DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Herlaugsbakkane 30

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

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

Herlaugsbakkane 30
5135 FLAKTVEIT

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1960
Hovedbygg BRA:	120 m^2
Hovedbygg BRA-i:	120 m^2
Sum alle bygg BRA:	183 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	120 m^2
Rapportdato:	15.6.2026 (Gyldig til 15.6.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	6	10	3	1

Nikolai Haaland
Haaland Takst & Tilstand AS
nh@haalandtakst.no
92444334

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/43067

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	TG 3 settes pga alder, byggemåte og målt fuktinnhold i krypkjeller.
Krypkjeller	TG 3 settes pga fukt, høye fuktmålinger og byggemåte.
Våtrom: Bad - Ventilasjon	TG 3 settes pga type ventilasjon.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Grunnmur og fundament	TG 2 settes pga alder/slitasje.
Balkong, terrasse, platting	TG 2 settes pga slitasje.
Vinduer og dører	TG 2 settes pga alder og slitasje.
Yttervegg og fasade	TG 2 settes pga alder på deler av veggkonstruksjon, noe manglende overflatebehandling og stedvis løs vindtetting i bunn
Takkonstruksjon og loft	TG 2 settes pga åpninger i dampsperre.
Kjøkken - Avtrekk	TG 2 settes pga type ventilasjon.
Avløpsrør	TG 2 settes pga det er manglende lufting av avløpsanlegget over tak.
Ventilasjon	TG 2 settes pga type ventilasjon.
Våtrom: Bad - Overflater	TG 2 settes pga bom i flis og vindu plassert i våtsone.
Våtrom: Bad - Sanitærutstyr	TG 2 settes pga fuktskade på baderoms innredningen.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Påbegynt bad	TG-IU settes pga bad ikke er ferdigstilt.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.

Vindu på soverom 1 og 2 er for lite iht dagens krav.
For lite vindusareal gir utilstrekkelig dagslys i rommet, noe som kan redusere bokvalitet og funksjonalitet.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på balkong/terrasse/utvendig trapp har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå.
For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

Det er ikke etablert brannslukkingsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Det er ikke etablert røykvarsler eller brannslokkingsapparat i boligen.
Manglende røykvarsler og brannslokkingsapparat medfører at brann kan utvikle seg uten tidlig varsling eller mulighet for rask slokking. Dette gir vesentlig økt risiko for alvorlig personskade og tap av liv, samt store materielle skader ved brann. Forholdet tilfredsstiller ikke grunnleggende krav til brannsikkerhet og kan medføre ansvar for eier.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
13.5.2026	**15.6.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Ida-Maria Norheim**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**
Navn:	**Ruben Sandnes**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Nikolai Haaland**	Telefon:	**92444334**
Firma:	**Haaland Takst & Tilstand AS**	Epost:	**nh@haalandtakst.no**
Tittel:		Adresse:	**Gullstølslien 58, 5153 Bønes**
Profesjonsansvarsforsikring:	**IF**		

Egne premisser:

Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Herlaugsbakkane 30, 5135 Flaktveit**						
Kommunenr:	**4601**	Gårdsnr:	**206**	Bruksnr:	**43**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1960**						
Boligtype:	**Enebolig**						

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE:
Grunnmur av betong/murkonstruksjoner.
Yttervegger oppført i trekonstruksjoner, utvendig kledd med trekledning.
Etasjeskiller av trebjelker.
Saltak tekket med takstein.

OVERFLATER:
Gulv: Fliser i entré, teknisk rom, og bad, ellers laminatgulv.
Vegger: Fliser på bad, ellers malte overflater.
Tak: Malte overflater i tak.

ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:(kilde: Eier).
2023/2024:
Grunnet brann på loft i 2023 er, arbeid utført i regi av forsikringsselskap.
- Taktekking utbedret og bærekonstruksjon på loft utbedret.

- Nytt gulv i stue, kjøkken, gang og soverom 3
- Overflater stue/kjøkken oppgradert etter vannskader fra brann.
- Kjøkken re-montert.
2020/2021:
- Tilbygg med bad, entré og soverom ført opp.
- Bad etablert.
- Vannrør/avløpsrør og elanlegg oppgradert.
- Ny taktekking.
- Ny kjøkkeninnredning.

OPPVARMING:
Elektrisk oppvarming med blant annet varmekabler i entré, bad og teknisk rom, varmekabler er ikke funksjonstestet.

VENTILASJON:
Naturlig ventilasjon.

PARKERING:(Kilde: Eier).
Parkering i garasje og innkjørsel.

OPPSUMMERING :
Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/ modernisering kan fremkomme feil og mangler.
Boligen opprinnelig er fra 1960 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid.
Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Det er viktig å merke seg at bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger/bygg tilfredsstiller nødvendigvis ikke dagens krav til stivhet/lyd, da denne konstruksjonen er oppført etter eldre forskrifter.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	120	120	0	0	22
Garasje	63	0	63	0	0
Totalt m²	**183**	**120**	**63**	**0**	**22**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**120**	**120** Entré (7,9m2). Teknisk rom (5,6m2). Bad (3,3m2). Soverom 1 (10,3m2). Soverom 2 (10,1m2). Gang (11,8m2). Soverom 3 (12,7m2). Påbegynt bad (7,5m2). Stue (36m2). Kjøkken (10,6m2). Takhøyde i stue målt fra 2,39m til 2,81m	**0**	**0**	**22**
Loft	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Totalt m²	**120**	**120**	**0**	**0**	**22**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	39	0	39
Totalt m²	**39**	**0**	**39**

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Garasje	**63**	**0**	**63** Garasje (20,4m2). Bod (4m2). Bod (5m2). Hobbyrom/verksted (25,3m2). Bod (4,7m2).	**0**	**0**
Totalt m²	**63**	**0**	**63**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Areal er målt med laser på stedet. Det opplyses for ordens skyld om at areal rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt total areal. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Uinnredet loft på ca 39m2 i gulvareal, grunnet lav takhøyde er arealet ikke målbart.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Deler av drenering opplyses å være oppgradert ved tilbygg. Gjelder hovedsaklig rundt tilbygget.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-3**

Drenering er ikke fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve inngripende tiltak. Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder, innvendige synlige forhold og synlige forhold over bakkenivå utvendig.

Dreneringen har oppnådd en alder som gir usikkerhet med hensyn til videre funksjon. Registrerte salt-/kalkutslag og avflassing på innvendige overflater indikerer fuktpåvirkning mot grunnmuren og kan være et symptom på redusert funksjon i drenering eller fuktsikring. Dette medfører økt risiko for fuktinntrengning og skadeutvikling over tid.

Det er ikke synlig grunnmursplast med topplist over bakkenivå.
Uten denne beskyttelsen er grunnmuren mer utsatt for fukt fra omkringliggende masser.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur.
Undersøkelsen i rom under terreng viser indikasjoner på fukt nedre del av grunnmur.
På boliger av denne alder må det påregnes fare for noe fuktighet i grunnmur, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført med tilfredstillende fuktsikring, lik dagens byggeskikk tilsier.
Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt og får forhøyede fuktverdier.

TG 3 settes pga ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser.
På bakgrunn av dette bør drenering og fuktsikring utbedres, og eventuelle følgeskader utbedres, for å begrense videre skadeutvikling og for å redusere risikoen for videre fuktinntrengning

Kostnadsestimat	**100 000 - 200 000**

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betongstein, Betong med sparestein
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-2**

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.

Grunnmur er ikke fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve inngripende tiltak. Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder, innvendige synlige forhold og synlige forhold over bakkenivå utvendig.

Registrerte sprekker og skader kan indikere bevegelser i konstruksjonen. Dersom bevegelsene fortsetter, kan dette medføre ytterligere skadeutvikling, redusert konstruksjonsmessig sikkerhet og behov for omfattende utbedringer.

Registrerte avvik medfører redusert funksjon og økt risiko for videre skadeutvikling.

TG 2 settes pga alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å reparere/pusse sprekkene og følge med på utviklingen over tid for å avklare om forholdet er stabilt.
Grunnmuren har en alder som tilsier at vedlikehold kan være nødvendig over tid.

6.3 Krypkjeller

Beskrivelse	
Krypkjeller under deler av bolig med tilkomst fra luke utvendig.	
Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Ja
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Ja
Er det synlig sopp/råteskader?	Ja
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Ja
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Ja

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet
Trefukt/vektprosent med ble målt med pigger på synlige bjelker. Det viste vektprosent på 23 %. Trefukt/vektprosent under 11,9 % anses å være tørt. Trefukt/vektprosent mellom 12-15,9 % anses å være akseptabelt. Trefukt/vektprosent mellom 16-19,5 % anses å være fuktig. Trefukt/vektprosent mellom 19,6-27 % anses å være meget fuktig. Trevirke/vektprosent over 27 %. Da anses trevirke å være vått/fritt vann. Med henvisning til påviste forhold/ utførte fuktmålinger kan det ikke utelukkes at det finnes skjulte skader bak innredet konstruksjon.

Oppsummering av krypkjeller	**TG-3**
Det er målt høyt fuktinnhold i bjelkelaget, noe som tyder på vedvarende fuktbelastning. Det registreres tegn til innsig av vann i krypkjeller. Det registreres åpninger i stubbloft (plater eller trebord som holder fast isolasjon på undersiden av bjelkelaget). Det er registrert saltutslag overflater i krypkjelleren. Samtidig mangler delvis plastdekke på bakken og det er åpninger i plast. Ventileringen vurderes som begrenset. Forholdene bidrar til økt fuktbelastning og høy luftfuktighet i krypkjelleren, noe som gir gode vekstvilkår for muggsopp. Dersom fuktforholdene vedvarer, kan dette over tid føre til videre skadeutvikling, nedbrytning av trekonstruksjoner og redusert levetid på bygningsdelene. TG 3 settes pga ovennevnt.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det anbefales å redusere fuktbelastningen i krypkjelleren ved å etablere et heldekkende plastdekke mot grunnen og sikre tilstrekkelig ventilasjon. Eventuelle organiske materialer på bakken bør fjernes. Registrert saltutslag bør saneres ved rengjøring av berørte overflater. Etter gjennomførte tiltak anbefales kontroll av relativ luftfuktighet og konstruksjonenes tilstand for å verifisere tilfredsstillende funksjon. Det anbefales å etablere avfukteranlegg med styring av luftfuktighet for å oppnå stabile forhold i krypkjeller og hindre utvikling av sopp og råte.

Kostnadsestimat	**100 000 - 200 000**

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

Terrasse med utgang fra stue på ca 20m2.
Rekkverk og terrassebord i trevirke.

Det registreres værslitt og oppsprukket trevirke.
Det er påvist råteskader i toppbord rekkverk.

TG 2 settes pga ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales vedlikehold og lokale utbedringer av de registrerte forholdene for å funksjon og hindre videre utvikling.

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse

Ytterdør med glassfelt.
Vindu med isolerglass i malte trekarmer.
Skyvedør med isolerglass i aluminiumskarm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Vindusglass er datostemplet 2010, 2017 og 2020.
Ukjent alder på skyvedør.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.
Isolerglass i skyvedør har antatt nådd en alder med risiko for punktering.

Det ble stedvis registrert treghet i åpne/lukkemekanisme.
Hengsel på kjøkkenvindu er bøyd/ute av spor.
Det er stedvis slitte overflater utvendig og hakk i enkelte karmer.

TG 2 settes pga ovennevnt og alder på skyvedør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Slitte overflater bør rengjøres, skrapes og males/behandles på nytt for å beskytte treverket mot fukt og videre nedbrytning.

Det anbefales vedlikehold og utbedring av vinduene for å opprettholde funksjon, redusere slitasje og forlenge levetiden.

6.6 Yttervegg og fasade

Type fasade	Bordkledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegg og fasade **TG-2**

Yttervegg er ikke fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.
Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder, innvendige synlige forhold og synlige forhold utvendig.

Trekledningen fremstår i generelt god stand.
Det mangler overflatebehandling på enkelte lister.
Lite sted med løs vindtetting i bunn av konstruksjon, ved terrasse.

Registrerte avvik medfører redusert funksjon og økt risiko for videre skadeutvikling.

TG 2 settes pga alder på deler av veggkonstruksjon og ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av ovennevnt må gjennomføres.
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

6.7 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
Deler av loft er lukket konstruksjon.	
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinsekt?	Nei

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft **TG-2**

Deler av takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.

Loft/takkonstruksjon er ikke fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve inngripende tiltak. Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder og innvendige synlige forhold.

Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

Det er registrert åpne eller utette gjennomføringer i konstruksjonen. Forholdet kan medføre luftlekkasjer, kuldebroer og økt risiko for kondensdannelse.

TG 2 settes pga åpninger i dampsperre.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av dampsperre bør påregnes.
Ytterligere undersøkelser anbefales.
Utviklingen bør følges med jevnlig kontroll. Ved forverring anbefales nærmere undersøkelse av fagkyndig.

6.8 Taktekking

Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det er opplyst om at taktekking er fra 2020/2021.

Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av taktekking **TG-1**

Taket er ikke inspisert pga manglende stigetrinn på tak,.
Det bør gjennomføres kontroll av taket når sikker adkomst foreligger, slik at tilstanden kan fastslås.
For vurdering av undertak anbefales det å gjennomføre en full taksjekk for vurdering av kvalitet på undertak/lekter/etc.

Taktekkingen fremstår i normalt god stand basert på visuell kontroll.

Taktekking er ikke fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve inngripende tiltak.
Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder og utvendige synlige forhold.

TG 1 settes basert på visuell kontroll fra bakkenivåog alder.

6.9 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-1**

Kjøkkeninnredning fra Norema med profilerte fronter og benkeplate i laminat med underlimt vask.
Integrerte platetopp og oppvaskmaskin, ellers opplegg for frittstående kjøleskap og innbyningsovn.

Det registreres noe hakk/skade i enkelte fronter.

Kjøkkeninnredningen fremstår i generelt god stand.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk	TG-2

Kjøkkenvifte beregnet for kullfilter.
Det er ikke satt inn filter i vifte.

TG 2 settes pga type ventilasjon.

Anbefalte tiltak avtrekk

I tillegg til omluftsvifte anbefales det etablere et forsert (mekanisk) avtrekk på kjøkkenet, evt føre kjøkkenvifte ut.
Med videre bruk av kullfilter, må kullfilter settes inn i vifte.

6.10 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert

Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja

Krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.

Vindu på soverom 1 og 2 er for lite iht dagens krav.
For lite vindusareal gir utilstrekkelig dagslys i rommet, noe som kan redusere bokvalitet og funksjonalitet.

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja

Rekkverk på balkong/terrasse/utvendig trapp har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå.
For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Ja

Det er ikke etablert røykvarsler eller brannslokkingsapparat i boligen.
Manglende røykvarsler og brannslokkingsapparat medfører at brann kan utvikle seg uten tidlig varsling eller mulighet for rask slokking. Dette gir vesentlig økt risiko for alvorlig personskade og tap av liv, samt store materielle skader ved brann. Forholdet tilfredsstiller ikke grunnleggende krav til brannsikkerhet og kan medføre ansvar for eier.

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei

Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei

6.11 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlig avløpsrør i plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.
Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.

Manglende lufting kan føre til dårlig avrenning og trykkproblemer i rørene og vannlås kan suges tomme og gi luktproblemer i boligen.

For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

TG 2 settes pga det er manglende lufting av avløpsanlegget over tak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales snarlig utbedring av forholdet. Tiltak bør vurderes av fagkyndig.
Påviste forhold kan gi redusert funksjon i avløpssystemet og økt risiko for tilstopping, lekkasje og luktproblemer.

6.12 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-1**

Fordelerskap er plassert på teknisk rom.
Stoppekran plassert på teknisk rom.

Ikke funnet tegn til avvik basert på visuell kontroll.
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

Det gjøres oppmerksom på at mesteparten av systemet er skjult i konstruksjoner (skjulte systemer er av naturlige årsaker uoversiktlig).
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

6.13 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei

Det er fremvist samsvarserklæring fra Bergen installasjon datert 2024.

Lagt opp ny spottkasser og spotter i stuen, kjøkken og gang ved bad.
Rettet opp i bokser og rør i stue, samt byttet ut alle rørene i stue som var brent/ sot på.
Byttet ut rør på kjøkkenet som hadde sot
på deg.
Trekt nye rør til soverommet ved badet, bare den veggen som er mot badet. Monter stikk, brytere, og spotter i stue,kjøkken og gang ved bab, alle soverom, wc.
Monter stikk og spotter på vakserom.
Montert bryter og termostat i gang, samt
termostat på wc.
Koblet opp sikringsskapet slikt som det var og har brukt de gamles sikringene som sto der, sikringen nr7 hadde
vert veldig godt strammet fra før men virket i god nokk stand til å bli brukt igjen.

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Sikringsskap på teknisk rom inneholder:
- Hovedbryter.
- 13 kurser.

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. 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.

Det er fremvist samsvarserklæring fra Bergen installasjon datert 2024.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

6.14 Oljetank

Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Totalvurdering av oljetank	**TG-1**

Det er opplyst om at oljetank er fjernet.

6.15 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Teknisk rom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

Ukjent, antatt 2020/2021

Størrelse
282 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ukjent

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-1**

Ikke funnet tegn til avvik basert på visuell kontroll.
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

6.16 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Boligen har kun naturlig ventilasjon, med åpningsnumre og ventil i enkelte vindu.
Ventilasjon er underdimensjonert etter dagens bruk av boligen.

TG 2 settes pga type ventilasjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet.
Anbefaler oppgradering av ventilasjon i boligen for bedre sirkulasjon.

6.17 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Rommet er oppgradert i 2020/2021.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Det er 32mm høydeforskjell fra dør til sluk.
Det er 19mm fall målt 80 cm fra sluk.

Vindu er plassert i våtsone.
Vindu med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann.

Stedvis bom i flis (manglende heft til underlaget) med risiko for at flis kan løsne.

TG 2 settes pga ovennevnt.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann.
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
For å oppnå bedre tilstandsgrad må det påregnes utbedringer av våtrom.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-1**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.

Ikke funnet tegn til avvik basert på visuell kontroll.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Inneholder: - Benkeskap med servant. - Dusjdører. - Vegghengt toalett.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Annen godkjent løsning

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-2**
Det er fuktskader på baderoms innredningen. TG 2 settes pga ovennevnt.	

Anbefalte tiltak sanitærutstyr
Fuktskade i servantskap bør utbedres.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon	**TG-3**
Det er kun ventilering via åpningsvindu. Rommet er ikke ventilert og tilfredsstiller ikke krav til våtrom. Manglende ventilering medfører til en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og dårlig inneklima. TG 3 settes pga type ventilasjon.	

Anbefalte tiltak ventilasjon
Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Kostnadsestimat ventilasjon	**20 000 - 100 000**

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende vegg mot dusjsone.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen, i åpnet område.

Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner.

Jevnlig kontroll av overflater anbefales.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.18 Påbegynt bad

Beskrivelse

Boligen har et bad som er påbegynt, det gjenstår en del arbeid for ferdigstillelse.

Oppsummering	TG-IU

Boligen har et bad som er påbegynt, det gjenstår en del arbeid for ferdigstillelse.
Rommet er ikke vurdert som er våtrom, da det ikke er ferdigstilt.

TG-IU settes pga bad ikke er ferdigstilt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må påregnes å ferdigstille rommet.

Egenerklæring

Herlaugsbakkane 30, 5135 FLAKTVEIT

29 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Herlaugsbakkane 30	Herlaugsbakkane 30	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

☒ Fullmaktshaver fyller ut alene ☐ Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

Har du som fullmaktshaver bodd i boligen? Hvis ja, hvor lenge? Oppgi også eventuelt andre relevante opplysninger.

Ja, fra 1972-1980

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

24.11.2021

Har eieren 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.

2021-2023, Huset ble skadet av brann 16.06 2023, Fremtind forsikring hadde ansvar for oppussing etter brannen. Eier har fortsatt registrert adresse i Herlaugsbakkane 30.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Hjellestad, Åse Karin

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

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2024

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Skifting av tak, nye laminatgulv, stue, kjøkken, gang og ett soverom. Satt opp nye gipsplater og malt, stue, kjøkken, gang , ett soverom, tak og gulv uferdig rom. Elektrisk arb, stue,gang, soverom.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Skadealliansen(gjennom Fremtind forsikring.

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Fukt i krypkjeller.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2023

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Spotter stue, gang, nye stikk kontakter og lysbrytere, stue, gang, og soverom.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Skadealliansen.

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2022

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Nye rør i rør.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Osvald rør. Bergen.

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

I garasjen fukt skade.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei

24.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

24.1.2 **Årstall**

2022

24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Ny fasade nye vinduer alle rom, ny isolasjon alle vegger, tak, gulv loft, gang,.

24.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Eier(faglært tømrer) og faglærte arbeidere fra Skadealliansen.

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?**

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 28195175

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Åse Karin Hjellestad	**2026-09-29**

Identification

Åse Karin Hjellestad

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

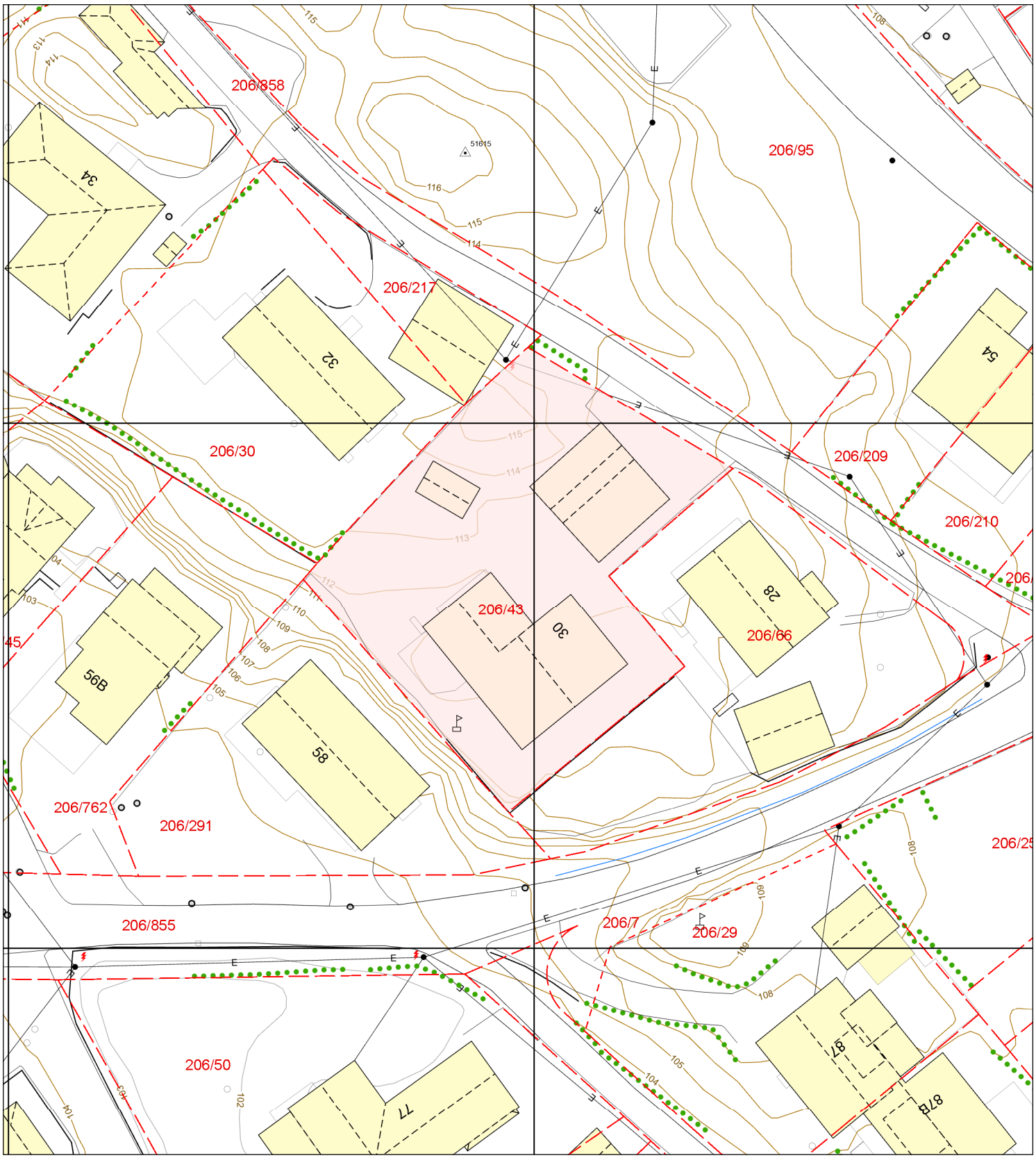
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 11.05.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 206/43/0/0
Adresse: Herlaugsbakkane 30, 5135 FLAKTVEIT

N



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

BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 11.05.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 206/43/0/0
Adresse: Herlaugsbakkane 30, 5135 FLAKTVEIT

N


Furhøyen
Flaktveitvingane
Flaktveitvegen
Flaktveitbakken
Flaktveitlinden
Flateskallen
Kollåsvegen
Kollåsbakken
Kollåsvingen
Kollåsvingane
Kollåsvegen
Kollåsvingane
Kollåsvingane
Kollåsvingane

BERGEN KOMMUNE

Plan- og bygningsetaten

Arkoconsult AS
Pb 103 103
5291 VALESTRANDSFOSSEN

Vår referanse: BYGG-2024/15349-8
Saksbehandler: Ronny Jakobsen
Dato: 15.10.2024

FERDIGATTEST

Eiendom	:	Gnr 206 Bnr 43
Adresse	:	Herlaugsbakkane 30
Tiltakshaver	:	Åse Karin Hjellestad
Tiltaket	:	Riving og reparasjon av bærende konstruksjoner, mønedrager og taksperrer samt fasadeendring

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 14.10.2024 og tillatelse datert 18.08.2024.

VEDTAK

Det gis ferdigattest for reparasjon / skifte av bærende konstruksjoner, mønedrager og taksperrer, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

Ansvarlig søker har vedlagt oppdatert gjennomføringsplan og har bekreftet at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

Ansvar og tiltaksklasser

Ansvar og tiltaksklasser fremgår av gjennomføringsplan mottatt 14.10.2024. Vi legger denne til grunn i vår behandling av søknaden.

Videre viser vi til plan- og bygningsloven kapittel 23 og byggesaksforskriften kapittel 5 og 12 for det ansvar som påligger tiltakshaver, ansvarlig søker, ansvarlig prosjekterende, ansvarlig utførende og ansvarlig kontrollerende.

Vi gjør spesielt oppmerksom på at det er ansvarlig søker sitt ansvar å samordne de ansvarlige prosjekterende, ansvarlige utførende og ansvarlige kontrollerende, og å påse at tiltaket er tilstrekkelig belagt med ansvar og kontroll. Det er også ansvarlig søker sitt ansvar at det er samsvar mellom mottatte erklæringer om ansvarsrett og gjennomføringsplanen.

GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG
Vedtaket kan påklages, se orientering om rett til å klage og andre generelle bestemmelser på siste side.

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

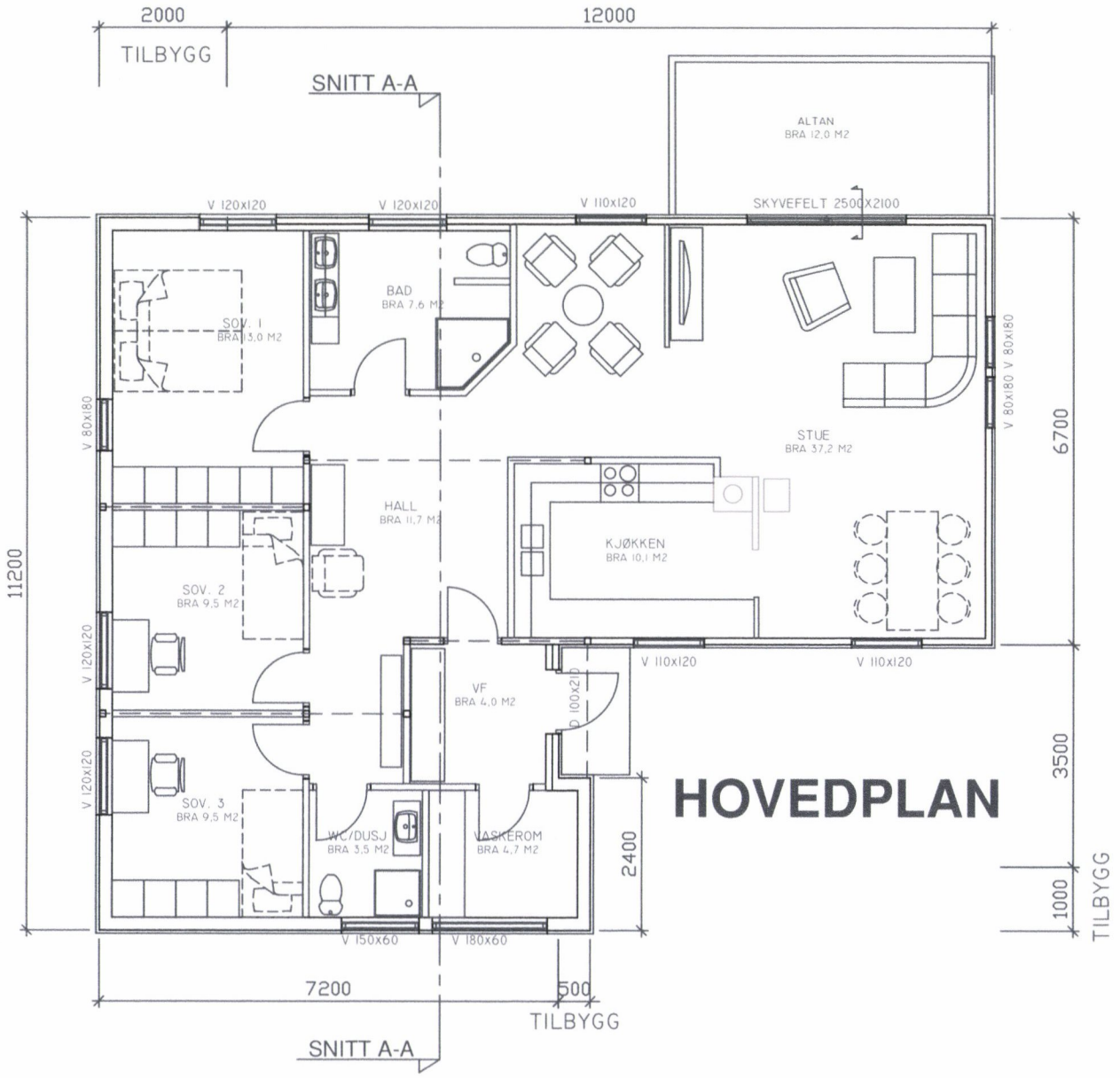
Ronny Jakobsen
Saksbehandler

Arild Skurtveit
Saksbehandler

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til
Åse Karin Hjellestad Flaktveitrinden 58 5135 FLAKTVEIT

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 BERGEN, eller e-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvalteren kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Johannes Bruns gate 12.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.



HOVEDPLAN

REV		DATO
REV. G	TEKST	DATO
REV. F	TEKST	DATO
REV. E	TEKST	DATO
REV. D	TEKST	DATO
REV. C	TEKST	DATO
REV. B	TEKST	DATO
REV. A	Revidert takvinkel	02.09.2019.
REVISJON	TEKST	DATO

SOM BYGGET TEGNINGER
ARBEIDSTEGNINGER
ANNULLERTE TEGNINGER
FORPROSJEKT / SKISSEPROSJEKT
FORELØPIG TEGNING

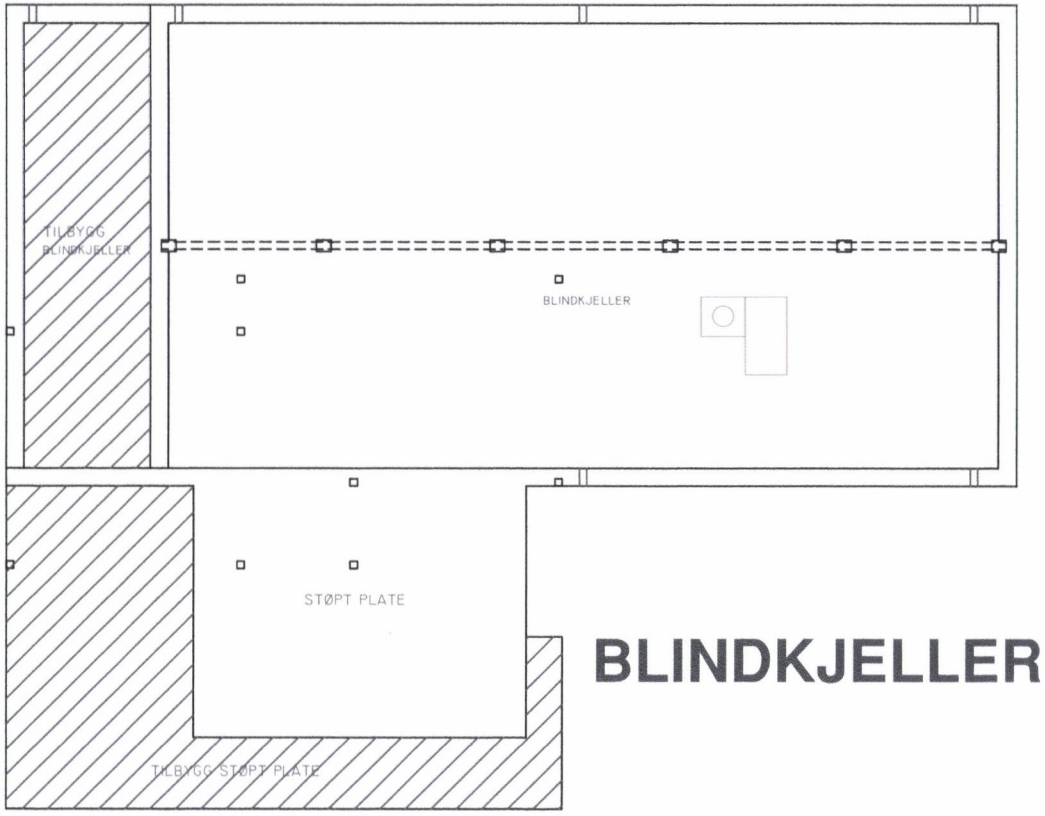
PROSJEKT: FAM. RUBEN SANDNES TEGNINGSNR: 2019-10-115

TEGNING: TILBYGG HOVEDPLAN

PROSJEKTNR:	GNR:	BNR:	KOMMUNE:
2019-10	206	43	BERGEN

MÅLESTOKK	DATO:	ARKITEKT:
1:100	15.08.10.	TT

tt ARKITEKTKONTORET
ARKITEKT TORGRID THORSØ



BLINDKJELLER

REV	TEKST	DATO
REV. G	TEKST	DATO
REV. F	TEKST	DATO
REV. E	TEKST	DATO
REV. D	TEKST	DATO
REV. C	TEKST	DATO
REV. B	TEKST	DATO
REV. A	Revidert takvinkel	02.09.2019.
REVISJON	TEKST	DATO

SOM BYGGET TEGNINGER
ARBEIDSTEGNINGER
ANVITTELSESTEGNINGER
FORPROSJEKT / SKISSEPROSJEKT
FORELØPIG TEGNING

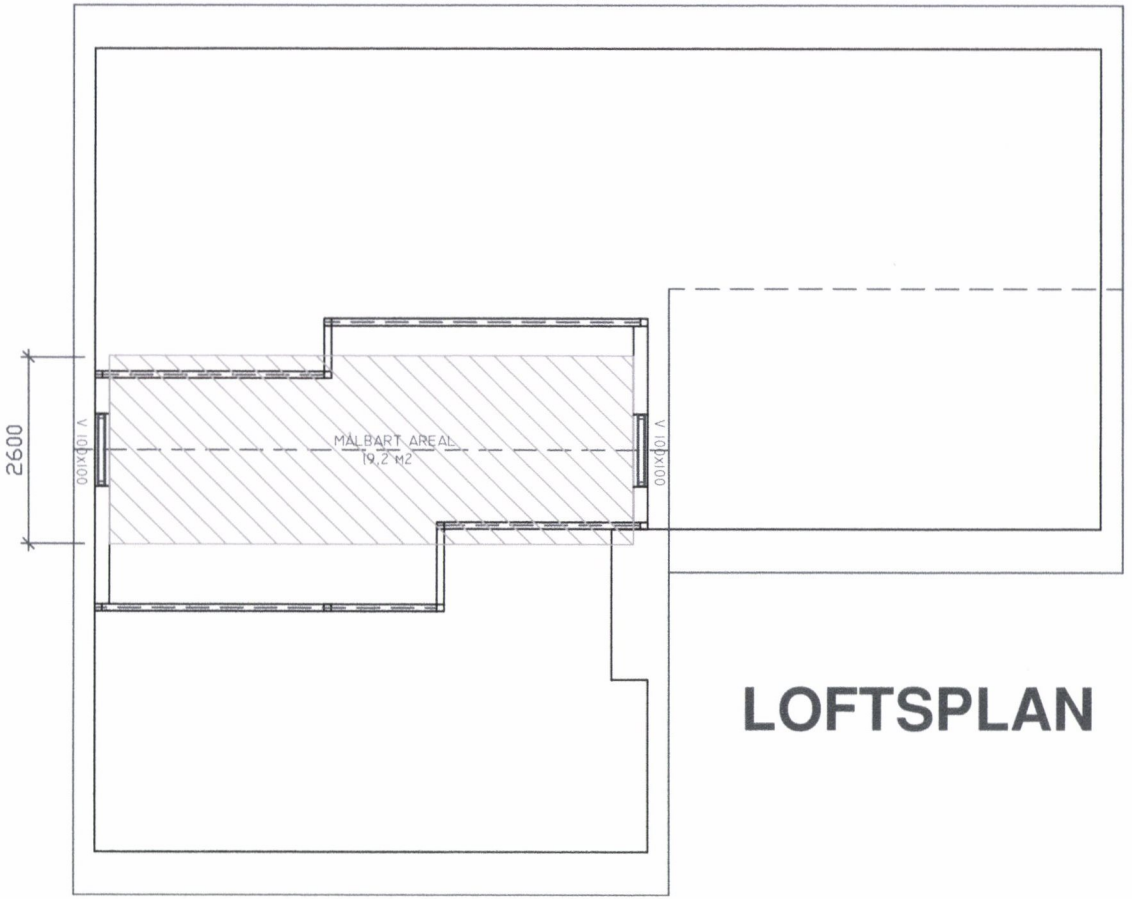
PROSJEKT: FAM. RUBEN SANDNES
TEGNINGSNR: 2019-10-117

TEGNING: TILBYGG BLINDKJELLER

PROSJEKTNR:	GNR:	BNR:	KOMMUNE:
2019-10	206	43	BERGEN

MÅLESTOKK	DATO	ARKITEKT
1:100	15.08.10.	TT

ARKITEKTKONTORET
ARKITEKT TRONDO TROSSØ



LOFTSPLAN

REV		DATO
REV. G	TEKST	DATO
REV. F	TEKST	DATO
REV. E	TEKST	DATO
REV. D	TEKST	DATO
REV. C	TEKST	DATO
REV. B	TEKST	DATO
REV. A	Revidert takvinkel	02.09.2019.
REVISJON	TEKST	DATO

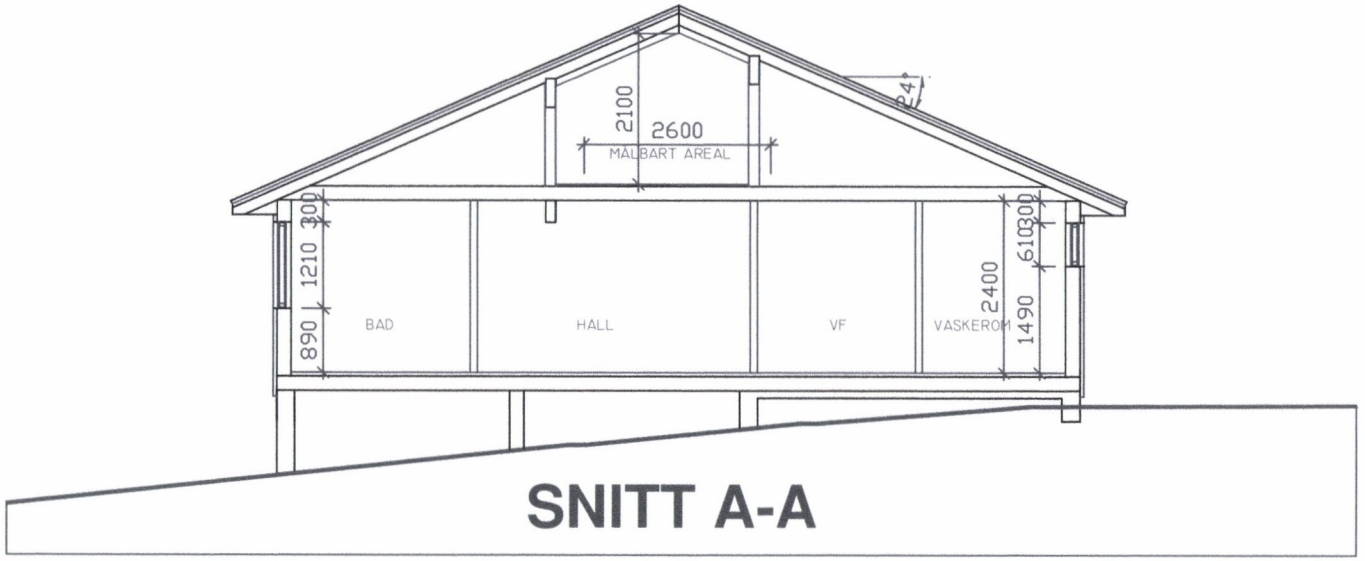
SOM BYGGET TEGNINGER
ARBEIDSTEGNINGER
ANMELDELSESTEGNINGER
FORPROSJEKT / SKISSEPROSJEKT
FORELØPIG TEGNING

PROSJEKT: FAM. RUBEN SANDNES TEGNINGSNR: 2019-10-116

TEGNING: TILBYGG LOFTSPLAN

PROSJEKTNR:	GNR:	GNR:	KOMMUNE:
2019-10	206	43	BERGEN
	MÅLESTOKK: 1:100	DATO: 15.08.10.	ARKITEKT: TT

ARKITEKTKONTORET
ARKITEKT TRYGVE THORSEN



SNITT A-A

REV		DATO
REV. G	TEKST	DATO
REV. F	TEKST	DATO
REV. E	TEKST	DATO
REV. D	TEKST	DATO
REV. C	TEKST	DATO
REV. B	TEKST	DATO
REV. A	Nevidert takvinkel	02.09.2019.
REVISJON	TEKST	DATO

SOM BYGGET TEGNINGER
ARBEIDSTEGNINGER
ANMELDELSESTEGNING
FORPROSJEKT / SKISSEPROSJEKT
FORELØPIG TEGNING

PROSJEKT: FAM. RUBEN SANDNES TEGNINGSNR: 2019-10-118

TEGNING: TILBYGG SNITT A-A

PROSJEKTNR:	GNR:	GNR:	KOMMUNE:
2019-10	206	43	BERGEN
	MÅLESTOKK: 1:100	DATO: 15.08.10.	ARKITEKT: TT

ARKITEKTKONTORET
ARKITEKT TRODD THORSØ

TILBYGG FASADE SYD-ØST



FASADE MOT SYD-ØST

REV		DATO
REV G	TEKST	DATO
REV F	TEKST	DATO
REV E	TEKST	DATO
REV D	TEKST	DATO
REV C	TEKST	DATO
REV B	TEKST	DATO
REV A	Revidert takvinkel	02.09.2019.
REVISJON	TEKST	DATO

SOM BYGGET TEGNINGER
ARBEIDSTEGNINGER
ANMELDELSESTEGNINGER
FORPROSJEKT / SKISSEPROSJEKT
FORELØPIG TEGNING

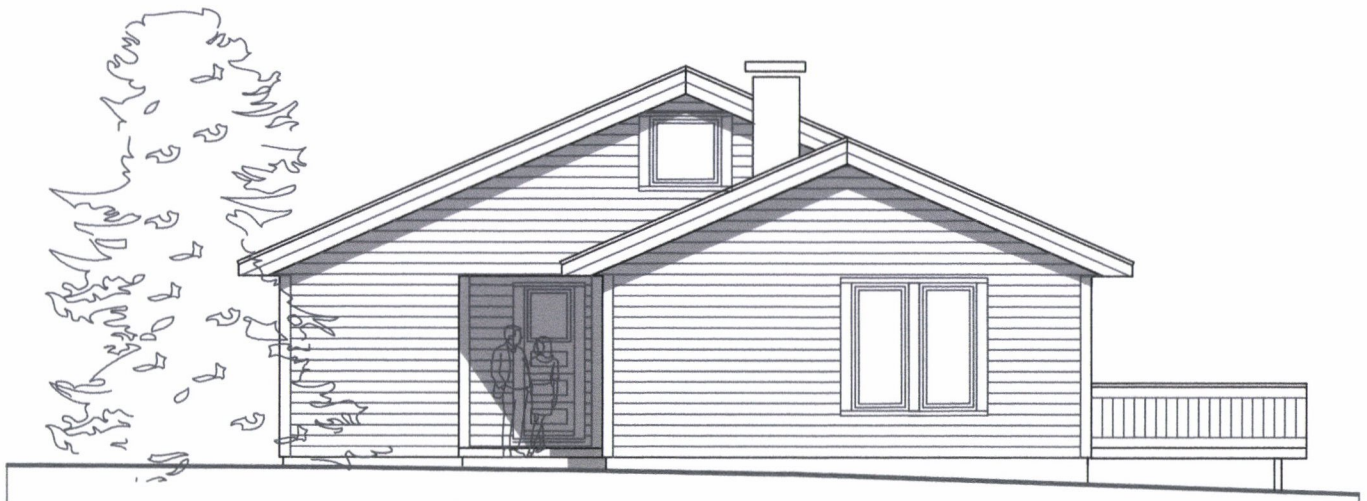
PROSJEKT: FAM. RUBEN SANDNES TEGNINGSNR: 2019-10-119

TEGNING: TILBYGG FASADE SYD-ØST

PROSJEKTNR:	GNR:	BNR:	KOMMUNE:
2019-10	206	43	BERGEN
	MÅLESTOKK: 1:100	DATO: 15.08.10.	ARKITEKT: TT

ARKITEKTKONTORET
ARKITEKT TRYGVE THORSØ

TILBYGG FASADE NORD-VEST



FASADE MOT NORD-VEST

REV		DATO
REV G	TEKST	DATO
REV F	TEKST	DATO
REV E	TEKST	DATO
REV D	TEKST	DATO
REV C	TEKST	DATO
REV B	TEKST	DATO
REV A	Revidert takvinkel	02.09.2019.
REVISJON	TEKST	DATO

SOM BYGGET TEGNINGER
ARBEIDSTEGNINGER
ANMELDELSESTEGNINGER
FORPROSJEKT / SKISSEPROSJEKT
FORELØPIG TEGNING

PROSJEKT: FAM. RUBEN SANDNES TEGNINGSNR: 2019-10-120

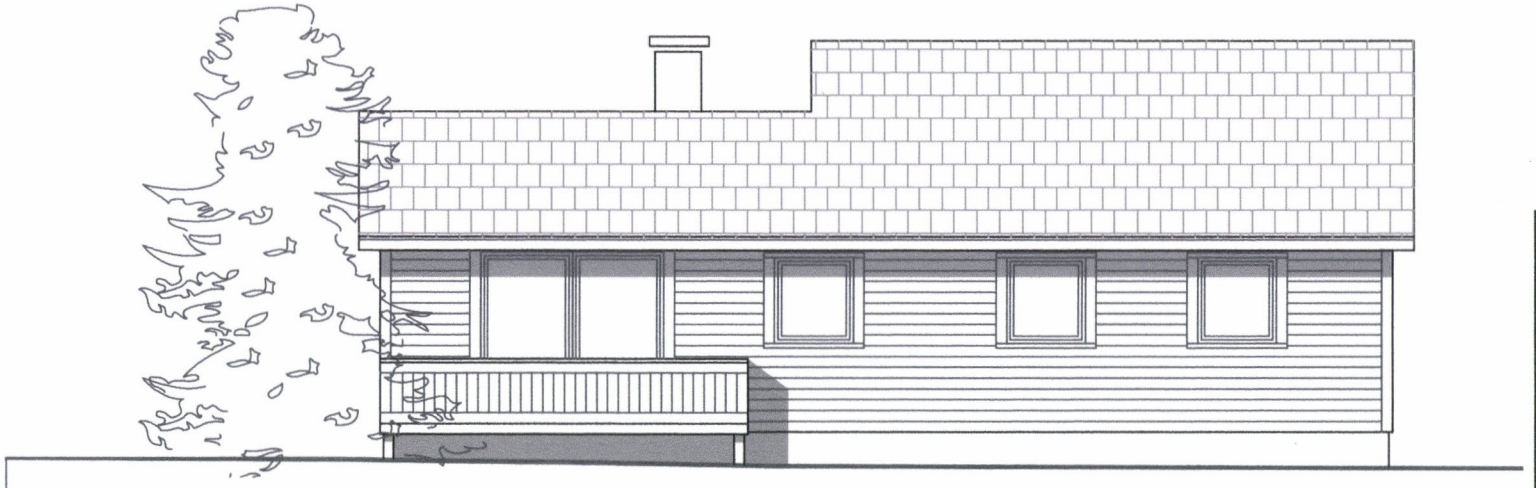
TEGNING: TILBYGG FASADE NORD-VEST

PROSJEKTNR:	GNR:	BNR:	KOMMUNE:
2019-10	206	43	BERGEN

MÅLESTOKK:	DATO:	ARKITEKT:
1:100	15.08.10.	TT

ARKITEKTKONTORET
ARKITEKT TROND THORSØ

TILBYGG FASADE SYD-VEST



FASADE MOT SYD-VEST

REV		DATO
REV G	TEKST	DATO
REV F	TEKST	DATO
REV E	TEKST	DATO
REV D	TEKST	DATO
REV C	TEKST	DATO
REV B	TEKST	DATO
REV A	Revidert takvinkel	02.09.2019.
REVISJON	TEKST	DATO

SOM BYGGET TEGNINGER
ARBEIDSTEGNINGER
ANMELDELSESTEGNINGER
FORPROSJEKT / SKISSEPROSJEKT
FORELØPIG TEGNING

PROSJEKT: FAM. RUBEN SANDNES TEGNINGSNR: 2019-10-122

TEGNING: TILBYGG FASADE SYD-VEST

PROSJEKTNR:	GNR:	BNR:	KOMMUNE:
2019-10	206	43	BERGEN

MÅLESTOKK:	DATO:	ARKITEKT:
1:100	15.08.10.	TT

ARKITEKTKONTORET
ARKITEKT TRONDHEIM

TILBYGG FASADE NORD-ØST



FASADE MOT NORD-ØST

REV		DATO
REV. G	TEKST	DATO
REV. F	TEKST	DATO
REV. E	TEKST	DATO
REV. D	TEKST	DATO
REV. C	TEKST	DATO
REV. B	TEKST	DATO
REV. A	Revidert takvinkel	02.09.2019.
REVISJON	TEKST	DATO

SOM BYGGET TEGNINGER
ARBEIDSTEGNINGER
ANMELDELSESTEGNINGER
KOMPROSJEKT / SKISSEPROSJEKT
FORELØPIG TEGNING

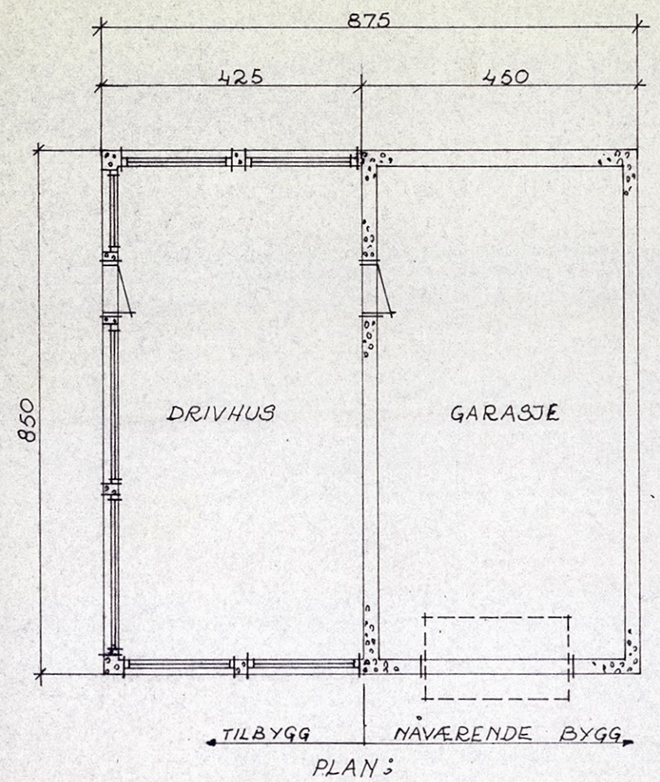
PROSJEKT: FAM. RUBEN SANDNES TEGNINGSNR: 2019-10-121

TEGNING: TILBYGG FASADE NORD-ØST

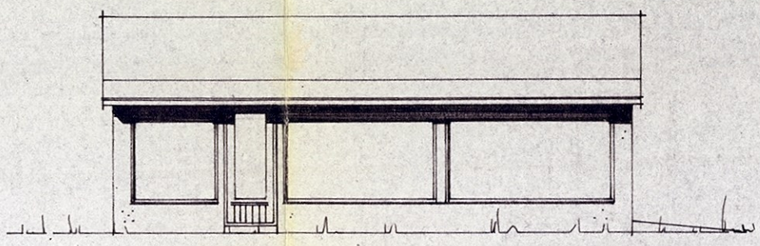
PROSJEKTNR:	GNR:	BNR:	KOMMUNE:
2019-10	206	43	BERGEN

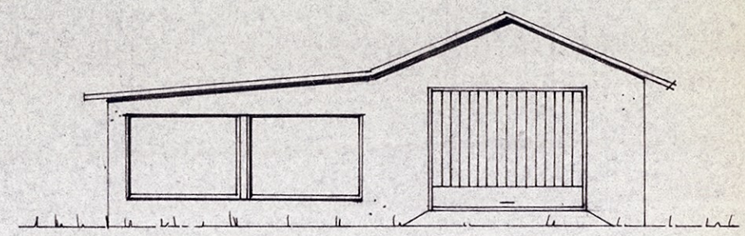
MÅLESTOKK	DATO:	ARKITEKT:
1:100	15.08.10.	TT

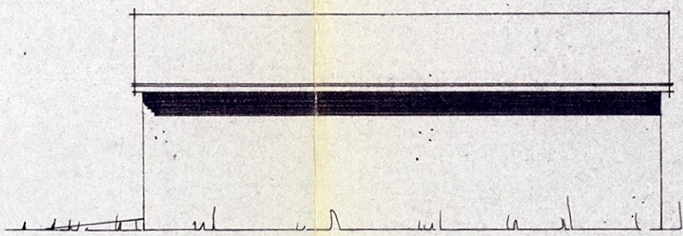
tt ARKITEKTKONTORET
ARKITEKT TROND THORSØ

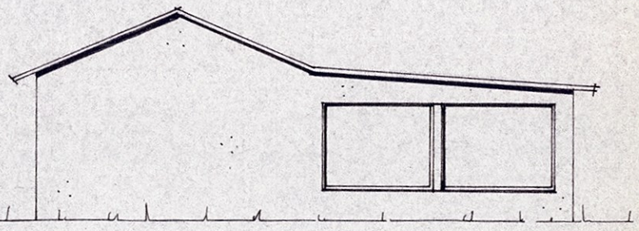


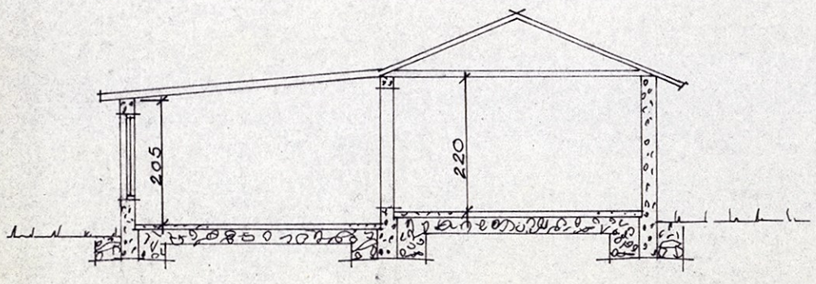
PLAN:











SNITT:

ASANE BYGNINGSRÅD
22. 01. 73 02.

GODKJENT
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsseksjonen
AVD. EIDSVÅG
30 MARS 1973

FB
HUS NR. DRIVHUS
A.S FLORVAAG BRUK - 5001 BERGEN
POSTB. 171 - VALCKENDGT. 4 - TELF. 23 16 20

BYGGHERRE
HR. CARL H. PAULSEN

PLAN, SNITT OG FASADER

TEGN. NR.	1
DATO	15-1-73
MÅL	1:100
BR.GR.FL.	
NT. LEIEAR.	
SIGN.	SN.
RETTET	

Den som bygger etter denne tegning forplikter seg til å kjøpe byggevarene hos A.s Florvaag Bruk, Bergen. Tegningene må ikke kopieres eller brukes uten tillatelse.

19. september 1960.

JV/br



Innflyttingsløyve.

Fru Oddny Johannessen kan no flytta inn i og ta i bruk huset sitt på gnr. 106, bnr. 43 "Trekløver" av Flaktveit i Åsane.

Dette arbeidet står att:

Maling ikkje ferdig utvendes.
Tapetsering av soverom.
Maling mangler i kjøkken, bad og vindfang.

Bygningskontrollen i Åsane,

H. e Ha Hpb.

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.