DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Sundts veg 158B

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

Tomannsbolig

Sundts veg 158 B, 5221 NESTTUN

BERGEN kommune

gnr. 40, bnr. 1752, snr. 15

Sum areal alle bygg: BRA: 176 m² BRA-i: 168 m²



Befaringsdato: 09.09.2026 **Rapportdato:** 14.09.2026 **Oppdragsnr.:** 13379-2059 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** BL1366

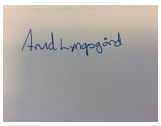
Foretak: Takst Team Vestlandet AS **Takstingeniør:** Arvid Lyngsgård

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

Takst Team Vestlandet AS
Steinsvikskrenten 10
5237 RÅDAL

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

Del av tomannsbolig over 3 etasjer.
Bygningen er oppført 2014 ihht. Infoland.

REFERANSENIVÅ - SVIKT (BYGGEFEIL)
Bygningen er oppført i 2014.
Boligen skal derfor være oppført i henhold til byggeforskrifter av 2010 og byggeskikk og fagmessig utførelse i 2014. (referansenivået for bygningen).

PARKERING OG LAGRING
Parkering i carport. Bredde til søyle er ca 261 cm.
Lengde ca 642 cm.
Høyde ca 280-288 cm.
Frittstående bod på 5 m²
Bod 1. etasje på 3,35 m²
Bod 2. etasje på 2,96 m²

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON TILSTANDSVURDERING
Boligen er i sin opprinnelige konstruksjon fra byggeår.
Overflater, innredninger og installasjoner fra byggeår.
Boligen holder en god standard fra byggeår og fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

For øvrig henvises til rapportens enkeltpunkter.

Tomannsbolig - Byggeår: 2014

UTVENDIG Gå til side

Saltak i trekonstruksjoner.
Takkonstruksjonen er gjenbygget og derfor ikke mulig å inspisere.
Ingen negative symptomer i innvendig himling.
Taket er tekket med betongtakstein.
Sarnafil belegg på tak over vaskerom.
Av sikkerhetsmessige årsaker er taktekking inspisert fra bakkeplan.

Takrenner og nedløp av stål.
Snøfangere montert.
Stigetrinn til pipe.
Beslag rundt pipe.

Over ringmur er boligen ført opp i isolert bindingsverk.
Utvendig kledd med bordkledning og fasadeplater.

Vinduer med 3-lags isolerglass i trekarmer.

Takvinduer med isolerglass i trekarmer.

Entredør:
Laminert tredør med isolerglass.

Dør til vaskerom:
Laminert tredør.

Terrassedør 1. Etasje:
Tredør med 3-lags isolerglass.

Terrassedør 2. Etasje:
To-fløyet tredør med 3-lags isolerglass.

Boddør:
Laminert tredør.

Terrasse på 17,2 m²
Bygget i trekonstruksjoner.
Dekke med terrassebord.
Rekkverk i trekonstruksjoner.
Rekkverkshøyde: 110-111 cm.

Markterrasse på ca 13,4 m²
Dekke med terrassebord.

Tretrapp.

INNVENDIG Gå til side

Gulv:
Parkett og fliser.
Alminnelig bruksslitasje med enkelte riper og bruksmerker.

Vegger:
Malte plater, tapet og fliser.

Himling:
Malte plater.
Takhøyde 1. Etasje: 254 cm. Nedsenket himling i bad og vaskerom.
Takhøyde stue/kjøkken i 2. Etasje: 250 cm.
Takhøyde stue i 3. Etasje: 62 cm - 290 cm.
Riss i vegg over dør til wc-rom.
Ellers alminnelig bruksslitasje med enkelte bruksmerker.

Trebjelkelag.
Støpt dekke mot grunn.
Målt ca 10 mm høydeforskjell i bjelkelag i 3. Etasje og 2. Etasje.
Målt ca 5 mm høydeforskjell i støpt dekke mot grunn.

Vedovn i stue.
Stålpipe til over tak.

Tretrapper.
Lukkete trinn.
Håndlist på vegg.
Rekkverk i tre.

Glatte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 3. Etasje › Bad
Bad fra byggeår.
Fliser på vegger.
Malte plater i himling.
Fliser på gulv.
Vannbåren gulvvarme.
Det er målt ca 25 mm høydeforskjell fra gulv ved dør til sluk i nedsenket dusjsone og ca 15 mm til sluk under badekar.
Tettesjikt med smøremembran.
Plastsluk.
Rommet er innredet med servant i møbel, speil med lys, vegghengt toalett, badekar og dusj med glassdører.

Beskrivelse av eiendommen

Avtrekk via balansert ventilasjon.
Til-luft via spalte under dørblad
Hulltaking utført i soverom mot dusjsone i bad.
Det ble ikke registrert unormale fuktverdier i kontrollert område.

Våtrom › 1. Etasje › Vaskerom
Vaskerom fra byggeår.
Sokkelflis og malte plater på vegger.
Malte plater i himling.
Fliser på gulv.
Vannbåren gulvvarme.
Det er målt ca 25 mm høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist.
Plastsluk.
Tettesjikt med smøremembran.
Vaskeromsinnredning med laminert benkeplate, utslagsvask i stål og skap.
Opplegg for vaskemaskin.
Hyllesystem på vegg.
Avtrekk via balansert ventilasjon.
Til-luft via spalte under dørblad.
Våtsone mot grunn.
Det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Våtrom › 1. Etasje › Bad
Bad fra byggeår.
Fliser på veger i bad.
Våtromsplater og plate med membran på vegger bak skyvedørsgarderobe.
Malte plater i himling i bad.
Åpen konstruksjon i tak bak skyvedørsgarderobe.
Fliser på gulv i bad.
Det er lagt fliser på fliser her.
Synlig membran på gulv bak skyvedørsgarderobe.
Vannbåren gulvvarme.
Det er målt ca 35 mm høydeforskjell fra gulv ved dør til sluk i nedsenket dusjsone.
Det er målt ca 10 mm høydeforskjell fra gulv ved dør til fremkant av nedsenket dusjsone.
Plastsluk i dusjsone og bak skyvedørsgarderobe.
Tettesjikt med smøremembran.
Rommet er innredet med servant i møbel, speil med lys, vegghengt toalett, skyvedører og dusj med glassdører.
Avtrekk via balansert ventilasjon.
Til-luft via spalte under dørblad.
Dusjsone mot grunn, vaskerom og nabobolig.
Det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

KJØKKEN

Gå til side

HTH kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Benkeplate i silestone.
Oppvaskkum i stål.
Integrert kjøle/fryseskap, kaffemaskin, stekeovn, oppvaskmaskin og induksjonstopp.
Hvitevarer fra Miele.
Induksjonstopp fra Gaggenau.
Blandebatteri fra Quooker med kokende vann. Tank plassert i kjøkkenbenk.
Fuktsensor i kjøkkenskap og komfyrvakt ved induksjonstopp.
Ventilator fra Røros hetta med avtrekk ut.
Ventilator er funksjonstestet og fungerer fint.

SPESIALROM

Gå til side

Toalettrom:
Fliser på gulv.
Det er lagt fliser på fliser på gulv.
Sokkelflis og malte plater på vegger.
Vannbåren gulvvarme.
Avtrekk i himling.
Innredet med servant i møbel, speil med lys og vegghengt toalett.
Drenshull med fuktsensor under toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Vannrør i rør i rør system.
Samleskap for rør er plassert i bad i 1. Etasje og bad i 3. Etasje.
Det er ikke avdekket lekkasjer eller tegn til fukt i samleskap.
Stoppekran i teknisk område bak skyvedørsgarderobe i bad.
Det er ikke kursoversikt i skapet. Dette bør skaffes.

Synlige avløpsrør av plast.
Stakeluke i inspeksjonsluke under trapp i 1. etasje.

Balansert ventilasjon.
Aggregat plassert i bad i 1. Etasje.
Styringspanel på vegg utenfor bad i 1. etasje.

Fjernvarmeanlegg.
Vannbåren varme i 1. Etasje foruten bod. Vannbåren varme i wc rom i 2. Etasje og bad i 3. Etasje.
2 stk radiatorer i 2. Etasje og en radiator i 3. Etasje.
Røropplegg i bad i 1. Etasje.
Nye termostater.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i vaskerom.
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.

Røykvarslere, brannslukningsapparat og sprinkleranlegg.

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.

Ringmursellementer.

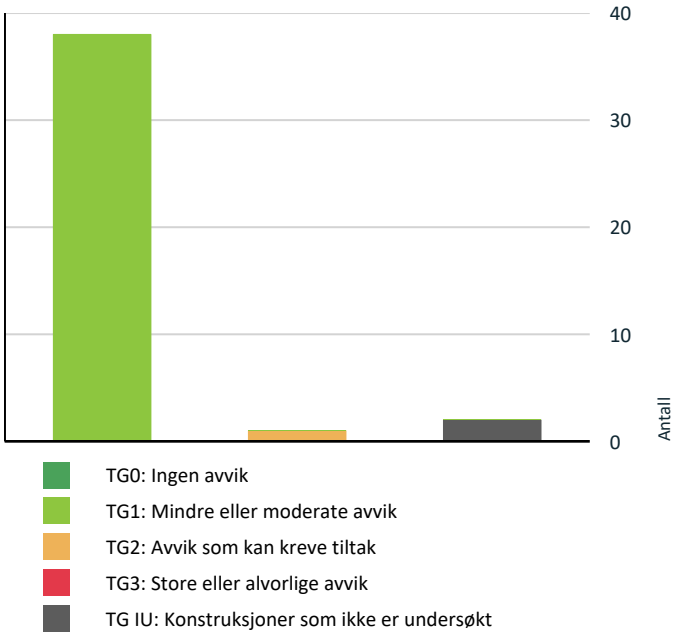
Beskrivelse av eiendommen

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.

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Ytterdører - 1 Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
2014

Kommentar
Infoland





UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein.
Sarnafil belegg på tak over vaskerom.

Av sikkerhetsmessige årsaker er taktekking inspisert fra bakkeplan.





TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av stål.
Snøfangere montert.
Stigetrinn til pipe.
Beslag rundt pipe.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak i trekonstruksjoner.
Takkonstruksjonen er gjenbygget og derfor ikke mulig å inspisere.
Ingen negative symptomer i innvendig himling.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Over ringmur er boligen ført opp i isolert bindingsverk.
Utvendig kledd med bordkledning og fasadeplater.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med 3-lags isolerglass i trekarmer.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Takvinduer med isolerglass i trekarmer.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Entredør:
Laminert tredør med isolerglass.

Dør til vaskerom:
Laminert tredør.

Terrassedør 1. Etasje:
Tredør med 3-lags isolerglass.

Terrassedør 2. Etasje:
To-fløyet tredør med 3-lags isolerglass.









TG 2 Ytterdører - 1

Beskrivelse

Boddør:
Laminert tredør.

Vurdering av avvik:

- Et mindre hakk i dørblad.

Konsekvens/tiltak

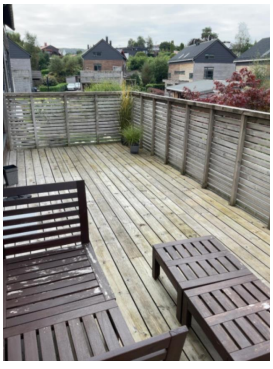
- Lokal utbedring av hakk.



TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Terrasse på 17,2 m²
Bygget i trekonstruksjoner.
Dekke med terrassebord.
Rekkverk i trekonstruksjoner.
Rekkverkshøyde: 110-111 cm.



Tilstandsrapport

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

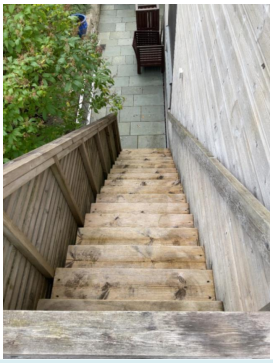
Beskrivelse

Markterrasse på ca 13,4 m²
Dekke med terrassebord.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp.



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv:
Parkett og fliser.

Alminnelig bruksslitasje med enkelte riper og bruksmerker.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger:
Malte plater, tapet og fliser.

Himling:
Malte plater.
Takhøyde 1. Etasje: 254 cm. Nedsenket himling i bad og vaskerom.
Takhøyde stue/kjøkken i 2. Etasje: 250 cm.
Takhøyde stue i 3. Etasje: 62 cm - 290 cm.

Riss i vegg over dør til wc-rom.
Ellers alminnelig bruksslitasje med enkelte bruksmerker.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Trebjelkelag.
Støpt dekke mot grunn.
Målt ca 10 mm høydeforskjell i bjelkelag i 3. Etasje og 2. Etasje.
Målt ca 5 mm høydeforskjell i støpt dekke mot grunn.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Vedovn i stue.
Stålpipe til over tak.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapper.
Lukkete trinn.
Håndlist på vegg.
Rekkverk i tre.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte fyllingsdører.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeår.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger.
Malte plater i himling.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.
Vannbåren gulvvarme.
Det er målt ca 25 mm høydeforskjell fra gulv ved dør til sluk i nedsenket dusjsone og ca 15 mm til sluk under badekar.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Tettesjikt med smøremembran.
Plastsluk.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med servant i møbel, speil med lys, vegghengt toalett, badekar og dusj med glassdører.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

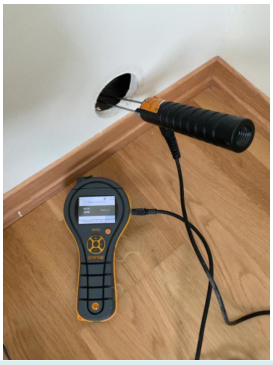
Avtrekk via balansert ventilasjon.
Til-luft via spalte under dørblad

3. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking utført i soverom mot dusjsone i bad.
Det ble ikke registrert unormale fuktverdier i kontrollert område.

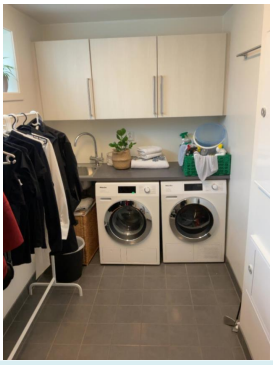


1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeår.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

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

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.
Vannbåren gulvvarme.
Det er målt ca 25 mm høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk.
Tettesjikt med smøremembran.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskeromsinnredning med laminert benkeplate, utslagsvask i stål og skap.
Opplegg for vaskemaskin.
Hyllesystem på vegg.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via balansert ventilasjon.
Til-luft via spalte under dørblad.

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Våtsone mot grunn.
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

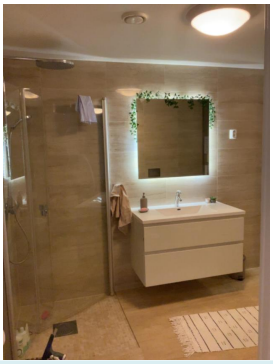
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeår.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på veger i bad.
Våtromsplater og plate med membran på vegger bak skyvedørsgarderobe.
Malte plater i himling i bad.
Åpen konstruksjon i tak bak skyvedørsgarderobe.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv i bad.
Det er lagt fliser på fliser her.
Synlig membran på gulv bak skyvedørsgarderobe.
Vannbåren gulvvarme.
Det er målt ca 35 mm høydeforskjell fra gulv ved dør til sluk i nedsenket dusjsone.
Det er målt ca 10 mm høydeforskjell fra gulv ved dør til fremkant av nedsenket dusjsone.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk i dusjsone og bak skyvedørsgarderobe.
Tettesjikt med smøremembran.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med servant i møbel, speil med lys, vegghengt toalett, skyvedører og dusj med glassdører.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via balansert ventilasjon.
Til-luft via spalte under dørblad.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Dusjsone mot grunn, vaskerom og 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.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN M/TRAPP

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

HTH kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Benkeplate i silestone.
Oppvaskkum i stål.
Integrert kjøle/fryseskap, kaffemaskin, stekeovn, oppvaskmaskin og induksjonstopp.
Hvitevarer fra Miele.
Induksjonstopp fra Gaggenau.
Blandebatteri fra Quooker med kokende vann. Tank plassert i kjøkkenbenk.
Fuktsensor i kjøkkenskap og komfyrvakt ved induksjonstopp.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN M/TRAPP

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator fra Røros hetta med avtrekk ut.
Ventilator er funksjonstestet og fungerer fint.



TOALETTROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom:
Fliser på gulv.
Det er lagt fliser på fliser på gulv.
Sokkelflis og malte plater på vegger.
Vannbåren gulvvarme.
Avtrekk i himling.
Innredet med servant i møbel, speil med lys og vegghengt toalett.
Drenshull med fuktsensor under toalett.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i rør i rør system.
Samleskap for rør er plassert i bad i 1. Etasje og bad i 3. Etasje.
Det er ikke avdekket lekkasjer eller tegn til fukt i samleskap.
Stoppekran i teknisk område bak skyvedørsgarderobe i bad.
Det er ikke kursoversikt i skapet. Dette bør skaffes.





Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast.
Stakeluke i inspeksjonsluke under trapp i 1. etasje.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.
Aggregat plassert i bad i 1. Etasje.
Styringspanel på vegg utenfor bad i 1. etasje.

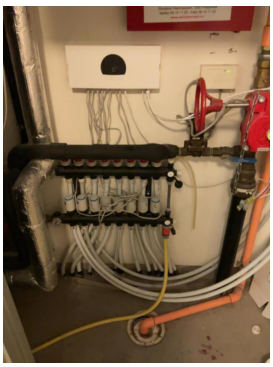




TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Fjernvarmeanlegg.
Vannbåren varme i 1. Etasje foruten bod. Vannbåren varme i wc rom i 2. Etasje og bad i 3. Etasje.
2 stk radiatorer i 2. Etasje og en radiator i 3. Etasje.
Røropplegg i bad i 1. Etasje.
Nye termostater.



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.

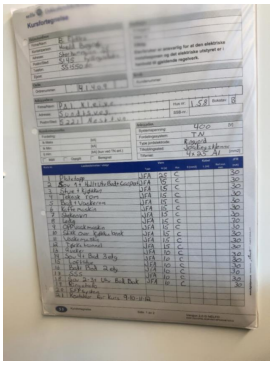
Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i vaskerom.

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.



Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarslere, brannslukningsapparat og sprinkleranlegg.

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

Ringmursellementer.

Takst Team Vestlandet AS
Steinsvikskrenten 10
5237 RÅDAL

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår
2014

Kommentar
Antatt byggeår

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Bod i trekonstruksjoner.
Vegger utvendig kledd med liggende bordkledning.
Pulttak tekket med takpapp.
Takrenne og nedløp av stål.
Laminert tredør.
Støpt dekke mot grunn.

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

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

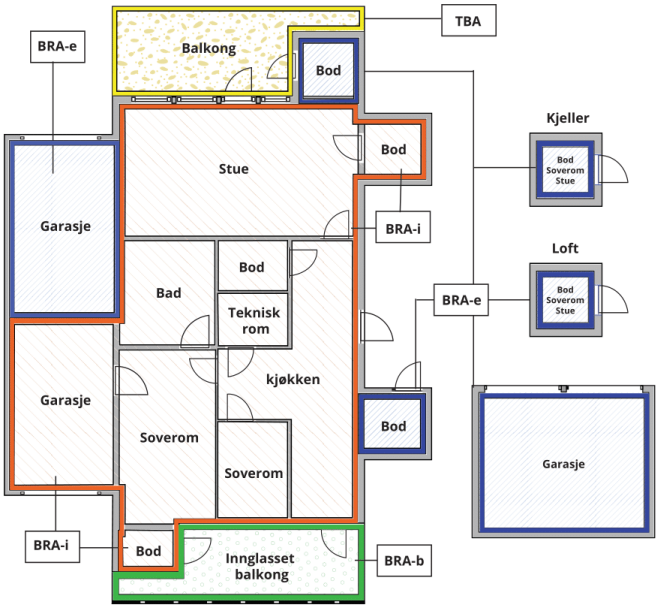
Hva er måleverdig areal?

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

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	41			41	
2. Etasje	60			60	
1. Etasje	67	3		70	
SUM	**168**	**3**			
SUM BRA	**171**				

Romfordeling

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

Kommentar

Netto rom areal:
1. etasje:
Entre/gang m/trapp: 19,49 m²
Vaskerom: 6 m²
Bad: 6,85 m²
Soverom: 8,46 m²
Soverom: 12,65 m²
Soverom: 9,64 m²
Bod m/utvendig adkomst: 3,35 m²

2. etasje:
Stue/kjøkken m/trapp: 52,28 m²
Wc-rom: 3,97 m²
Bod: 2,96 m²

3. etasje:
Trapperom: 3,84 m²
Stue: 23 m²
Soverom: 8,85 m²
Bad: 4,4 m²

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.

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		5		5	
SUM		**5**			

SUM BRA	5

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.9.2026	Arvid Lyngsgård	Takstingeniør
	Mercedes Andrea Cabral Cabrera	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	40	1752		15	195.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Sundts veg 158 B

Hjemmelshaver

Pedersen Kenneth Wohlert, Cabral Cabrera Mercedes Andrea

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en fin og sentral beliggenhet i et etablert og barnevennlig boligområde i Sundts veg på Nesttun.
Gode solforhold på eiendommen.
Kort avstand til skole, barnehage, kollektivtransport, idrettsanlegg, Nesttun sentrum, Lagunen Storsenter 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	10.09.2026	Skjema for egenerklæring er mottatt. det er viktig at potensiell kjøper leser denne grundig.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	09.09.2026	Generell informasjon om eiendommen	Gjennomgått		Nei
Eier	10.09.2026	Eier har gitt opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	09.09.2026	Matrikkeldata	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.09.2026	
2	14.09.2026	

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.

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i 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. Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Godkjente og byggemeldte tegninger er ikke kontrollert av takstmann.

Egenerklæring

Sundts veg 158B, 5221 NESTTUN

09 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Sundts veg 158B	Sundts veg 158B	

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?

September 2022

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.

3 år, 5 måneder

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 80775543

Informasjon om selger

Selger

Pedersen, Kenneth Wohlert

Selger

Cabral Cabrera, Mercedes

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

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

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**

Nytt styringssystem med nye termostater til fjernvarme-anlegget

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Chr. M. Vestrheim AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

16.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.2.2 **Årstall**

2026

16.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Utvendig markise ble reparert etter at den ble ødelagt i storm. Det ble skiftet styringsenhet og begge bære-armene.

16.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Utedesign AS

16.2.6 **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?

Forrige eier opplyste i sin egenerklæring ved salg at de hadde observert noe de trodde var skjeggkre i 2019. Han opplyste at det ble satt i verk tiltak og at de ikke hadde observert noe skadedyr etter dette. Vi har ikke sett noen skadedyr i tiden vi har bodd her.

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

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 kledning er vasket og oljet med treolje i 2026. Dette gjorde vi selv.

Vi har montert ny Quooker (spring med vannkoker) i 2023. Ny kran, og vannbeholder.

Det er montert mørkleggingsgardiner med fjernstyring på takvinduer i stue tredje etasje.

Forrige eier opplyste i sin egenerklæring at han fikk lagt nye fliser på alle badene. De nye flisene ble lagt oppå de flisene som allerede var der. Arbeidet ble gjort av utbygger sine fagfolk før innflytting. Han opplyste at dette mulig kunne gi lavere varmeeffekt men hadde ikke merket noe selv. Vi har heller ikke merket at dette påvirker varmen på badene.

En lamell-gardin i stuen er ødelagt. Man kan bruke fjernkontrollen til rotere selve lamellene slik at man får innsyn eller ikke, men feste som drar gardinene fra en side til en annen av vinduet er defekt slik at dette må gjøres manuelt.

Utvendig veggmontert varmeovn under markise virker ikke.

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 17184392

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Mercedes A Cabral Cabrera	**2026-09-09**	**Kenneth Wohlert Pedersen**	**2026-09-09**

Identification

Mercedes A Cabral Cabrera

Identification

Kenneth Wohlert Pedersen

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.