuneren/dekoder/TV-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. Baderomsinnredning/UTSTYR: Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning medfølger.
6. Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg medfølger.
10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. Lyskilder. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere, el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpnerel. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller, og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	8 800**Kr**
Selveierleilighet/rekkehus:	12 600**Kr**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	18 000**Kr**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.