DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Nygårdsvikveien 22G

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

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

Tilstandsrapport

Enebolig med solplasser og integrert dobbelgarasje

Nygårdsvikveien 22 G, 5165 LAKSEVÅG

BERGEN kommune

gnr. 149, bnr. 1126

Sum areal alle bygg: BRA: 192 m² BRA-i: 141 m²



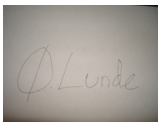
Befaringsdato: 01.07.2026 **Rapportdato:** 10.08.2026 **Oppdragsnr.:** 16556-2167 **Eiendomsverdi ref nr:** UT3213

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

Enebolig med solplasser og integrert dobbelgarasje - Byggeår: 1994

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:
Rammetillatelse 03/12-1991
Igangset.till 06/09-1993
Tatt i bruk (GAB) 19/04-1994
Antall boliger 1
Antall etasjer2 + kaldloft

Valmet tak med sperrekonstruksjon og undertak med sutak. Det er kaldtloft, isolert mot boligdelen
Taket har tekking med sort glasert teglstein og undertakstekking av oljeimpregnerte trefiberplater (sutakplater m.m.).
Taket har betongtakstein (garasje) som taktekking og sutaksplater som undertaktekking. Besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier er i treverk.

Ytterveggene er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

Vinduene er malte og har 2-lags glass. Isolerglass er sett fra 1993 og 2017.

Hovedytterdør i hvit utførelse og balkongdør med isolerglass fra byggeår.
Terrassedør fra kjøkken i malt tre med 2-lags glass fra 2014, utvendig alu- beslag

.

Nord-vestvendt overbygd balkong på ca. 4,16 m².
- Rekkverkshøyde er på ca. 84 cm

Takterrasse (over garasjen) samt støpt platting på ca. 43 m² med skifer.

Plen og div. beplantninger mot syd-øst

Integrert dobbelgarasje på ca. 43 m²:
Støpt dekke (div. riss), vegger og tak.
- Lys, strømuttak og Elbillader (2023)
- 2 vinduer med isolerglass fra 1995
- Takhøyde på ca. 2,28 meter
- Drensrist utvendig
- Avløpsrør i himling (betongdekke), noe fukt etc.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er utført med furu, flis og skifer.
Innvendig har veggene trepanel, malte plater og malt strie.
Himlingen har malte plater og trepanel. Downlights.

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Støpt dekke mot grunn

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

2022:
Det er elementpipe og peis med innsats.
Tilsyn i privat bolig:
Bergen brannvesen fører tilsyn med brannsikkerhet, ildsted og skorstein, samt kontroll med feiebehovet i alle boenheter med minst ett aktivt røykløp. Dette omfatter alle typer ildsteder, inkludert gassfyrte. Under tilsynet kontrolleres det også om det er behov for å feie skorsteinen.

Det er tretrapp.

Innvendige dører består av malte fyllingsdører og heltre furu fyllingsdører.

Det er vannbåren varme i alle innvendige rom i huset med unntak av den minste boden.

VÅTROM Gå til side

Helfliset bad fra 2019 på ca. 9,50 m²:
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon foreligger som faktura etc.

Opprinnelig vaskerom:
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon.
Opprinnelig vaskerom på ca. 7 m²:

KJØKKEN Gå til side

Opprinnelig furukjøkken i sprøytelakkert utførelse (ca. 2007) og heltre benkeplate med skifer over. Overskap med glassfelt.
Lysarmatur med stikkontakt under overskap. Integrerte hvitevaver som kjøleskap, ovn og platetopp med induksjon. Spiseplass.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom på ca. 2,28 m²:
- Klosett, servant, lys og speil.
- Mekanisk avtrekk fra toalettrom og tilluft via dør
- Vannbåren varme
- Luke til kaldt loft

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.
Innvendige avløpsrør er utført med PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).

Beskrivelse av eiendommen

Det er balansert ventilasjon type Flexit fra byggeår.

Vaskerom:
- Det er en 194 liters varmtvannstank fra 2019.

El-skap med automatsikringer:

Røykvarsler og brannslukningsapparat

Sentralstøvsuger, ikke vært i bruk på lang tid (20 år):

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen består av faste masser/fjell.
Det er trolig brukt drenerende masser som fuktsikring.
Bakvegg ligger under/mot terreng mot syd-øst.

Generelt:

Betonggrunnmur og støpt plate som fundament.

Boligen ligger i skrånende terreng opp mot syd-øst

Avløpsledningene er av ABS plastrør fra 1993, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av ukjent type fra 1993 med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

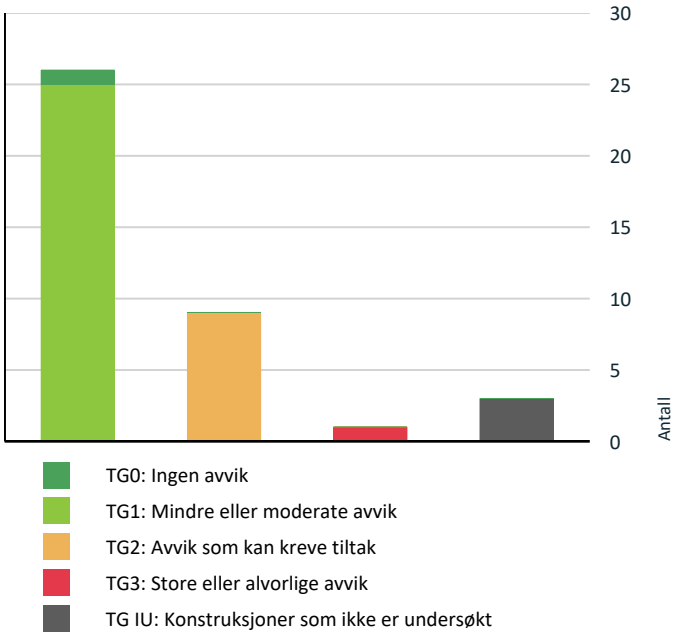
Lovlighet Gå til side

Nygårdsvikveien 22 G, 5165 LAKSEVÅG
Gnr 149 - Bnr 1126
4601 BERGEN

Takstmann Øystein Lunde AS
Sølvberget 30
5038 BERGEN

Sammendrag av boligens tilstand

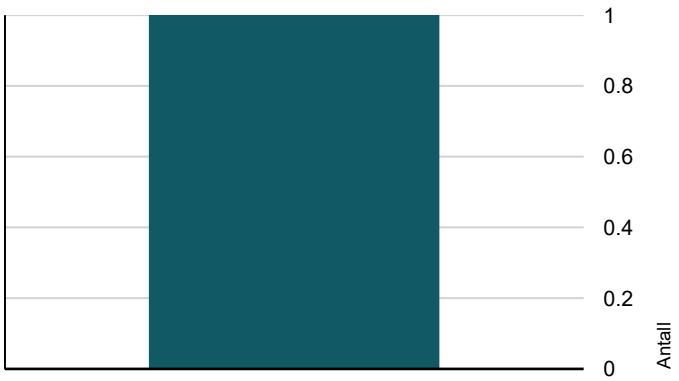
Fordeling av tilstandsgrader



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.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med solplasser og integrert dobbelgarasje

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > Underetasje > Opprinnelig vaskerom > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side
- **Innvendig > Andre innvendige forhold** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Helfliset bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking - 1** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner - 1** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Andre installasjoner** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED SOLPLASSER OG INTEGRERT



Byggeår
1994

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.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket har tekking med sort glasert teglstein og undertakstekking av oljeimpregnerte trefiberplater (sutakplater m.m.). Befaringen er utført fra bakkenivå.
Generelt:
Forventet levetid for et tak med sort glasert teglstein er 75 til over 100 år. Glasert teglstein regnes som et av de mest slitesterke og varige takmaterialene som finnes på markedet. Den glaserte overflaten brennes inn i leiren på svært høy temperatur, noe som gir en rekke spesifikke fordeler for levetiden.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier





TG 2 Taktekking - 1

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket har betongtakstein som taktekking og sutaksplater som undertaktekking. Besiktiget fra bakkenivå.
Generelt:
Betongtakstein har en forventet levetid på 40 til 60 år, avhengig av klimaet der du bor og hvor flink du er med ettersyn.

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.
- Tg. 2 pga. alder på takstein

Konsekvens/tiltak

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevd.





TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

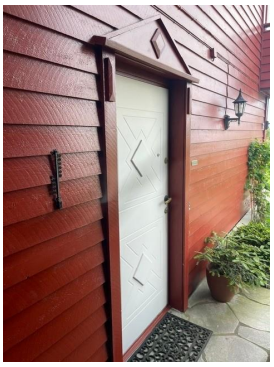
Tilstandsrapport

Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier er i treverk.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier







TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Valmet tak med sperrekonstruksjon og undertak med sutak. Det er kaldtloft, isolert mot boligdelen









Kaldt loft

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vinduene er malte og har 2-lags glass.
Generelt:
Et 2-lags isolerglassvindu fra 1993 har en forventet teknisk levetid på 20 til 30 år, noe som betyr at vinduet nå har passert sin forventede levetid. Selv om treverket i rammen kan være i god stand hvis det har blitt godt vedlikeholdt, vil selve glasskassetten og de tekniske egenskapene bære preg av alderen.
Dårlig isolasjonsevne: 2-lags vinduer fra tidlig på 1990-tallet har typisk en U-verdi (varmetap) på rundt 2,4 til 2,8. Til sammenligning har dagens standard 3-lags vinduer en U-verdi på 0,8 eller lavere, noe som betyr at vinduene fra 1993 slipper ut cirka tre ganger så mye varme som nye vinduer.

Årstall: 1993 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Tg. pga. alder og slitasje på ytre karm

Konsekvens/tiltak

Anbefaler og skiftet ut samtlige vinduer fra byggeår til mer energieffektive vinduer.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

Beskrivelse

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

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

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Hovedytterdør i hvit utførelse. Balkongdør med isolerglass.
Generelt:
En gatedør fra 1993-94 har en forventet teknisk levetid på 25–40 år, avhengig av materialkvalitet og vedlikehold. Med en alder på over 30 år kan døren nærme seg tidspunktet for utskifting.
En balkongdør fra 1993 har en forventet levetid på 20–30 år. Med en alder på over 30 år har den passert sin estimerte funksjonstid, og regnes i dag som moden for utskifting.

Årstall: 1993 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Tg. pga. alder og slitasje

Konsekvens/tiltak

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevd.



Opprinnelig gatedør

TG 1 Ytterdører - 1

Beskrivelse

Terrassedør i malt tre med 2-lags glass, hvit aluminium på utsiden.

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

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Nord-vestvendt overbygd balkong på ca. 4,16 m².
- Rekkverkshøyde er på ca. 84 cm

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.



Flott utsikt

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner - 1

Beskrivelse

Takterrasse (over garasjen) samt støpt platting på ca. 43 m² med skifer.

Vurdering av avvik:
• Utvendig helleplass øst, mot Ulriken har flere løse heller og de to trinnene ned til hovedhelleplass er dårlig.

Konsekvens/tiltak

Utbedre avviket

Tilstandsrapport





Utepeis



TG IU Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Plen og div. beplantninger mot syd-øst

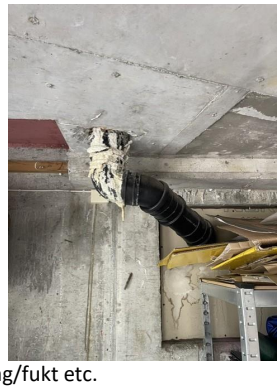


Plen etc. og utvendig tørkestativ

TG 1 Andre utvendige forhold - 1

Beskrivelse

Integrert dobbelgarasje på ca. 43 m²:
Støpt dekke (div. riss), vegger og tak.
- Lys, strømuttak og Elbillader (2013)
- 2 vinduer med isolerglass fra 1995
- Drensrist utvendig
- Avløpsrør i himling (betongdekke), noe fukt etc.



Nedløp i tak, saltutslag/fukt etc.





Drensrenne

Tilstandsrapport





INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er utført med furu, flis og skifer.



TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendig har veggene trepanel, malte plater og malt strie. Himlingen har malte plater og trepanel. Downlights.



TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Støpt dekke mot grunn

Radon

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

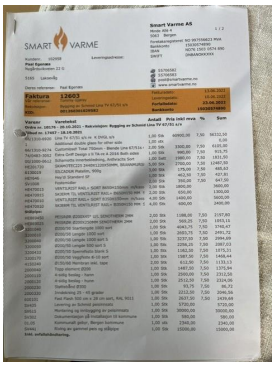
Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 0 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

2022:
Det er elementpipe og peis med innsats.
Tilsyn i privat bolig:
Bergen brannvesen fører tilsyn med brannsikkerhet, ildsted og skorstein, samt kontroll med feiebehovet i alle boenheter med minst ett aktivt røykløp. Dette omfatter alle typer ildsteder, inkludert gassfyrte. Under tilsynet kontrolleres det også om det er behov for å feie skorsteinen.



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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulvet er av furu. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Bod under/mot terreng. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 24.
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.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.

Konsekvens/tiltak
• Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er tretrapp.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører består av malte fyllingsdører og heltre furu fyllingsdører.





TG IU Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er vannbåren varme i alle rom med unntak av den minste boden

VÅTROM

UNDERETASJE > HELFLISET BAD

Generell

Beskrivelse

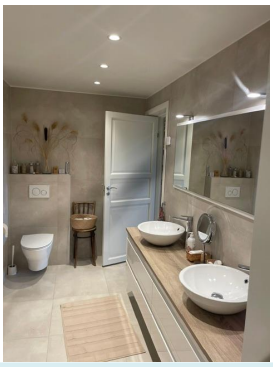
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon foreligger som faktura.
Generelt:
Et bad fra 2019 har en forventet levetid på 20 til 30 år. Forutsatt at det er fagmessig utført med dokumentasjon og god ventilasjon, kan det vare i opptil 30–50 år.

Årstall: 2019 **Kilde:** Faktura e.l



Tilstandsrapport





UNDERETASJE > HELFLISET BAD

TG 1 **Overflater, vegger og himling**

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak. Downlights, led

Årstall: 2019 **Kilde:** Faktura e.l

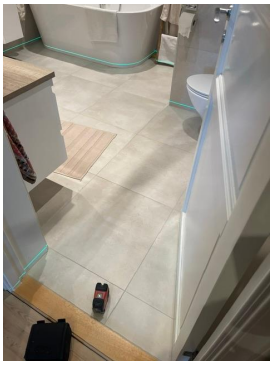
UNDERETASJE > HELFLISET BAD

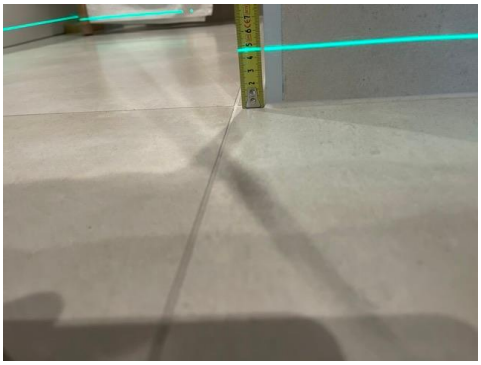
TG 1 **Overflater gulv**

Beskrivelse

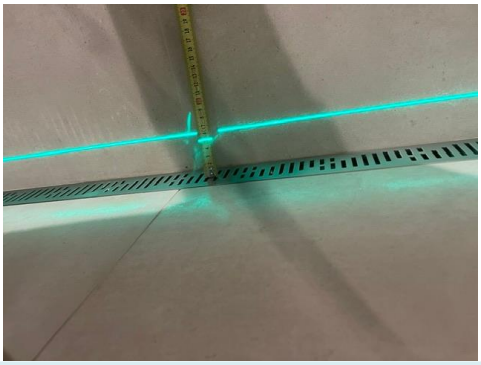
Våtrommet har flislagt gulv og vannbåren varme.

Årstall: 2019 **Kilde:** Faktura e.l









UNDERETASJE > HELFLISET BAD

TG 1 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med ekstruderte polystyrenplater med membransjikt, supplert med tettesjikt på skjøter og skruehull. Det er plastsluk og slukrenne ved vegg i dusjsonen. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 5–6 mm, med lokalt fall i dusjsonen på ca. 11 mm og dørterskel på ca. 11–12 mm.

Årstall: 2019 **Kilde:** Faktura e.l

Tilstandsrapport





Dusjsonen

UNDERETASJE > HELFLISET BAD

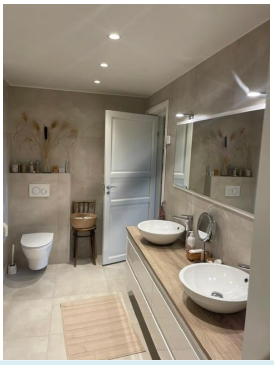
TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Helfliset bad med dusjnisje med langsgående veggsluk, vegghengt klosett med innebygd sisterne, møblement med 2 servanter, speil/lys og strømuttak.
Badekar med avløpsrør dirte til sluk. Vegghengt skap.
Mekanisk avtrekk fra bad + tilluft via dør.
2 dører til bad, hall og vaskerom.
Vannbåren varme i bad.
Malt i tak, downlights, led.

Årstall: 2019 **Kilde:** Faktura e.l





UNDERETASJE > HELFLISET BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

UNDERETASJE > HELFLISET BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

Murvegg i bakkant av dusjsonen.
Det var ingen symptomer på fuktproblematikk i badet på bafaringsdagen.

UNDERETASJE > OPPRINNELIG VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon.
Opprinnelig vaskerom på ca. 7 m²:
Gulvfliser + sokkelflis, malt strie på vegger og panel i tak.
- Varmtvannsbereder på 194 liter fra 2019
- Plastsluk i dekke
- Mekanisk avtrekk fra vaskerom, klaffeventil i grunnmur og tilluft via dør
- Vannbåren varme
- Vannbåren varme og fordelerskap for "rør i rør"

Fall/forskjell fra topp flis foran dørterskel til topp slukrist er ca. 6-7 mm, dørterskel er ca. 15 mm høy.

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.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





Nisje med røropplegg:

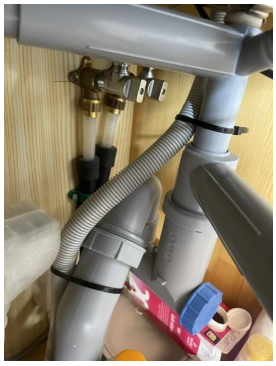
KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN MED SPISEPLASS

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Opprinnelig furukjøkken i sprøytelakkert utførelse (ca. 2007) og heltre benkeplate med skifer over. Overskap med glassfelt. Lysarmatur med stikkontakt under overskap. Integrerte hvitevaver som kjøleskap, ovn og platetopp med induksjon. Spiseplass. Opplegg for oppvaskmaskin.



Røropplegg under vask:
OBS: Anbefaler og montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.



1. ETASJE > KJØKKEN MED SPISEPLASS

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Toalettrom på ca. 2,28 m²:
- Klosett, servant, lys og speil.
- Mekanisk avtrekk fra toalettrom og tilluft via dør
- Vannbåren varme
- Luke til kaldt loft

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2019 **Kilde:** Faktura e.l



Vaskerom:

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendige avløpsrør er utført med PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).

Årstall: 2019 **Kilde:** Faktura e.l

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon type Flexit

Vurdering av avvik:

• Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre ventilasjonsanlegg har økt risiko for svikt, redusert ytelse og dårligere inneklima.

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden ventilasjonsanlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg



Bryterpanel for flexit ventilasjonsanlegg



Ventilasjonsaggregat på kaldloft

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en 194 liters varmtvannstank.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.



Vaskerom.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Opprinnelig anlegg i huset:
Opplyst:
Nye trådløse termostater i 2021.
Ny el-kjele (også kalt elektrokjel eller el-kassett) til vannbåren varme i 2026, styres med føler fra utsiden av huset



Vaskerom:



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

El-skap med automatsikringer:
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999.

Merk:
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.



Garasjen: Elbillader fra 2023



Ny kraftigere el-kurs for vannbåren varme ble montert i 2026.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarsler og brannslukningsapparat

TG 2 Andre installasjoner

Beskrivelse

Sentralstøvsuger, ikke vært i bruk på lang tid (20 år):
Eier opplyser at det er ikke slange til støvsuger.
Generelt:
En sentralstøvsuger har en beregnet levetid på 10 til 20 år, men kan vare opptil 30 år ved riktig bruk og vedlikehold. Det er imidlertid vanlig å måtte bytte slange, munnstykker eller oppgradere slitte motordeler underveis.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik utover normal slitasjegrad

Konsekvens/tiltak

Sentralstøvsuger fra byggeår, har ikke vært i bruk på lang tid (20 år):



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen består av faste masser/fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er trolig brukt drenerende masser som fuktsikring.
Bakvegg ligger under/mot terreng mot syd-øst.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

• Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

• Det er påvist punktvis avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag) på puss eller maling.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon.

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

• Manglende eller sannsynlig manglende utvendig fuktsikring av grunnmur øker risikoen for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig inneklima og nedbrytning av konstruksjonen over tid.

• Det anbefales å vurdere behov for etablering eller oppgradering av utvendig fuktsikring og eventuell drenering rundt grunnmuren. Tiltak bør planlegges og utføres i henhold til dagens anbefalinger for å sikre en varig løsning.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende

• Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig inneklima over tid.

• Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge opp med nærmere undersøkelser ved behov.

• Avflassing og utfelling kan indikere fuktpåvirkning i konstruksjonen, med risiko for videre nedbrytning av overflater og materialer.

Synlig saltutslag i bod med utvendig adkomst

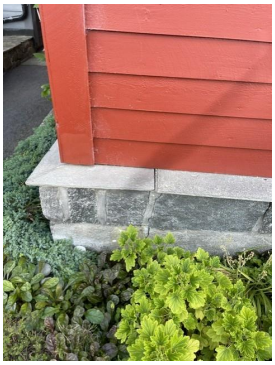


Bod med utvendig adkomst fra inngangspartiet

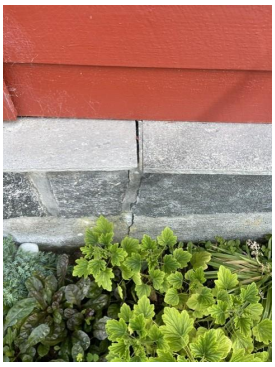
TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Tomteforholdet har betonggrunnmur og støpt plate som fundament.



Vertikal sprekk i pyntemur på utsiden av grunnmuren, hjørne mot nord. Sprekken har vært slik siden før vi kjøpte huset i 2003.



TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i skrånende terreng opp mot syd-øst

Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

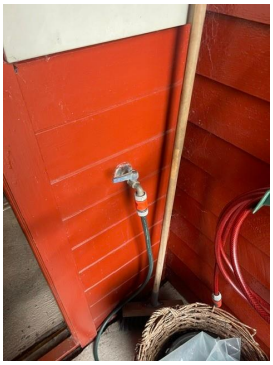
Beskrivelse

Tomteforhold har utvendige vann- og avløpsledninger med offentlig vannforsyning og offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningen er av plast (PEL/PE) fra 1993, og avløpsledningen er av trolig betong, med avløpsledninger fra 1993.



Merke på husliv for utvendig hovedstoppekran

Tilstandsrapport



Utvendig vannkran



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:

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

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

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

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

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

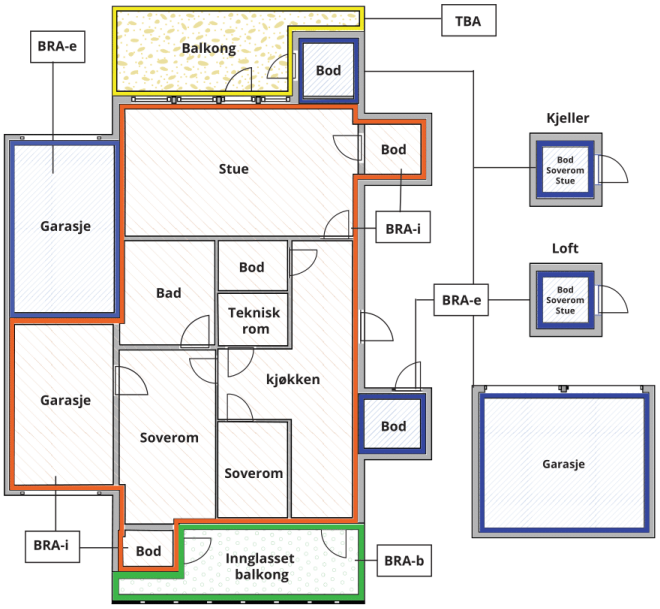
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig med solplasser og integrert dobbelgarasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kaldt loft					
1. etasje	64			64	47
Underetasje	77	51		128	
SUM	**141**	**51**			**47**
SUM BRA	**192**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kaldt loft	Kaldt loft med lukeadkomst		
1. etasje	Stue m/trapp, bod, toalettrom, kjøkken med spiseplass		
Underetasje	Entre/hall m/trapp, soverom, soverom 2, soverom 3, helfliset bad, opprinnelig vaskerom, bod, bod 2	Bod med utvendig adkomst, integrert dobbelgarasje	

Kommentar

NETTOAREAL:
Kaldt loft:
- Lukeadkomst

1. etasje:
- Trappegang/stue er på ca. 35,44 m² med peisinnsats med gjennomsyn til kjøkken
- Toalettrom er på ca. 2,28 m²
- Bod er på ca. 1,12 m²
- Kjøkken med spiseplass er på ca. 24 m²

Takhøyder er fra ca. 2,28 meter, 2,42 meter (stuen) til ca. 3,46 meter (kjøkken).

Utgang fra stuen til nord-vestvendt balkong på ca. 4,16 m² og fra kjøkken til takterrasse på ca. 43 m².

Underetasjen:
- Entre/hall/trappegang er på ca. 13,87 m², el-skap her
- Soverom 1 er på ca. 10,65 m²
- Soverom 2 er på ca. 9,38 m²
- Soverom 3 er på ca. 11,85 m²
- Bod (blendet vindu her) er på ca. 6,27 m²
- Bod 2 er på ca. 4,60 m²
- Helfliset bad er på ca. 9,50 m²
- Opprinnelig vaskerom er på ca. 7 m²

Takhøyde i hall er på ca. 2,40 meter.

- Bod med utvendig adkomst er på ca. 8 m², takhøyder her fra ca. 2,23 meter til ca. 2,78 meter. Lys og strømuttak.
- Integrert dobbelgarasje på ca. 43 m²

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Opplyst av eier:
2021:
- Nye trådløse termostater i 2021.

2022:
- Elementpipe, pipekledning og peisinnsats med gjennomsyn.

2023:
- Elbillader

2026:
- Ny el-kjele (også kalt elektrokjel eller el-kassett) til vannbåren varme.
- Ny kraftigere el-kurs for vannbåren varme i 2026.

Takstmann Øystein Lunde AS
Sølvberget 30
5038 BERGEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.7.2026	Øystein Lunde	Takstingeniør
	Paal Egenæs	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	149	1126		0	336.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nygårdsvikveien 22 G

Hjemmelshaver

Hovland Nina, Egenæs Paal

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eneboligen har en fin beliggenhet i Nygårdsvikveien på Laksevåg.
Nord-vestvendt takterrasse (over garasje), nord-vestvendt balkong og stue med flott utsikt mot nærområdet/bebyggelse, Nygårdsviken/Byfjorden og Askøy m.m.
Kort vei til barne- og ungdomsskole, buss, Sjøkrigsskolen og dagligvarebutikk (Rema 1000) m.m.
Integrert dobbelgarasje på ca. 43 m² med bla. elbillader.
Det er meget gode turmuligheter i området med både Damsgårdsfjellet, Ørnafjellet og Lyderhorn i område. Øverst i Nipedalen er det en flott badeplass og fint turområde rundt Tennebekktjørn og turstier i Kanadaskogen

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate. Privat vei siste stykket, asfaltert her sist i 2017.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen er på 336,50 m².

Tinglyste/andre forhold

Generelt:
En brukt bolig/eiendom 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.

Det er solgt 2 tomter til enebolig på tomter tilstøtende vår eiendom mot nord-vest.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring A/S Nuf-39	1802991			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.08.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Skjøte	04.07.2024		Gjennomgått		Nei
Megler	06.08.2026		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	09.07.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	09.07.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	09.07.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	01.07.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.08.2026	
2	10.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften 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 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

Nygårdsvikveien 22G, 5165 LAKSEVÅG

10 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Nygårdsvikveien 22G	Nygårdsvikveien 22G	

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?

2003

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.

Vi har bodd i boligen fra 2003 til i dag

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring A/S Nuf-39, 1802991

Informasjon om selger

Selger

Egenæs, Paal

Selger

Hovland, Nina

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2019

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Helt nytt bad. Gammelt bad (gulv, vegger, tak og all innredning) revet ned til grunnen. Hoved-entreprenør Svalland VVS. Nye rør i rør vannledninger i hele huset. Også montert ny varmtvannsbereder.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Svalland VVS

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

Beskriv feilen og omfanget

Innsig av vann ved kraftig regn på en vegg i ytterbod . Innsig av fukt på en vegg i garasje ved kraftig regn. Fuktmerker på murvegg.

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**

2015

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Nytt tak. Legging av nytt undertak difusjonsåpent, ny feder, tettebånd, nye lekter, ny sort glasert Hollandsk tegl takstein med tettebånd mot kjøler, kjølpanner med 4-veis avslutning på toppen, stigtrinn, feieplatå osv. Nye takrenner og kisteinnkledning

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Lundvang Byggservice

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?**

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

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2023

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Utført 2023 av Thunestvedt: Ny elbil lader i garasje. Forsterket inntaket til 56A, byttet jordfeilbryter, montert overspenningsvern og sikring til el. billader. Utført august 2026 av Laksevåg Elektro: Skiftet til 32 A ledninger og sikring vedrørende kurs til vannbåren varme.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Magnus M. Thunestvedt AS

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**

2019

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Nye rør i rør i hele huset i 2019 i forbindelse med nytt bad. Også innvendige avløpsrør på bad ble skiftet

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Svalland VVS

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

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

Har hatt problemer med vannbåren varme det siste året. I juni 2026 bestilte vi ny el.kjel til anlegget. Denne vil bli montert i uke nr. 33 2026. Elekriske arbeider i forbindelse med dette ble utført i denne uken (uke 32 2026)

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2026

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

se punktet over

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

B. Fondenes Aut Rørleggerfirma AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Nei, ikke som vi kjenner til på grunnmur. Men ved inngangsparti nordvestre hjørne er det en sprekk/skjevhet i "pyntemur" i naturstein som er satt opp utenpå grunnmuren.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Ingen feil, men Bergen Kommune krevde at alle ildsteder fra før år 2000 måtte skiftes ut til rentbrennende ovner. Vi skiftet til ny peisinnsats , rør og skorstein i juni 2022. Like etter ble krav om utskifting av ildsted fra før år 2000 fjernet av Bergen Kommune. Arbeid utført av Smart Varme AS.

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

Det er solgt 2 tomter til enebolig på tomter tilstøtende vår eiendom.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Utvendig helleplass sydøst, mot Ulriken har flere løse heller og de to trinnene ned til hovedhelleplass er dårlig. Lite vindu i spiskammer er slitt.

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 56785883

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Nina Hovland	**2026-08-10**	**Paal Egenæs**	**2026-08-10**

Identification

Nina Hovland

Identification

Paal Egenæs

Signicat

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

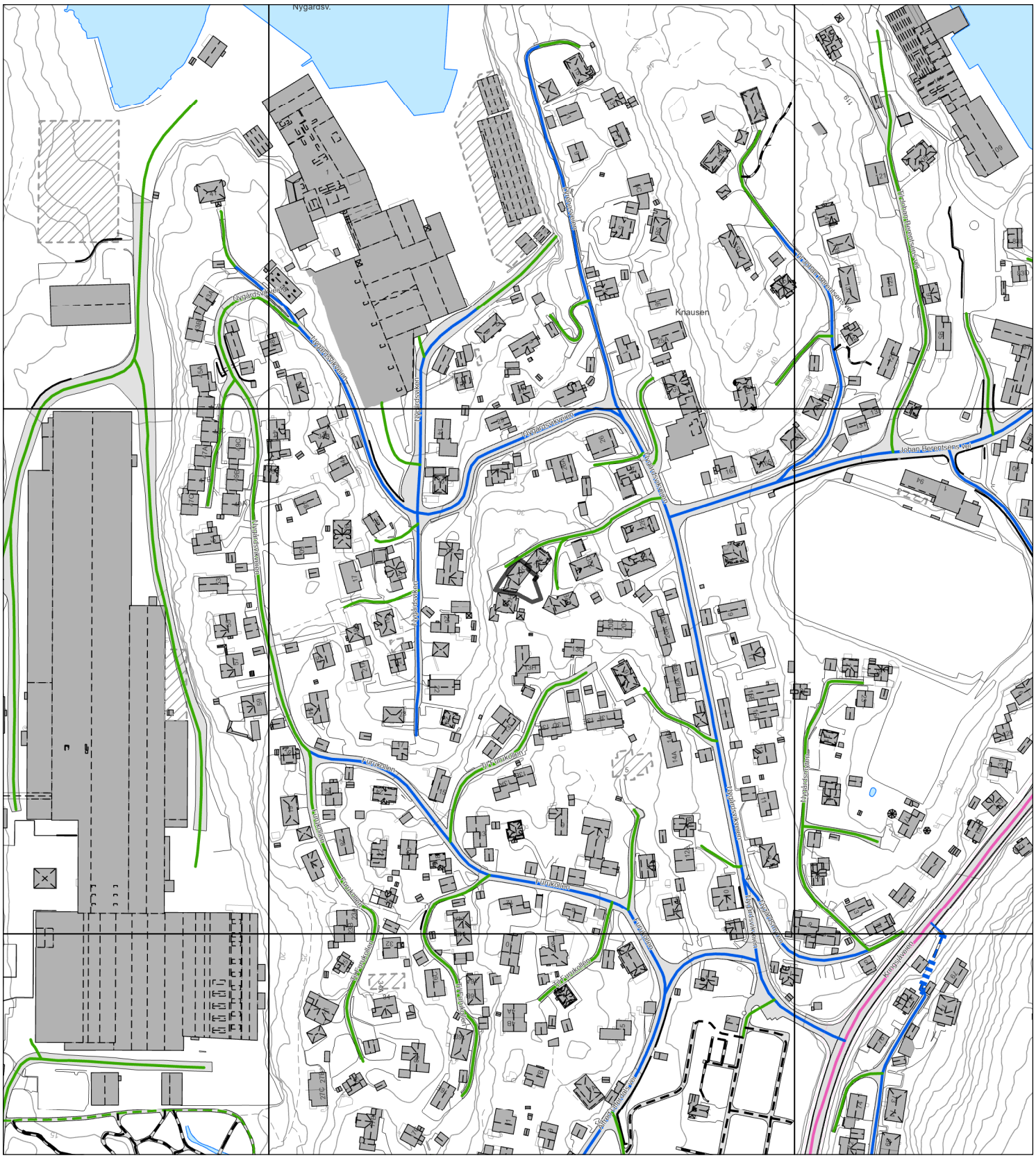
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 03.08.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 149/1126/0/0
Adresse: Nygårdsvikveien 22G, 5165 LAKSEVÅG

N



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

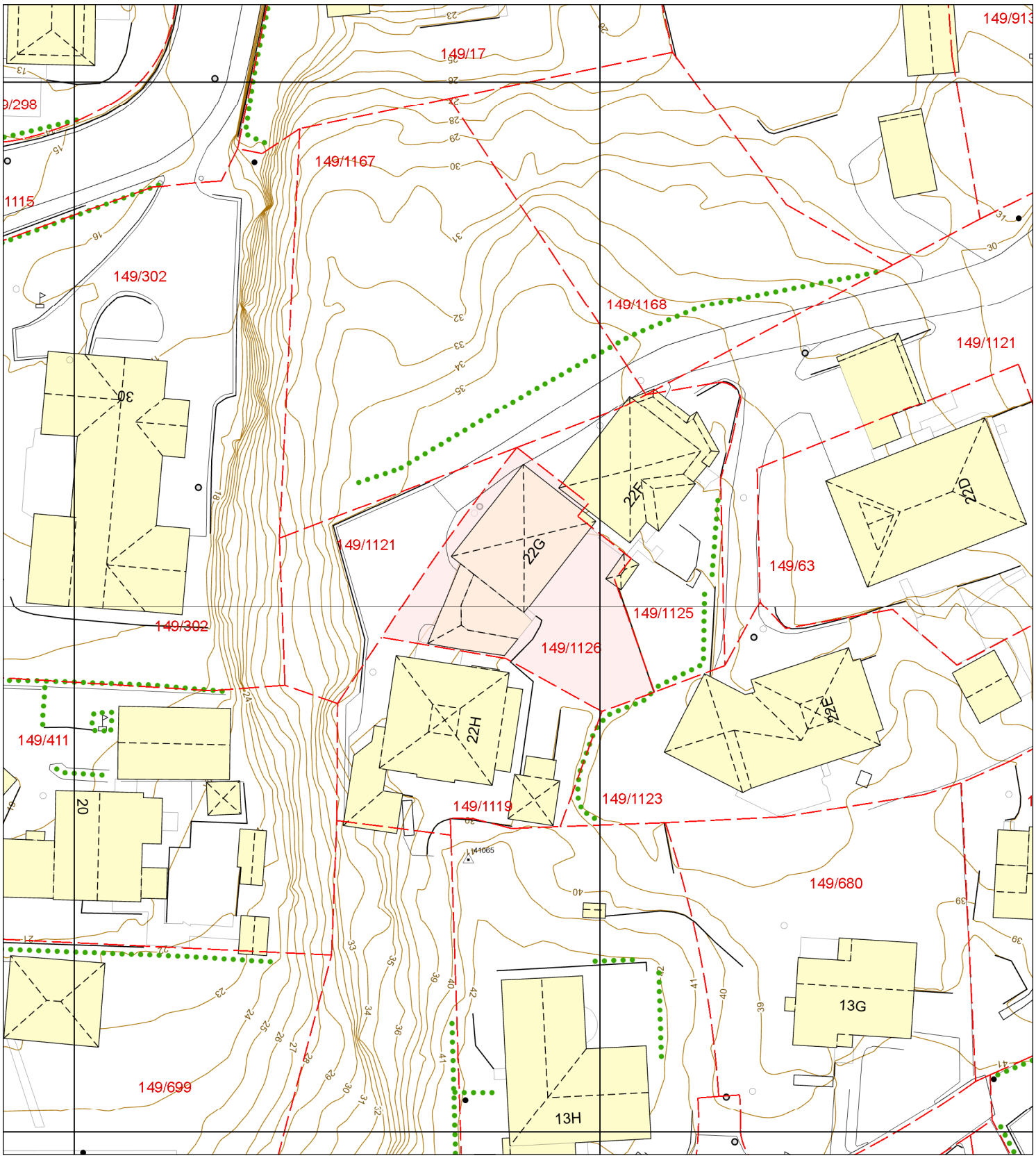
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 03.08.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 149/1126/0/0
Adresse: Nygårdsvikveien 22G, 5165 LAKSEVÅG

N



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

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.