DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Helldalsstølen 42

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

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

Tilstandsrapport

Medlem av NITO

Rekkehus

Helldalsstølen 42, 5225 NESTTUN

BERGEN kommune

gnr. 6, bnr. 272, snr. 20

Sum areal alle bygg: BRA: 143 m² BRA-i: 143 m²



Befaringsdato: 12.08.2026 **Rapportdato:** 19.08.2026 **Oppdragsnr.:** 13379-2029 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** II1559

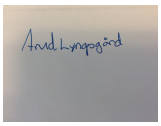
Foretak: Takst Team Vestlandet AS **Takstingeniør:** Arvid Lyngsgård

Medlem av NITO

TAKST TEAM VESTLANDET

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.

Rapportansvarlig



Arvid Lyngsgård
Uavhengig Takstingeniør
arvid@takstvestlandet.no
474 14 500

Medlem av NITO

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

Rekkehus over 2 etasjer.
Bygningen er oppført 2006 ihht. Infoland.

REFERANSENIVÅ
Bygningen er oppført i 2006.
Boligen skal derfor være oppført i henhold til byggeforskrifter av 1997 og byggeskikk og fagmessig utførelse i 2006. (referansenivået for bygningen).
En rekke egenskaper som f.eks. tetthet i bygget, varmeisolasjon og ventilasjon er annerledes for bygninger bygget etter byggeforskrifter av 1997 enn bygninger oppført etter dagens krav.

PARKERING
Parkering i carport og på eiendommen.
Carport har bredde på ca 278 cm og lengde på ca 487 cm.

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON TILSTANDSVURDERING
Boligen er i sin originale konstruksjon fra byggeår.
Det meste av utvendige overflater, innvendige overflater, innredninger og installasjoner er fra byggeår.
Boligen har en alminnelig bruks og værslitasje utfra boligens alder.

For øvrig henvises til rapportens enkeltpunkter.

Rekkehus - Byggeår: 2006

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med takpapp.
Av sikkerhetsmessige årsaker er taktekking inspisert fra bakkeplan.

Takrenner og nedløp av plast.

Pulttak.
Takkonstruksjonen er lukket og er derfor ikke mulig å inspisere.

Over grunnmur er bygget ført opp i trekonstruksjoner.
Utvendig kledd med liggende bordkledning.
Alminnelig værslitasje utfra alder.

Vinduer med isolerglass i trekarmer.
Nyere pvc vindu i bod.
Vinduer har en alminnelig værslitasje utfra alder.

Entredør:
Laminert tredør.
Dør fra 2024.

Terrassedører:
Tredører med isolerglass.
En skyvedør med isolerglass.
En terrassedør i 1. etasje fra 2015.
Dører har en alminnelig bruks og værslitasje utfra alder.
Normalt vedlikehold må påregnes.

Terrasse ved kjøkken på 7 m²
Bygget i trekonstruksjoner.
Dekke med terrassebord.
Rekkverk i trekonstruksjoner med glassfelt.
Rekkverkshøyde: 90-91 cm.
Stedvis noe slitasje på terrassebord.

Terrasse ved stue på ca 12,5 m²
Bygget i trekonstruksjoner.
Dekke med terrassebord.
Rekkverk i trekonstruksjoner.
Rekkverkshøyde: 90-93 cm.

Markterrasse ved soverom på ca 44 m²
Bygget i trekonstruksjoner.
Dekke med terrassebord.
Nettingrekkverk.
Rekkverkshøyde: 89-105 cm.
Stedvis noe slitasje på terrassebord.

Terrasse ved entré på ca 14 m²
Bygget i trekonstruksjoner.
Dekke med terrassebord.

INNVENDIG Gå til side

Gulv:
Parkett, fliser og belegg.

Vegger:
Malte plater.

Himling:
Malte plater.

Trebjelkelag.
Støpt dekke mot grunn.
Målt høydeforskjell i gulv:
1. etasje: ca 8 mm.
2. etasje: ca 15 mm.

Vedovn i stue.
Stålpipe til over tak.

Tretrapp.
Rekkverk i tre med stålspiler.
Håndløper montert på vegg.

Fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. Etasje › Bad/vaskerom
Bad/vaskerom fra byggeår.
Rommet er opprinnelig et vaskerom der innredning er endret til bad/vaskerom.
Sokkelflis og malte plater på vegger.
Malte plater i himling.
Fliser på gulv.
Det er målt ca 26 mm høydeforskjell fra gulv ved dør mot gang og frem til topp slukrist og ca 22 mm fra gulv ved åpning mot bod.
Tettesjikt med smøremembran.
Plastsluk.

Beskrivelse av eiendommen

Rommet er innredet med utslagsvask, vegghengt toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Avtrekk i himling.
Til-luft via spalte under dørblad.
Våtsone mot grunn og vegg mot nabobolig.
Det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Våtrom › 1. Etasje › Bad 2
Bad ved trapp fra byggeår.
Fliser og malte plater på vegger.
Malte plater i himling.
Fliser på gulv.
Gulvvarme.
Det er målt ca 18 mm høydeforskjell fra gulv ved dør og frem til topp slukrist.
Tett sokkel mot dusjsone med høyde på ca 40 mm.
Tettesjikt med smøremembran.
Plastsluk.
Rommet er innredet med servant i møbel, speilskap med lys, dusj med skyvedører og vegghengt toalett.
Avtrekk i himling.
Til-luft via spalte under dørblad.
Våtsone mot grunn og vegg mot trapp.
Hyllesystem montert på vegg mot bad.
På grunn av dette er det ikke mulig å foreta hulltaking.

Våtrom › 1. Etasje › Bad 3
Bad ved soverom fra byggeår.
Fliser på vegger.
Malte plater i himling.
Fliser på gulv.
Gulvvarme.
Det er målt ca 6 mm høydeforskjell fra gulv ved dør og frem dusjkabinett.
Dusjkabnettet er plassert over sluk og fallforhold frem til sluk er derfor ikke mulig å kontrollere.
Tettesjikt med smøremembran.
Sluk er ikke mulig å inspisere da dette er plassert under dusjkabinett.
Rommet er innredet med servant i møbel, speil, dusjkabinett og vegghengt toalett.
Avtrekk i himling.
Til-luft via spalte under dørblad.
Våtsone mot grunn og bad/vaskerom.
Det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Fliser på vegg over laminert benkeplate. Benkeplate er av nyere dato.
Oppvaskkum i stål.
Integrert oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, stekeovn og induksjonstopp.
Ventilator med avtrekk ut.
Ventilator er funksjonstestet og fungerer fint.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør i rør i rør system.
Samleskap for rør er plassert i bad/vaskerom.
Det er ikke avdekket lekkasjer eller tegn til fukt i samleskap.

Synlige avløpsrør av plast.

Ventilasjonssystem med avtrekk og til-luft.
Aggregat er plassert i bad/vaskerom.

Varmepumpe fra 2021.

Varmtvannsbereder er plassert i bad/vaskerom.
Vannvolum på 198 liter.
Produsert i 2006.
Elektrisk tilkobling via stikkontakt.

Sikringsskap med automatsikringer.
Det elektriske anlegget er ikke kontrollert utover visuell besiktigelse av takstmann da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon
Eier har besvart spørsmål angående det elektriske anlegget.
På generelt grunnlag anbefales det at det elektriske anlegget kontrolleres av autorisert fagperson.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ukjent byggegrunn.
Boligen er oppført med betongkonstruksjoner til antatt faste masser.

Utvendig drenering er ikke kjent.
Antatt selvdrenerende masser, kultet med steinmasser.
Hele bygget står over terreng og det er derfor liten fare for fuktvandring fra terreng og inn i bygget.

Ringmur i betong.

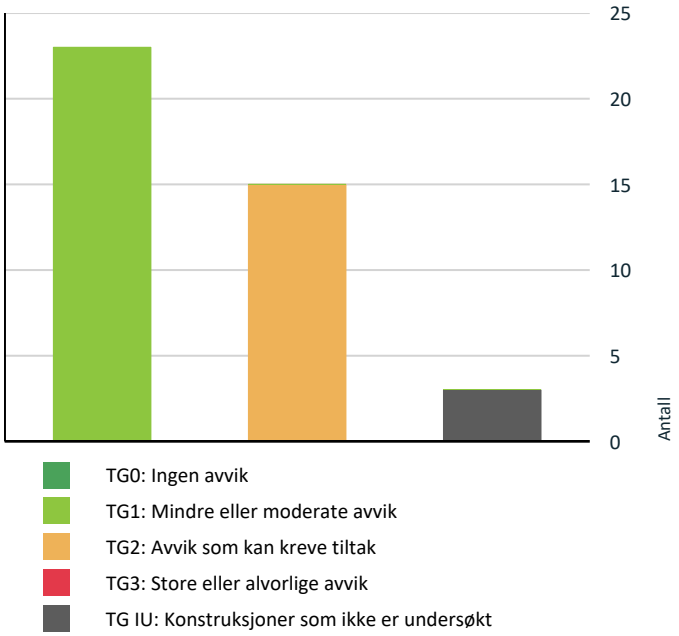
Utvendige vann og avløpsrør av plast.
Rør er fra byggeår.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad 3 > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner - 1	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad 3 > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad 3 > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad 3 > Sanitærutstyr og innredning	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
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav	
Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.	

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår	Kommentar
2006	Eier

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med takpapp.

Av sikkerhetsmessige årsaker er taktekking inspisert fra bakkeplan.

Vurdering av avvik:

• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av plast.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Pulttak.
Takkonstruksjonen er lukket og er derfor ikke mulig å inspisere.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Over grunnmur er bygget ført opp i trekonstruksjoner.
Utvendig kledd med liggende bordkledning.

Alminnelig værslitasje utfra alder.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass i trekarmer.
Nyere pvc vindu i bod.

Vinduer har en alminnelig værslitasje utfra alder.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Entredør:
Laminert tredør.
Dør fra 2024.

Terrassedører:
Tredører med isolerglass.
En skyvedør med isolerglass.
En terrassedør i 1. etasje fra 2015.

Dører har en alminnelig bruks og værslitasje utfra alder.
Normalt vedlikehold må påregnes.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Terrasse ved kjøkken på 7 m²
Bygget i trekonstruksjoner.
Dekke med terrassebord.
Rekkverk i trekonstruksjoner med glassfelt.
Rekkverkshøyde: 90-91 cm.

Stedvis noe slitasje på terrassebord.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav



TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner - 1

Beskrivelse

Terrasse ved stue på ca 12,5 m²
Bygget i trekonstruksjoner.
Dekke med terrassebord.
Rekkverk i trekonstruksjoner.
Rekkverkshøyde: 90-93 cm.

Vurdering av avvik:

• Stedvis en del slitasje på terrassebord.

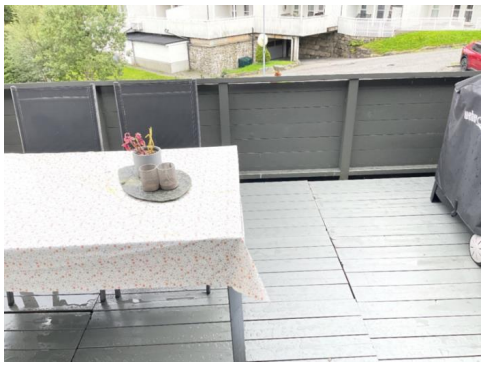
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Planlegge utskifting av de terrassebord med størst slitasje.

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav

Tilstandsrapport



TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Markterrasse ved soverom på ca 44 m²
Bygget i trekonstruksjoner.
Dekke med terrassebord.
Nettingrekkverk.
Rekkverkshøyde: 89-105 cm.

Stedvis noe slitasje på terrassebord.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav



TG 1 Terrasser og plattinger på terreng - 1

Beskrivelse

Terrasse ved entré på ca 14 m²
Bygget i trekonstruksjoner.
Dekke med terrassebord.



INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Parkett, fliser og belegg.

Vurdering av avvik:

• Stedvis noen riper og småhakk i parkett.

Konsekvens/tiltak

• Ingen strakstiltak nødvendig.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger:
Malte plater.

Himling:
Malte plater.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Trebjelkelag.
Støpt dekke mot grunn.
Målt høydeforskjell i gulv:
1. etasje: ca 8 mm.
2. etasje: ca 15 mm.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Vedovn i stue.
Stålpipe til over tak.

Tilstandsrapport



Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp.
Rekkverk i tre med stålspiler.
Håndløper montert på vegg.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

• Noen bruksmerker og småsprekker.

Konsekvens/tiltak

• Vedlikehold/lokal utbedring.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom fra byggeår.
Rommet er opprinnelig et vaskerom der innredning er endret til bad/vaskerom.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Sokkelflis og malte plater på vegger.
Malte plater i himling.

Vurdering av avvik:

• Rommet er opprinnelig et vaskerom og vegger ved dusjkabinett er derfor ikke bygget opp med vanntette sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Anbefaler å montere baderomsplater på vegger ved dusjkabinett for å sikre en vanntett overflate i det området av vegger som er definert som våtsone.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.
Det er målt ca 26 mm høydeforskjell fra gulv ved dør mot gang og frem til topp slukrist og ca 22 mm fra gulv ved åpning mot bod.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Tettesjikt med smøremembran.
Plastsluk.

Vurdering av avvik:

• Tettesjikt har oversteget halvparten av normal forventet levetid.

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.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med utslagsvask, vegghengt toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Avtrekk i himling.
Til-luft via spalte under dørblad.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Våtsone mot grunn og vegg mot nabobolig.
Det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

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

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

1. ETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse
Bad ved trapp fra byggeår.



1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Fliser og malte plater på vegger.
Malte plater i himling.

1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Fliser på gulv.
Gulvvarme.
Det er målt ca 18 mm høydeforskjell fra gulv ved dør og frem til topp slukrist.
Tett sokkel mot dusjsone med høyde på ca 40 mm.

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

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Tettesjikt med smøremembran.
Plastsluk.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

• Vanntett sjikt har oversteget halvparten av normal forventet levetid.

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.

1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Rommet er innredet med servant i møbel, speilskap med lys, dusj med skyvedører og vegghengt toalett.

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

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk i himling.
Til-luft via spalte under dørblad.

1. ETASJE > BAD 2

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Våtsone mot grunn og vegg mot trapp.
Hyllesystem montert på vegg mot bad.
På grunn av dette er det ikke mulig å foreta hulltaking.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

1. ETASJE > BAD 3

Generell

Beskrivelse

Bad ved soverom fra byggeår.



1. ETASJE > BAD 3

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger.
Malte plater i himling.

1. ETASJE > BAD 3

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.
Gulvvarme.
Det er målt ca 6 mm høydeforskjell fra gulv ved dør og frem dusjkabinett.
Dusjkabnettet er plassert over sluk og fallforhold frem til sluk er derfor ikke mulig å kontrollere.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/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.

1. ETASJE > BAD 3

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Tettesjikt med smøremembran.
Sluk er ikke mulig å inspisere da dette er plassert under dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

• Tettesjikt har oversteget halvparten av normal forventet levetid.

Konsekvens/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 våtrommet.

• 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.

1. ETASJE > BAD 3

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med servant i møbel, speil, dusjkabinett og vegghengt toalett.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

1. ETASJE > BAD 3

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Avtrekk i himling.
Til-luft via spalte under dørblad.

1. ETASJE > BAD 3

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Våtsone mot grunn og bad/vaskerom.
Det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Fliser på vegg over laminert benkeplate. Benkeplate er av nyere dato.
Oppvaskkum i stål.
Integrert oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, stekeovn og induksjonstopp.



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med avtrekk ut.
Ventilator er funksjonstestet og fungerer fint.



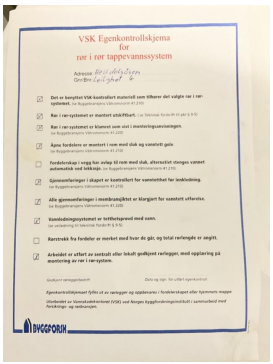
TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i rør i rør system.
Samleskap for rør er plassert i bad/vaskerom.
Det er ikke avdekket lekkasjer eller tegn til fukt i samleskap.





TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonssystem med avtrekk og til-luft.
Aggregat er plassert i bad/vaskerom.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.
Det er opplyst av varmegjenvinning ikke fungerer optimalt.

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



TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse
Varmepumpe fra 2021.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Varmtvannsbereder er plassert i bad/vaskerom.
Vannvolum på 198 liter.
Produsert i 2006.
Elektrisk tilkobling via stikkontakt.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse
Sikringsskap med automatsikringer.

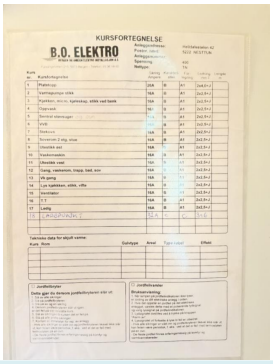
Det elektriske anlegget er ikke kontrollert utover visuell besiktigelse av takstmann da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon
Eier har besvart spørsmål angående det elektriske anlegget.
På generelt grunnlag anbefales det at det elektriske anlegget kontrolleres av autorisert fagperson.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Det foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget som er fra byggeår.



Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn.
Boligen er oppført med betongkonstruksjoner til antatt faste masser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Utvendig drenering er ikke kjent.
Antatt selvdrenerende masser, kultet med steinmasser.

Hele bygget står over terreng og det er derfor liten fare for fuktvandring fra terreng og inn i bygget.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Ringmur i betong.

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.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav
- Det foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget som er fra byggeår.

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

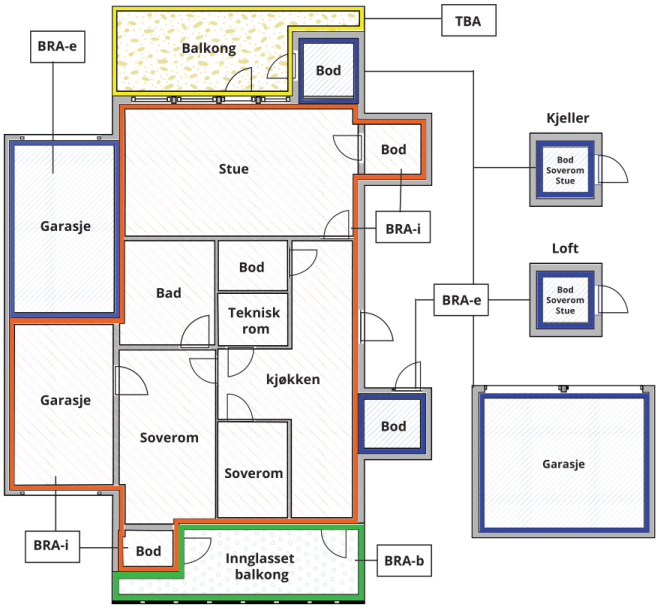
Hva er måleverdig areal?

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

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	68			68	
1. Etasje	75			75	
SUM	**143**				
SUM BRA	**143**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Stue m/trapp, soverom, kjøkken		
1. Etasje	Entré, gang m/trapp, soverom, soverom 2, soverom 3, bad/vaskerom, bad 2, bad 3, bod, garderobe		

Kommentar

Netto rom areal:
1. etasje:
Entre: 2,93 m²
Gang m/trapp: 14,07 m²
Soverom: 7,33 m²
Bad/vaskerom: 5,3 m²
Bod: 6,22 m²
Bad: 3,55 m²
Soverom: 11,87 m²
Soverom: 11,43 m²
Garderobe: 2,78 m²
Bad: 5,5 m²

2. etasje:
Stue m/trapp: 38,16 m²
soverom: 9,35 m²
Kjøkken: 18,11 m²
Takhøyde i 2. etasje opp til ca 400 cm.

Arealer er oppmålt innvendig med laser.
Sammenlagt areal oppgitt for de respektive rom utgjør boligens nettoareal. Dette vil avvike fra bruksareal da det gjør fratrekk for det areal interne vegger, sjakter osv. opptar.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.8.2026	Arvid Lyngsgård	Takstingeniør
	Eivind Waage Austad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	6	272		20	10261.1 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Helldalsstølen 42

Hjemmelshaver
Austad Eivind Waage, Austad Gunn Alfhild Waage

Eierandel
2 / 36

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en fin og sentral beliggenhet i et etablert og barnevennlig boligområde i Helldalsstølen.
Kort avstand til skole, barnehage, idrettsanlegg, dagligvarebutikk mm.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløp via privat stikkledning.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.08.2026	Skjema for egenerklæring er mottatt. det er viktig at potensiell kjøper leser denne grundig.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	11.08.2026	Generell informasjon om eiendommen	Gjennomgått		Nei
Eier	12.08.2026	Eier har gitt opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	11.08.2026	Matrikkeldata	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.08.2026	
2	19.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Takst Team Vestlandet AS
Steinsvikskrenten 10
5237 RÅDAL

Medlem av NITO

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.»*

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere

Forutsetninger

bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

Godkjente og byggemeldte tegninger er ikke kontrollert av takstmann.

Ihht forskrift skal det bare settes utbedringskostnader på konstruksjonsdeler som får TG3.
Utbedringskostnad er et anslag og må ikke forveksles med et pristilbud.

Egenerklæring

Helldalsstølen 42, 5225 NESTTUN

12 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Helldalsstølen 42	Helldalsstølen 42	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Desember 2006

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Har bodd i huset siden det ble kjøpt, desember 2006

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65

Informasjon om selger

Selger

Austad, Eivind Waage

Selger

Austad, Gunn Alfhild Waage

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

Drypp fra kran på vask på hovedbad. Utbedret i 2026.

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**

2026

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Byttet kobling under vask på hovedbad pga lekkasje.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Varme og bad AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2025

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Frakobling og tilkobling av vannforsyning til kjøleskap ifm bytte av benkeplate på kjøkken

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Varme og Bad AS

2.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.3.2 **Årstall**

2017

2.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Demontering av innfliset badekar og tilhørende dusjvegg på hovedbad. Montering av 2 stk dusjkabinett på hovedbad og vaskerom. Dette arbeidet ble gjort selv.

2.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.4.2 **Årstall**

2017

2.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Vanntilkobling av 2 stk dusjkabinett på hovedbad og vaskerom ble utført av faglærte.

2.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Kristoffersen VVS

2.4.6 **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

En del råte på endebord på rekkverk på terrassen vendt mot nordvest.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2026

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Byttet og malt kledning på rekkverket på den nordvestvendte terrassen, vannbord på carportvegg mot nabo og på enden av egen carport.

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2025

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Montering av terrassemarkise

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vest Markise

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**

2018

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Terrassemarkise på sørøstlig platting nede i tillegg til levegg mot massasjebad montert av faglærte.

4.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Solberg markiser

4.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.4.2 **Årstall**

2019

4.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Lage åpning i vegg mellom vaskerom og utebod, bytte døren med et vindu i boden og gjøre denne om til et ekstra vaskerom. Denne lille fasadeendringen var ikke søknadspliktig da vi gjorde denne endringen. Boden ble isolert og det ble lagt gips på veggene, samt epoksymaling på gulvet. Elektriker ble hyret gjennom byggmester.

4.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Byggmester Jarle Høgberg

4.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.5.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.5.2 **Årstall**

2022

4.5.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Installasjon av hjemmelader til elbil.

4.5.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Star elektro

4.5.6 **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

Beskriv feilen og omfanget

Småfeil i kurser etter installasjon av elektrisk anlegg i 2006.

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**

2022

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Montering av hjemmelader til elbil

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Star elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2022

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Montering av reflektorovn, brytere og termostat på vaskerom/bod

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sletten elektro

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**

2007

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Utbedringer gjort etter ettårsbefaring

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

B.O elektro

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

10.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.4.2 **Årstall**

2018

10.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Tilkobling av massasjebad til det elektriske anlegget, samt montering av overspenningsvern.

10.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sletten elektro

10.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.5.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.5.2 **Årstall**

2019

10.5.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Montering av div brytere og dimmere.

10.6.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.6.2 **Årstall**

2021

10.6.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Montering av Toshiba varmepumpe og fjerning av gammel varmepumpe.

10.6.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bergen Varmepumpeservice

10.6.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.7.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.7.2 **Årstall**

2018

10.7.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Bytte av strømmåler og itføring av samsvarserklæring.

10.7.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Eltel

10.7.6 **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

Vann har kommet opp av sluker på vaskerom og bad med jevne mellomrom. Fungerer ved bruk av avløpsrens.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Varmegjenvinningen i ventilasjonsanlegget (Pingvin Exvent) skal ifølge en gjennomgang gjort i 2021 ikke fungere optimalt. Dette er en del av ventilasjonsanlegget som vi ikke bruker, da vi har varmepumpe. Bortsett fra dette fungerer ventilasjonsanlegget som det skal.

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**

2025

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Rens og gjennomgang av ventilasjonsanlegget i hele huset ble utført av fagperson.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Nordisk ventiøasjonsrens AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

16.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.2.2 **Årstall**

2021

16.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Gjennomgang av ventilasjonsanlegg etter branntilløp i annet rekkhus.

16.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bravida

16.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

16.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.3.2 **Årstall**

2021

16.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Montering av ny Toshiba varmepumpe

16.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bergen varmepumpeservice

16.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Maur under untendørs terrasse. Begrenswt omfang, løst med giftmiddel.

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

Beskriv omfanget

Råte på enkelte kledningsbord på rekkverk til terrasse samt på enkelte vannbord. Utbedret selv i 2026.

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

24.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

24.1.2 **Årstall**

2019

24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Åpnet opp vegg mellom vaskerom og utebod og gjorde uteboden om til en innebod/utvidet vaskerom. Byttet ut døren til boden med et vindu, fikk isolert boden og lagt gips, epoksy på gulvet, samt laget døråpning inn til vaskerommet. Arbeidet var ikke søknadspliktig.

24.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Byggmester Jarle Høgberg

24.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

☐ Ja ☐ Nei ☒ Nei, ikke søknadspliktig

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

☐ Ja ☒ Nei

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

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:

Endringer og oppgraderinger som er gjort ut over det som ble levert av utbygger.

2026
Utbedringer på rekkverk på terrasse mm.

2025
Montering av ny elektrisk terrassemarkise. Byttet benkeplate på kjøkken.
Fjernet parkett og la gulvbelegg på kjøkken.
Maling av gulv i stue.

2024
Montering av ny ytterdør fra Nordiska vinduer.

2022
Montering av hjemmelader til elbil i carport.

2019
Ombygging av utebod til innebod/vaskerom.

2018
Montering av elektrisk terrassemarkise nede på terrassen, massasjebad på terrassen og levegg foran badet.

2015
Byttet ut vindu med altandør ut mot terrasse.

2011
Monteing av rullegardin og terassemarkiser.

2010
Montering av innerdør med glass for å skille entreene fra hallen.

2007
Bygget terrasse på 50 kvm, laget bed, støpt forskalinger og satt opp skillevegger mellom boenhetene.

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 67839983

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Eivind Waage Austad	**2026-08-12**	**Gunn Alfhild Waage Austad**	**2026-08-18**

Identification

Eivind Waage Austad

Identification

Gunn Alfhild Waage Austad

Signicat

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

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.