DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Hamrehaugen 49

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

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

Norsk takst

Tilstandsrapport

Rekkehus

Hamrehaugen 49, 5161 LAKSEVÅG

BERGEN kommune

gnr. 154, bnr. 968

Sum areal alle bygg: BRA: 117 m² BRA-i: 114 m²



Befaringsdato: 11.09.2026 **Rapportdato:** 16.09.2026 **Oppdragsnr.:** 14713-1997 **Eiendomsverdi ref nr:** OV8912

Autorisert foretak: Takstmann Jarle Johan Larsen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jarle Johan Larsen

Medlem av NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Takstmann Jarle Johan Larsen AS

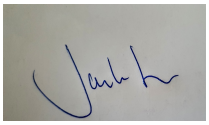
Over 30 års erfaring innen bygg og eiendom
Utdannet byggmester og eiendomsmegler, med over 30 års erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen. Som medlem i Norsk Takst og NITO bygger arbeidet på faglig forankrede vurderinger og rapporter, tilpasset privatmarkedet.

Ta gjerne kontakt for en uforpliktende samtale om ditt prosjekt.

Tjenester innen bolig og eiendom

Tilstandsrapport etter forskrift til avhendingslova
Verdi- og lånetakst
Næringstakst
Reklamasjonsrapporter
Konsulentbistand ved overtakelse av eiendom
Energirådgivning
Energimerking

Rapportansvarlig



Jarle Johan Larsen
Uavhengig Takstingeniør
post@jjtakst.no
952 65 830

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har 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



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 som minimum 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

Referansenivå
Boligen er oppført ca. 1970. For opprinnelige bygningsdeler og konstruksjoner legges byggeårets byggeskikk og regelverk til grunn som referansenivå.
For senere utførte arbeider, utskiftinger og ombygginger legges tidspunktet for tiltaket til grunn når alder og utførelsestidspunkt er kjent eller sannsynliggjort.
Tilstandsgrader fastsettes etter forskrift til avhendingslova og kriteriene i NS 3600:2025. Aldersrelaterte vurderinger gjøres mot relevante kriterier i tillegg C.
Dagens krav legges ikke generelt til grunn for eldre bygningsdeler, men benyttes der forskrift eller standard uttrykkelig krever vurdering mot dagens sikkerhetsnivå, blant annet for enkelte HMS-forhold.

Tegninger og byggesak
Det er fremlagt tegninger fra Aal & Løkeland datert 24.06.1967. Hovedetasjen har i hovedtrekk samme planløsning som på tegningene, men ett tidligere soverom er innlemmet i stuearealet.
I underetasjen viser de opprinnelige tegningene blindkjeller. Deler av dette arealet er i dag innredet og benyttet som kjellerstue og bod. Eier har opplyst at blindkjelleren ble innredet av tidligere eier omkring 1977.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at endret bruk av blindkjelleren til oppholdsrom er omsøkt eller godkjent av kommunen. Kjellerstuen har lav takhøyde og begrenset vindusareal.
Det foreligger også tegninger for endring/påbygg av utvendig bod. Tegningene er ikke datert. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at tiltaket er avsluttet med ferdigattest eller brukstillatelse.
For den opprinnelige boligen foreligger midlertidig brukstillatelse datert 06.02.1970. Det er ikke fremlagt senere ferdigattest.
Rapporten tar ikke stilling til om dagens bruk kan godkjennes av kommunen.
Fremlagte tegninger er gjennomgått på et overordnet nivå og synes i hovedtrekk å samsvare med dagens planløsning/bruk slik denne fremstod på befaringen. Vurderingen er ikke en fullstendig kontroll av byggesak, prosjektering, målsetting, konstruksjoner eller eventuelle avvik, og innebærer ikke en godkjenning av lovlighet eller utførelse.

Sammendrag av egenerklæring
Selger opplyser å ha eid boligen siden 1977.
Det er blant annet opplyst om følgende forhold og arbeider:
Tidligere feil ved varmekabel på våtrom skal ha blitt utbedret for mer enn 30 år siden i forbindelse med en forsikringssak.
Det har tidligere vært lekkasje ved rør/bjelke/skorstein.
Skorsteinen skal ha blitt reparert, og det er opplyst at taktekking senere er fornyet.
To vinduer på soverom er opplyst skiftet i nyere tid.
Det er utført arbeider på felles avløps-/rørledninger i regi av Hamrehaugen huseierlag. Det er opplyst om arbeider på rørledninger i 2025, men dokumentasjon er ikke fremlagt.
Tidligere oljetank skal ha blitt fjernet av firma og erstattet med annen tank. Det er ikke fremlagt nærmere dokumentasjon på tankens alder eller tilstand.
Tidligere oljefyringsanlegg er tatt ut av bruk, og det er opplyst om reparasjon av skorstein/røykløp.
Deler av opprinnelig blindkjeller ble innredet av tidligere eier. Selger opplyser at dette ble utført omkring 1977. Det er ikke fremlagt kommunal godkjenning for bruksendringen.
Det er ikke opplyst at det er utført radonmåling.
Opplysningene i egenerklæringen er selgers egne opplysninger og er ikke i seg selv dokumentasjon på teknisk utførelse eller offentlig godkjenning. Forholdene er vurdert nærmere under de aktuelle bygningsdelene i rapporten.

Rekkehus - Byggeår: 1970

UTVENDIG Gå til side

Flatt tak tekket med asfaltbasert takbelegg.
Takvannet ledes til innvendig nedløp i kiste.

Taket er flatt med sperrekonstruksjon.

Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon, i hovedsak fra byggeår, med stående trekledning.
Boligen har vinduer av ulik alder og utførelse, hovedsakelig malte trevinduer med 2-lags glass samt enkelte eldre koblede vinduer.
Hovedytterdøren er i teak.

Altan med utgang fra stue.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet har parkett og laminat.
Veggene er kledd med trepanel og malt strie.
Himlingene er utført med trepanel og himlingsplater.

Boligen har mursteinspipe.
Krypkjelleren.

Det er malt tretrapp.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom
Veggene har malte plater og himlingen er malt.
Gulvet har vinylbelegg med sluk.
Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Ventilasjonen er naturlig.

Bad
Veggene og gulvet er flislagt, og himlingen er malt.
Gulvet har elektriske varmekabler.
Badet er utstyrt med innredning med servant, toalett og dusjhjørne.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med fronter i eik med en enkel profiil.
Benkeplate i laminat.
Hvitevarer som følger med er oppvaskmaskin, komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er hovedsakelig utført i kobber.
Innvendige avløpsrør er hovedsakelig utført i støpejern.

Varmepumpe type luft til luft med innedel i stue.

Beskrivelse av eiendommen

Det er montert en varmtvannsbereder på ca. 200 liter.

Sikringsskap med skrusikringer er plassert i gang.
Hovedsikringer er plassert i eget skap under sikringsskapet.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Drenering og utvendig fuktsikring er fra byggeåret.
Bygningen har betonggrunnmur.
Det er opplyst nedgravd/tildekket oljetank

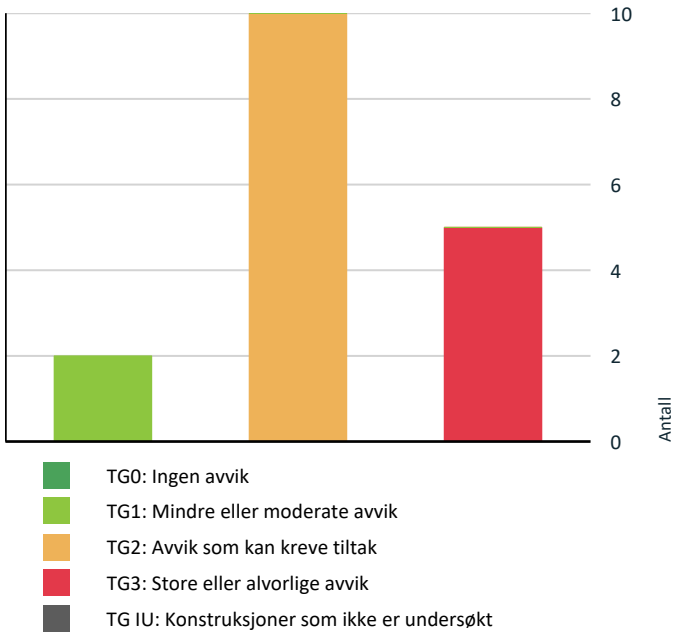
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

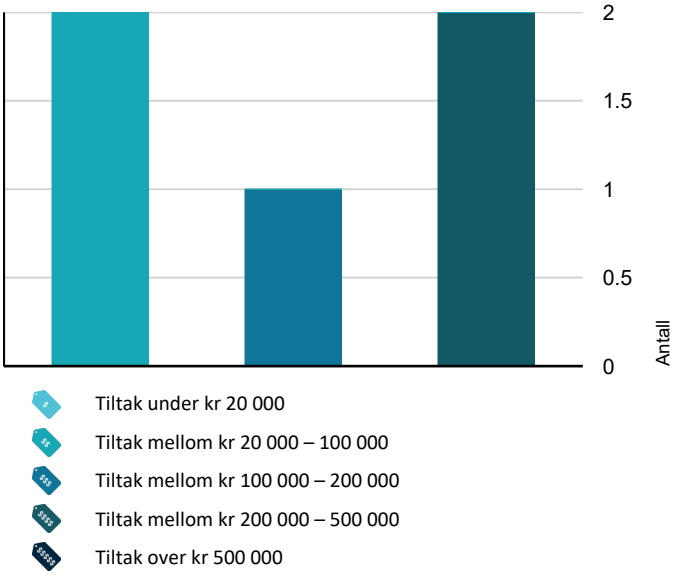
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget gjelder tilstandsrapport etter forskrift til avhendingslova for selveid rekkehus på egen grunneiendom, gnr. 154 bnr. 968.
Eiendommen er tilknyttet Hamrehaugen huseierlag, som eier fellesareal på gnr. 154 bnr. 773. Det foreligger tinglyst overenskomst om samvirke mellom boligene. Den enkelte eier har ansvar for utvendig vedlikehold av egen bolig, mens enkelte ledninger og andre forhold er felles. Rapporten er derfor utarbeidet med undersøkelsesomfang for småhus/selveid rekkehus.
Undersøkelsen er utført som visuell kontroll av tilgjengelige bygningsdeler og overflater, supplert med enkle målinger, fuktkontroller, hulltaking der dette er utført og øvrige undersøkelser som fremgår av rapporten.
Skjulte og lukkede konstruksjoner er ikke åpnet eller undersøkt utover de kontrollpunktene og hulltakingene som er særskilt beskrevet i rapporten. Det kan derfor foreligge skjulte feil eller skader som ikke er avdekket.
Boligen var møblert og i bruk ved befaringen. Møbler, fast innredning og lagrede gjenstander er ikke flyttet i større omfang. Områder som har vært skjult eller utilgjengelige som følge av dette, er ikke undersøkt.

Følgende forhold har særskilte begrensninger og må leses sammen med de aktuelle punktene i rapporten:
Kjellerstuen er etablert i tidligere blindkjeller. Hulltaking ga ikke tilgang til egnet treverk for fuktmåling.
Gjenværende krypkjeller/blindkjeller har begrenset tilkomst. Undersøkelsen er utført fra tilgjengelig luke og tilgjengelige områder.
På vaskerom ble det ikke funnet egnet sted for hulltaking uten risiko for unødvendig skade.
På bad i underetasjen ble hulltaking ikke utført på grunn av ukjent konstruksjonsoppbygging, blant annet mur, og usikre signaler fra veggscanner.
Drenering og utvendig fuktsikring ligger skjult under terreng og kan ikke kontrolleres direkte. Vurderingen bygger på alder, synlige forhold, terreng og registrerte fuktforhold.
Takkonstruksjonen er i hovedsak lukket og er ikke åpnet for kontroll. Vurderingen bygger på tilgjengelig visuell kontroll.
Innvendig røykløp og skorsteinens fulle tetthet og branntekniske tilstand er ikke kontrollert.
Fundamenter og deler av grunnmuren under terreng er ikke tilgjengelige for direkte kontroll.

Der rapporten anbefaler ytterligere undersøkelser, betyr dette at forholdet ikke kan avklares tilfredsstillende innenfor rapportens undersøkelsesnivå. Slike undersøkelser bør utføres før det tas endelig stilling til omfang og kostnad for tiltak.
Fremlagte tegninger og byggesaksopplysninger er gjennomgått på overordnet nivå for sammenligning med dagens bruk.
Rapporten er ikke en fullstendig byggesaks- eller lovlighetskontroll.
Opplysninger om tidligere arbeider bygger på fremlagt dokumentasjon og/eller eiers opplysninger. Eieropplysninger er ikke kontrollert utover det som fremgår av rapporten.
Fellesarealer og tekniske installasjoner utenfor den aktuelle eiendommen er ikke tilstandsvurdert, med mindre forholdet har særlig nær tilknytning til boligen eller er særskilt omtalt.

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

Sammendrag av boligens tilstand

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Det er registrert høyt fuktnivå i trekonstruksjonen. Krypkjelleren har begrenset ventilasjon, og grunnen består av jord/løsmasser uten fuktsperre eller grovstøp.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Berederen er eldre enn 20 år og har dermed nådd alderskriteriet for TG2 etter NS 3600:2025, C.8. I tillegg har fundamentet under berederen råteskader, og berederen står skjevt og utilstrekkelig understøttet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tomteforhold > Oljetank Gå til side

Det foreligger ikke dokumentasjon på tankens alder eller tekniske tilstand. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på at tanken er kontrollert, rengjort eller forskriftsmessig tatt ut av bruk.

For glassfibertanker angir NS 3600:2025, C.7, 35 år som alderskriterium for TG2. Tankens alder er ukjent.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Generell Gå til side

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > Underetasje > Bad > Generell Gå til side

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Det ble registrert stående vann på deler av takflaten. Avrenningen bedret seg etter enkel rensing av taksluket. Taket mangler eget overløp/nødoverløp.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Det er registrert spredte råteskader i trekledningen. Luftingen bak kledningen fremstår som begrenset enkelte steder. Musebånd er ikke påvist.

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Enkelte isolerglassruter er eldre enn 35 år. Alderskriteriet for TG2 etter NS 3600:2025, C.8, er dermed nådd. Det er også registrert punktering i isolerglass og redusert isoleringsevne på eldre vinduer og vinduer med koblet glass.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er registrert flere steder med slitasje, merker og overflateskader som går utover det som vurderes som normal bruksslitasje alder og bruk tatt i betraktning.

Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen Gå til side

Åpningen etter tidligere ildsted er ikke forskriftsmessig lukket/murt igjen.

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) Gå til side

Fukttilstanden i den lukkede, utforede konstruksjonen i kjellerstuen kunne ikke kontrolleres tilfredsstillende ved hulltakingen. I den tilstøtende/gjenværende blindkjelleren er det registrert forhøyet fuktnivå, se eget punkt om krypkjeller.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Deler av røropplegget består av eldre kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter. For slike kobberrør er alderskriteriet for TG2 etter NS 3600:2025, C.5, 33 år. De eldre rørene har dermed nådd eller overskredet alderskriteriet.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

Deler av avløpsanlegget består av eldre støpejernsrør. Rørene har nådd eller overskredet alderskriteriet for TG2 etter NS 3600:2025, C.5.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Drenering og fuktsikring er ca. 56 år gammel og har vesentlig overskredet alderskriteriet for TG2 etter NS 3600:2025, C.6.
Det er samtidig registrert høy fuktbelastning i krypkjeller/blindkjeller og råteskade på trekonstruksjon i underetasjen.

Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er registrert slitasje og enkelte skader på kjøkkeninnredningen. Gulvet har også slitasje utover normal bruksslitasje enkelte steder.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Avvik: Gå til side
Rekkverkshøyden er målt til ca. 90 cm. Rekkverket har en høyde og utforming som gir lavere personsikkerhet enn dagens normale sikkerhetsnivå.

Avvik:
Trappen er bratt. Det mangler håndlist på én side. Rekkverket rundt trappen er lavt og har store åpninger.

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1970

Kommentar
Jf midlertidig bruksløyve

Anvendelse
Rekkehus på to etasjer.

Standard
Rekkehus over to etasjer, oppført omkring 1970. Boligen har i hovedsak konstruksjoner og bygningsdeler av varierende alder, med enkelte senere utskiftinger og oppgraderinger. Standard og utførelse må ses i sammenheng med byggeår og tidspunktet for senere tiltak.

Vedlikehold
Boligen har etterslep på vedlikehold og oppgradering av flere bygningsdeler. Det er registrert både aldersrelaterte forhold og konkrete avvik som er nærmere beskrevet under de enkelte punktene i rapporten.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Flatt tak tekket med asfaltbasert takbelegg.
Taktekking er opplyst å være fra ca. 2010.

Takvannet ledes til innvendig nedløp i kiste. Det er ikke registrert eget overløp/nødoverløp. Enkelte takhetter og gjennomføringer er av eldre utførelse.

Ved befaringen ble det registrert vannansamlinger på deler av takflaten. Taksluket ble delvis renset under befaringen, og vannet begynte deretter å renne mot/slippe gjennom avløpet.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det ble registrert stående vann på deler av takflaten. Avrenningen bedret seg etter enkel rensing av taksluket. Taket mangler eget overløp/nødoverløp.

Konsekvens/tiltak
• Årsak:
Redusert avrenning skyldtes helt eller delvis tilstopping av taksluket. Det kan også være lokale lavpunkter på takflaten som bidrar til at vann blir stående.

Konsekvens:
Stående vann gir økt belastning på taktekking, skjøter og gjennomføringer. Dersom taksluket tettes, kan manglende nødoverløp føre til oppstuving og økt risiko for lekkasje.

Tiltak/råd:
Taksluk og avløp må holdes regelmessig rene og funksjonelle. Det bør kontrolleres om det fortsatt blir stående vann etter full rengjøring av sluket. Dersom vannansamlinger vedvarer, bør fallforholdene undersøkes nærmere. Det bør også vurderes etablering av nødoverløp.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er flatt med sperrekonstruksjon.

Det tas spesifikt forbehold om at det kan forekomme skjulte feil og mangler i takkonstruksjonen da denne er lukket og det er kun gjennomført en innvendig visuell besiktigelse samt at det ikke er fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen. Det kan derfor ikke utelukkes tiltak eller kostnader.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon, i hovedsak fra byggeår, med stående trekledning.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert spredte råteskader i trekledningen. Luftingen bak kledningen fremstår som begrenset enkelte steder. Musebånd er ikke påvist.

Konsekvens/tiltak
• Årsak:
Råteskadene vurderes å ha sammenheng med alder, værbelastning og lokal fuktpåvirkning. Begrenset lufting kan bidra til langsommere uttørking av kledningen.

Konsekvens:
Råteskader kan utvikle seg videre og redusere kledningens levetid. Dersom fuktbelastningen fortsetter over tid, kan også bakenforliggende treverk bli utsatt. Manglende musebånd gir økt mulighet for at smågnagere kan komme inn bak kledningen.

Tiltak/råd:
Råteskadet kledning bør skiftes. Luftingen bak kledningen bør kontrolleres og forbedres der dette er nødvendig og praktisk mulig. Det bør etableres musebånd ved nedre avslutning av kledningen der dette mangler.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har vinduer av ulik alder og utførelse, hovedsakelig malte trevinduer med 2-lags glass samt enkelte eldre koblede vinduer. To soveromsvinduer er opplyst skiftet i nyere tid.

Vurdering av avvik:
• Enkelte isolerglassruter er eldre enn 35 år. Alderskriteriet for TG2 etter NS 3600:2025, C.8, er dermed nådd. Det er også registrert punktering i isolerglass og redusert isoleringsevne på eldre vinduer og vinduer med koblet glass.

Konsekvens/tiltak
• Årsak:
Punktering og redusert funksjon skyldes aldring og nedbrytning av glassforseglinger og øvrige vinduskomponenter.

Konsekvens:
Eldre og punkterte vinduer har redusert varmeisolasjon og kan gi økt varmetap, trekk og kondens. Det må påregnes økende vedlikeholdsbehov og utskifting av eldre vinduer.

Tiltak/råd:
Punkterte isolerglass bør skiftes. Eldre vinduer bør vedlikeholdes og påregnes skiftet etter hvert som tilstand og funksjon tilsier det.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Hovedytterdøren er i teak.

⚠ Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Altan på ca. 6,7 m².
Rekkverket er målt til ca. 90 cm høyde.

Vurdering av avvik:
• Avvik:
Rekkverkshøyden er målt til ca. 90 cm. Rekkverket har en høyde og utforming som gir lavere personsikkerhet enn dagens normale sikkerhetsnivå.

Konsekvens/tiltak

• Årsak:
Rekkverket er utført etter eldre byggeskikk og sikkerhetsnivå.

Konsekvens:
Lav rekkverkshøyde gir redusert sikring mot fall og økt risiko for fallskade.

Tiltak/råd:
Rekkverket bør vurderes forhøyet eller på annen måte utbedret for å bedre personsikkerheten.

Forholdet vurderes som et sikkerhetsmessig avvik. Det er ikke nødvendigvis et tilbakevirkende krav om oppgradering.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvet har parkett og laminat.
Veggene er kledd med trepanel og malt strie.
Himlingene er utført med trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert flere steder med slitasje, merker og overflateskader som går utover det som vurderes som normal bruksslitasje alder og bruk tatt i betraktning.

Konsekvens/tiltak
• Årsak:
Forholdene vurderes hovedsakelig å skyldes langvarig bruk og manglende overflatevedlikehold.

Konsekvens:
Avvikene har i hovedsak estetisk betydning og medfører behov for oppussing og enkelte lokale reparasjoner.

Tiltak/råd:
Det må påregnes overflateoppussing og lokale reparasjoner etter behov.

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er kledd med trepanel og malt strie. Himlingene er utført med trepanel og himlingsplater.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe. Tidligere ildsted er fjernet.

Vurdering av avvik:
• Åpningen etter tidligere ildsted er ikke forskriftsmessig lukket/murt igjen.

Konsekvens/tiltak
• Årsak:
Åpningen er blitt stående etter at ildstedet ble fjernet.

Konsekvens:
En åpen eller mangelfullt lukket tilkobling kan redusere skorsteinens tetthet og medføre risiko for røyk- og røykgasslekkasje dersom skorsteinen tas i bruk.

Tiltak/råd:
Det anbefales kontroll av feiervesenet før skorsteinen eventuelt tas i bruk. Åpningen etter tidligere ildsted bør lukkes fagmessig dersom dette kreves etter kontrollen.

Tilstandsrapport

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjellerstuen ligger delvis under terreng. Arealet var opprinnelig del av blindkjelleren og er senere innredet. Dagens kjellerstue og gjenværende krypkjeller/blindkjeller må derfor ses i sammenheng.

Gulvet er platekledd, og grunnmuren har innvendig utforede vegger.

Det ble utført hulltaking i nedre del av innkassingen/veggen i kjellerstuen. På grunn av konstruksjonens utforming var det ikke mulig å komme til egnet treverk for fuktmåling, og det ble derfor ikke oppnådd noe måleresultat.

Det er ikke opplyst eller dokumentert at det er utført arbeider med drenering eller utvendig fuktsikring siden byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Fukttilstanden i den lukkede, utforede konstruksjonen i kjellerstuen kunne ikke kontrolleres tilfredsstillende ved hulltakingen. I den tilstøtende/gjenværende blindkjelleren er det registrert forhøyet fuktnivå, se eget punkt om krypkjeller.

Konsekvens/tiltak
• Årsak:
Kjellerstuen er etablert i et areal som opprinnelig var blindkjeller. Konstruksjonen ligger mot grunn og terreng, og drenering/fuktsikring er fra byggeåret. Konstruksjonens oppbygging gjorde at egnet målepunkt ikke kunne nås ved hulltakingen.

Konsekvens:
Forholdene i krypkjelleren og høy alder på drenering/fuktsikring viser at konstruksjonen er fuktutsatt. Det kan derfor ikke utelukkes skjult fukt eller fuktskade i de innkledde konstruksjonene i kjellerstuen.

Tiltak/råd:
Punktet må ses i sammenheng med krypkjeller og drenering/fuktsikring. Det anbefales ytterligere undersøkelser med utvidet åpning slik at bunnsvill og andre relevante konstruksjonsdeler kan kontrolleres og fuktmåles. Behov for tiltak på drenering og utvendig fuktsikring må vurderes på bakgrunn av den samlede undersøkelsen.

TG 3 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er gjenværende krypkjeller/blindkjeller under deler av boligen. Arealet var opprinnelig større, men deler av den tidligere blindkjelleren er senere innredet som kjellerstue og bod.

Krypkjelleren har jord og løsmasser mot grunnen. Det er ikke etablert plast/fuktsperre eller grovstøp på grunnen. Luftingen er begrenset, særlig i bakkant.

Det er utført fuktmåling i treverk/spikerslag nær inspeksjonsluken. Det ble målt ca. 20,7 % fuktinnhold i treverk, noe som viser et høyt fuktnivå i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert høyt fuktnivå i trekonstruksjonen. Krypkjelleren har begrenset ventilasjon, og grunnen består av jord/løsmasser uten fuktsperre eller grovstøp.

Konsekvens/tiltak
• Årsak:
Fuktbelastningen vurderes å ha sammenheng med fuktavgivelse fra grunnen, begrenset ventilasjon og eldre drenering/fuktsikring. Det er ikke opplyst eller dokumentert at dreneringen er fornyet siden byggeåret.

Konsekvens:
Med så høyt fuktnivå må det legges til grunn at konstruksjonen er klart skadeutsatt, og at det kan foreligge begynnende eller utviklede fukt-, sopp- eller råteskader i trebjelkelag og tilstøtende konstruksjoner. Dersom skade ikke allerede er oppstått, vurderes faren for nært forestående skadeutvikling som høy. Forholdet er også relevant for den tilstøtende kjellerstuen som tidligere var del av samme blindkjeller.

Tiltak/råd:
Det anbefales nærmere undersøkelse av trebjelkelag og øvrige konstruksjoner for å avklare skadeomfanget. Det må påregnes tiltak for å redusere fuktbelastningen, herunder fuktsikring mot grunnen, vurdering av ventilasjon og eventuelle utskiftinger av skadet materiale. Forholdet må ses i sammenheng med rom under terreng samt drenering og utvendig fuktsikring.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



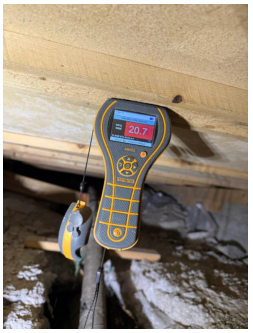
Fra blindkjeller under kjellerstue.



Luke til blindkjeller under soverom.



Bilde tatt inn luke.



Fuktmåling i spikerslag nær luke.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Avvik:
Trappen er bratt. Det mangler håndlist på én side. Rekkverket rundt trappen er lavt og har store åpninger.

Konsekvens/tiltak

• Årsak:
Trappen og rekkverket er utført etter eldre byggeskikk og sikkerhetsnivå.

Konsekvens:
Forholdene gir redusert personsikkerhet og økt risiko for fall, særlig ved ferdsel i trappen og for barn.

Tiltak/råd:
Det anbefales montering av håndlist på begge sider der dette er praktisk mulig. Rekkverket bør vurderes forhøyet og åpningene redusert for å bedre personsikkerheten.

Forholdet vurderes som et sikkerhetsmessig avvik. Det er ikke nødvendigvis et tilbakevirkende krav om oppgradering.

VÅTROM

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 3 **Generell**

Beskrivelse

Vaskerommet er opplyst å være fra byggeåret, ca. 1970.
Veggene har malte plater og himlingen er malt.
Gulvet har vinylbelegg med sluk.
Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Ventilasjonen er naturlig.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på våtrommets utførelse.

Avvik/observasjon:
Vinylbelegget på gulvet har sprekker flere steder. Det er registrert lekkasje ved kran og lite fall mot sluk. Rommet har naturlig ventilasjon.

Vanntett sjikt er ca. 56 år gammelt og har vesentlig overskredet alderskriteriet etter NS 3600:2025, C.2. Det er i tillegg registrert fysisk skade på belegget.

Årsak:
Avvikene vurderes hovedsakelig å skyldes høy alder, slitasje og nedbrytning av våtrommets overflater og installasjoner.

Konsekvens:
Sprekkene i gulvbelegget innebærer at tettesjiktets funksjon ikke kan forventes å være tilfredsstillende. Vann kan trenge ned i underliggende konstruksjoner og medføre fukt- og råteskader. Lekkasje fra kran og mangelfulle fallforhold øker fuktbelastningen.

Tiltak/råd:
Våtrommet bør totalrehabiliteres. Det må påregnes nytt vanntett sjikt, nødvendige fallforhold, kontroll/utskifting av sluk og sanitærinstallasjoner samt etablering av tilfredsstillende ventilasjon.

Hulltaking/fuktkontroll
Det ble ikke funnet et egnet kontrollpunkt for hulltaking uten risiko for unødvendig skade på tilstøtende konstruksjoner. Hulltaking er derfor ikke utført. Vurderingen av våtrommet er basert på synlige forhold, alder og registrerte avvik. Det kan ikke utelukkes skjulte fukt- eller følgeskader i konstruksjonene.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Vaskerom i forbindelse med kjøkken i hovedetasjen.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er opplyst etablert i 1994.
Veggene og gulvet er flislagt, og himlingen er malt.
Gulvet har elektriske varmekabler.
Badet er utstyrt med innredning med servant, toalett og dusjhjørne.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran/tettesjikt eller øvrig våtromsutførelse.

Hulltaking/fuktkontroll
Hulltaking er ikke utført. Konstruksjonsoppbyggingen i tilstøtende vegger er ukjent og består blant annet av mur. Ved søk med veggscanner ble det registrert usikre signaler som gjorde at egnet og sikkert borepunkt ikke kunne fastsettes uten risiko for å skade skjulte installasjoner eller konstruksjoner. Det er derfor begrensede muligheter for å kontrollere eventuell skjult fukt eller skade bak våtrommets overflater uten ytterligere inngrep.

Vurdering av avvik
Avvik/observasjon:
Våtrommet er ca. 32 år gammelt. Det er registrert sprekker i fuger på gulv og vegger. Sluket er av eldre utførelse, og klemring/sikker tilslutning mellom tettesjikt og sluk er ikke påvist. Rommet har naturlig ventilasjon.

Vanntett sjikt har høy alder, og aldersvurderingen etter NS 3600:2025, C.2, er overskredet. Type og utførelse av skjult tettesjikt er ikke dokumentert.

Tilstandsrapport

Årsak:
Avvikene vurderes hovedsakelig å ha sammenheng med våtrommets høye alder og normal nedbrytning av fuger, tettesjikt, sluk og øvrige våtromskomponenter.

Konsekvens:
Tettesjiktets gjenværende funksjon er usikker. Sprekker og usikker overgang mellom sluk og tettesjikt øker risikoen for at vann kan trenge inn i underliggende konstruksjoner og medføre fukt- og følgeskader. Skjult skade kan ikke utelukkes fordi konstruksjonen ikke lot seg kontrollere med hulltaking.

Tiltak/råd:
Badet bør totalrehabiliteres. Det må påregnes nytt vanntett sjikt, nytt eller tilpasset sluk med dokumentert tett overgang, nødvendige fallforhold og tilfredsstillende ventilasjon. Ved rehabilitering bør underliggende konstruksjoner åpnes og kontrolleres for eventuelle fukt- eller følgeskader.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med fronter i eik med en enkel profiil.
Benkeplate i laminat.
Hvitevarer som følger med er oppvaskmaskin, komfyr.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert slitasje og enkelte skader på kjøkkeninnredningen. Gulvet har også slitasje utover normal bruksslitasje enkelte steder.

Konsekvens/tiltak
• Årsak:
Forholdene vurderes hovedsakelig å skyldes alder og langvarig bruk.

Konsekvens:
Avvikene har i hovedsak betydning for brukskvalitet og estetikk. Det må påregnes vedlikehold, lokale reparasjoner og eventuell utskifting av enkelte deler av innredningen over tid.

Tiltak/råd:
Skadede og slitte deler bør repareres eller skiftes etter behov. Det må påregnes normalt vedlikehold og oppgradering av kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Synlige innvendige vannledninger er hovedsakelig utført i kobber.

Eier har opplyst at det ble utført arbeider på rørledninger i regi av Hamrehaugen huseierlag i 2025. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser hvilke deler av røropplegget som ble skiftet eller omfanget av arbeidene.

Vurdering av avvik:
• Deler av røropplegget består av eldre kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter. For slike kobberrør er alderskriteriet for TG2 etter NS 3600:2025, C.5, 33 år. De eldre rørene har dermed nådd eller overskredet alderskriteriet.

Konsekvens/tiltak

• Årsak:
Tilstandsgraden er knyttet til høy alder og usikker gjenværende funksjon for de eldre delene av røropplegget.

Konsekvens:
Eldre vannledninger har økt risiko for lekkasje og funksjonssvikt. Det er usikkerhet knyttet til hvor stor del av anlegget som fortsatt består av eldre rør, ettersom omfanget av arbeidene i 2025 ikke er dokumentert.

Tiltak/råd:
Det bør fremskaffes dokumentasjon på arbeidene som ble utført i 2025. Eldre rør bør kontrolleres og påregnes skiftet etter hvert som alder og tilstand tilsier det.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige innvendige avløpsrør er hovedsakelig utført i støpejern.

Eier har opplyst at det ble utført arbeider på rørledninger i regi av Hamrehaugen huseierlag i 2025. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser hvilke deler av avløpsanlegget som ble skiftet eller omfanget av arbeidene.

Vurdering av avvik:
• Deler av avløpsanlegget består av eldre støpejernsrør. Rørene har nådd eller overskredet alderskriteriet for TG2 etter NS 3600:2025, C.5.

Konsekvens/tiltak
• Årsak:
Tilstandsgraden er knyttet til høy alder og usikker gjenværende funksjon for de eldre delene av avløpsanlegget.

Konsekvens:
Eldre avløpsrør har økt risiko for korrosjon, redusert kapasitet, lekkasje og funksjonssvikt. Det er usikkerhet knyttet til hvor stor del av anlegget som fortsatt består av eldre rør, ettersom arbeidene i 2025 ikke er dokumentert.

Tiltak/råd:
Det bør fremskaffes dokumentasjon på arbeidene som ble utført i 2025. Eldre avløpsrør bør kontrolleres og påregnes skiftet etter hvert som alder og tilstand tilsier det.

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

Beskrivelse

Varmepumpe type luft til luft med innedel i stue.
Takstmann estimerer en levetid på omlag 15 år med jevnlig vedlikehold.
Vedlikehold bør følge fabrikken sin FDV.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 3 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er montert en varmtvannsbereder på ca. 200 liter.
Berederen er over 20 år gammel.

Berederen står på et fundament/underlag av tre. Fundamentet er skadet av råte, og berederen står skjevt.

Vurdering av avvik:
• Berederen er eldre enn 20 år og har dermed nådd alderskriteriet for TG2 etter NS 3600:2025, C.8. I tillegg har fundamentet under berederen råteskader, og berederen står skjevt og utilstrekkelig understøttet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Årsak:
Alderen gir usikker gjenværende funksjon for berederen. Råteskadene i fundamentet vurderes å ha sammenheng med langvarig fuktbelastning i området. Forholdet må ses i sammenheng med registrert høyt fuktnivå i krypkjeller/blindkjeller og eldre drenering/fuktsikring.

Konsekvens:
Berederens høye alder gir økt risiko for funksjonssvikt og lekkasje. Skadet fundament gir samtidig redusert bæreevne og stabilitet. Videre nedbrytning kan føre til økt skjevstilling eller svikt i understøttelsen, med belastning på rørtilkoblinger og økt risiko for vannskade.

Tiltak/råd:
Berederen bør påregnes skiftet på grunn av alder. Ny bereder må etableres på et stabilt og fuktbestandig fundament. Råteskadet materiale må fjernes og skiftes. Omfanget av råteskaden bør avklares samtidig med videre undersøkelser og tiltak i krypkjeller samt vurdering av drenering og fuktsikring.

Kostnadsestimat:
Eventuelle større tiltak knyttet til krypkjeller, råteskader og drenering er vurdert under de respektive punktene og kommer i tillegg.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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 skrusikringer er plassert i gang.
Hovedsikringer er plassert i eget skap under sikringsskapet.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på det elektriske anlegget eller senere arbeider.
Ved befaringen ble det registrert enkelte løse/eldre elektriske installasjoner.

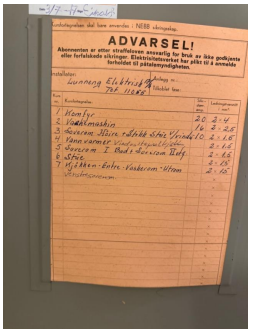
Vurdering
Takstmann er ikke elektrofagkyndig og har ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget utover visuell observasjon og den forenklede vurderingen som følger av forskrift til avhendingslova.

På bakgrunn av anleggets alder, manglende dokumentasjon og registrerte løse/eldre installasjoner anbefales det at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet.

Tiltak/råd:
Det bør gjennomføres en utvidet elkontroll. Eventuelle avvik som avdekkes ved kontrollen må utbedres av registrert elektrovirksomhet.



Sikringsskap i gang.



Kursoversikt i sikringsskap.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering og utvendig fuktsikring er fra byggeåret, ca. 1970. Det er ikke opplyst eller dokumentert at dreneringen er fornyet.
Terrenget på baksiden har godt fall bort fra bygningen. På inngangssiden er fallet mindre, men terrenget har fall bort fra grunnmuren.

Vurdering av avvik:
• Drenering og fuktsikring er ca. 56 år gammel og har vesentlig overskredet alderskriteriet for TG2 etter NS 3600:2025, C.6.
Det er samtidig registrert høy fuktbelastning i krypkjeller/blindkjeller og råteskade på trekonstruksjon i underetasjen.

Konsekvens/tiltak
• Årsak:
Drenering og fuktsikring har høy alder og usikker gjenværende funksjon. Registrerte fuktforhold viser at konstruksjonene mot grunn og terreng er utsatt for fuktbelastning.

Konsekvens:
Redusert funksjon i drenering og utvendig fuktsikring kan føre til økt fuktbelastning på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner og bidra til fukt-, mugg- og råteskader.

Tiltak/råd:
Det bør påregnes fornying av drenering og utvendig fuktsikring. Omfang og nødvendig utførelse bør vurderes nærmere i sammenheng med registrerte fuktforhold i krypkjeller og rom under terreng.

Konstaterte fukt- og råteforhold er nærmere vurdert under de respektive punktene i rapporten.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i betong.

Tilgjengelige deler av grunnmuren er vurdert visuelt fra tilgjengelige områder. Skjulte deler mot terreng og under bakkenivå er ikke tilgjengelige for kontroll.

TG 3 Oljetank

Beskrivelse

Det er opplyst om nedgravd/tildekket tank av glassfiber ved inngangspartiet, under heller.

Eier har opplyst at tidligere tank ble fjernet av firma og erstattet av ny tank. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som avklarer alder, installasjonstidspunkt, teknisk tilstand, sanering eller rensing av dagens tank.

Dagtank og deler av tidligere ledningsnett står fortsatt i boligen.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentasjon på tankens alder eller tekniske tilstand. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på at tanken er kontrollert, rengjort eller forskriftsmessig tatt ut av bruk.

For glassfibertanker angir NS 3600:2025, C.7, 35 år som alderskriterium for TG2. Tankens alder er ukjent.

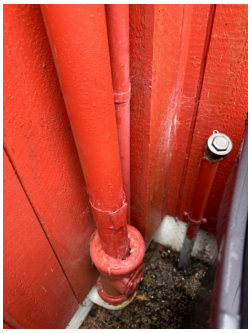
Konsekvens/tiltak

• Årsak:
Manglende dokumentasjon gjør at tankens tilstand og videre bruksegnethet ikke kan verifiseres.

Konsekvens:
Det kan ikke utelukkes materialnedbrytning eller lekkasje fra tank eller tilhørende ledningsnett. Eventuell lekkasje fra nedgravd tank kan medføre forurensning av grunn og betydelige følgekostnader.

Tiltak/råd:
Tankens alder og status må avklares. Det anbefales kontroll av tanken utført av fagkyndig firma. Dersom tanken ikke skal benyttes videre, bør den tømmes, rengjøres og saneres/fjernes på forskriftsmessig måte. Dagtank og ubrukt ledningsnett bør samtidig fjernes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Lufting til oljetank.

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Avvik:
Rekkverkshøyden er målt til ca. 90 cm. Rekkverket har en høyde og utforming som gir lavere personsikkerhet enn dagens normale sikkerhetsnivå.
• Avvik:
Trappen er bratt. Det mangler håndlist på én side. Rekkverket rundt trappen er lavt og har store åpninger.

Konsekvens/tiltak
• Årsak:
Rekkverket er utført etter eldre byggeskikk og sikkerhetsnivå.

Konsekvens:
Lav rekkverkshøyde gir redusert sikring mot fall og økt risiko for fallskade.

Tiltak/råd:
Rekkverket bør vurderes forhøyet eller på annen måte utbedret for å bedre personsikkerheten.

Forholdet vurderes som et sikkerhetsmessig avvik. Det er ikke nødvendigvis et tilbakevirkende krav om oppgradering.

Tilstandsrapport

• Årsak:
Trappen og rekkverket er utført etter eldre byggeskikk og sikkerhetsnivå.

Konsekvens:
Forholdene gir redusert personsikkerhet og økt risiko for fall, særlig ved ferdsel i trappen og for barn.

Tiltak/råd:
Det anbefales montering av håndlist på begge sider der dette er praktisk mulig. Rekkverket bør vurderes forhøyet og åpningene redusert for å bedre personsikkerheten.

Forholdet vurderes som et sikkerhetsmessig avvik. Det er ikke nødvendigvis et tilbakevirkende krav om oppgradering.

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

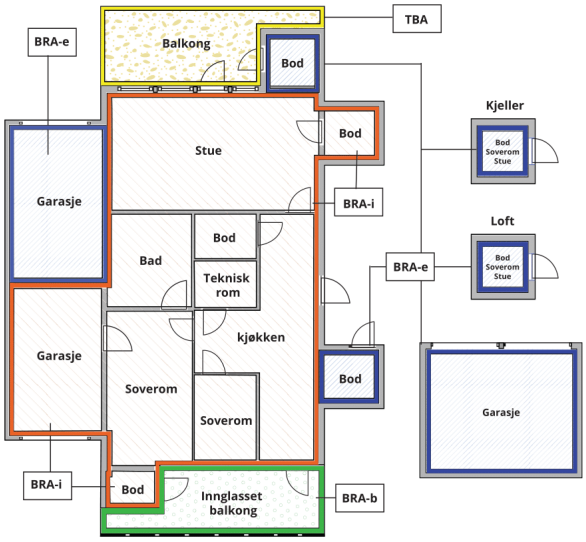
Hva er måleverdig areal?

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.

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Hovedetasje	66	3		69	7
Underetasje	48			48	
SUM	**114**	**3**			**7**
SUM BRA	**117**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Gang, bod, stue, kjøkken, vaskerom	Utebod	
Underetasje	Hall m/trapp, soverom, soverom 2, bad, uinnredet kjellerrom / bod, kjellerstue		

Kommentar

Hovedetasje
Etasjen inneholder gang, bod, stue, kjøkken og vaskerom.
Omtrentlige romarealer:
Gang: 5,7 m²
Bod: 2,6 m²
Stue: 42,8 m²
Kjøkken: 9,2 m²
Vaskerom: 3,1 m²
Fra etasjen er det adkomst til altan på ca. 6,7 m². Rekkverkshøyden er målt til ca. 90 cm.
Utvendig bod er ca. 2,7 m².

Underetasje
Etasjen inneholder hall med trapp, to soverom, bad, kjellerstue og bod.

Omtrentlige romarealer:
Hall med trapp: ca. 5,0 m²
Soverom: 12,4 m²
Soverom: 9,4 m²
Bad: 2,8 m²
Kjellerstue: 13,5 m²
Bod: 3,2 m²

Arealforklaringer:
Oppgitte romarealer er omtrentlige nettoarealer og skal ikke summeres eller sammenlignes direkte med boligens BRA.
Arealene er målt med håndholdt laser, noe som kan medføre avvik.
Bruksareal (BRA) er kontrollert med to metoder:
– Oppmålt nettoareal tillagt faktor for innvendige vegger
– Vegg-til-vegg oppmåling iht. NS 3940:2023 se detaljer i forutsetninger.

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.9.2026	Jarle Johan Larsen	Takstingeniør
	Kjersti Geitanger	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	154	968		0	181.3 m²	Oppgitte areal i matrikkelen er beregnet, det vil si at det kan være avvik på arealangivelsen.	Eiet

Adresse

Hamrehaugen 49

Hjemmelshaver

Geitanger Inger Norunn, Geitanger Ole Emil

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Laksevåg i Bergen kommune. Hamrehaugen ligger i dalføret mellom Løvstakken og Damsgårdsfjellet, med kort avstand til gode tur- og rekreasjonsområder.
Det er kort vei til barnehager, skole, dagligvarebutikker og øvrige servicetilbud på Laksevåg og Melkeplassen. Området har offentlig kommunikasjon og relativt kort avstand til Bergen sentrum.
Eiendommen ligger i et område hovedsakelig bebygget med småhus og rekkehus.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via privat stikkledning. Ledningens trasé, alder og tilstand er ikke undersøkt. Ansvar for vedlikehold av private og eventuelle fellesledninger må avklares gjennom kommunale opplysninger og private avtaler.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Ledningens trasé, alder og tilstand er ikke undersøkt. Ansvar for vedlikehold av private og eventuelle fellesledninger må avklares gjennom kommunale opplysninger og private avtaler.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med inngangsparti og hage.
Parkering på fellesareal.

Pliktig medlemskap i Hamrehaugen huseierlag som eier fellesareal på gnr 154 bnr 773.

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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 fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Egenerklæring

Hamrehaugen 49, 5161 LAKSEVÅG

16 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Hamrehaugen 49	Hamrehaugen 49	

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?

1977

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.

49 år

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Geitanger, Ole Emil

Selger

Geitanger, Inger Norunn

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Feil på varmekabler i gulvet rettet opp av firma

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

30+

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Forsikringssak

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Husker ikke

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Lekket inn ved pipe og drager og skorstein ble utbedret samt ny takpapp er lagt

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**

2019

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Installert 2 soveromsvinduer for 5 år siden

Kjeller

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sameiet kloakkanlegg utbedret av sameie i kjelleren

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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**

2025

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

I regi av sameiet så ble det oppdatert rørledninger

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Hamrehaugen huseierlag

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

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?

Tatt vekk av firma og erstattet av ny tank

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Utbedret pipe fôr lekkasje og fjernet oljefyr

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?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei

24.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

24.1.2 **Årstall**

30+

24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Innredet blindkjeller av tidligere eier i 1977

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

☐ Ja ☐ Nei ☒ Nei, ikke søknadspliktig

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 15468460

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Inger Norunn Geitanger	**2026-08-16**	**Ole Emil Geitanger**	**2026-08-16**

Identification

Inger Norunn Geitanger

Identification

Ole Emil Geitanger

Signicat

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

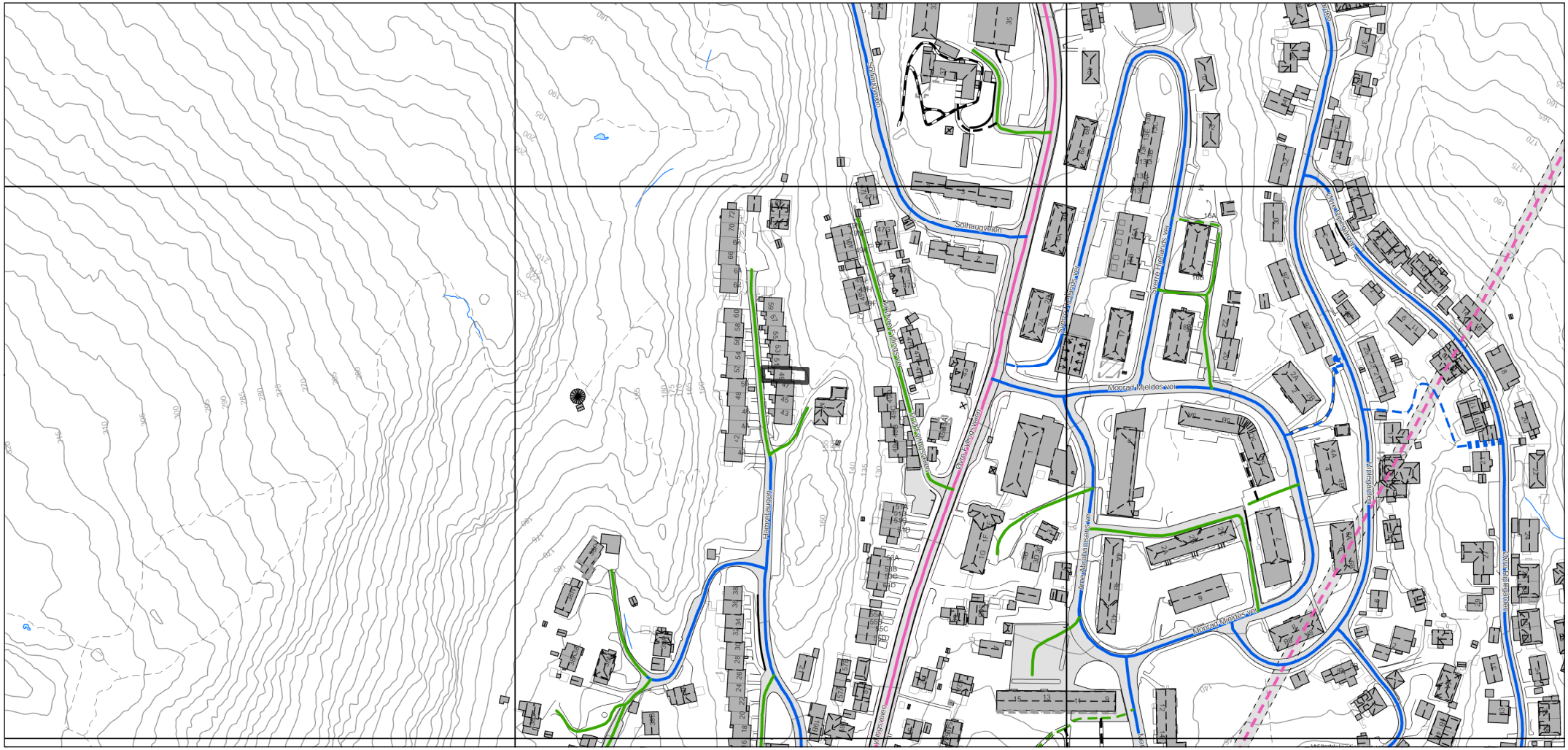
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000
Dato: 14.08.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 154/968/0/0
Adresse: Hamrehaugen 49, 5161 LAKSEVÅG

N



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

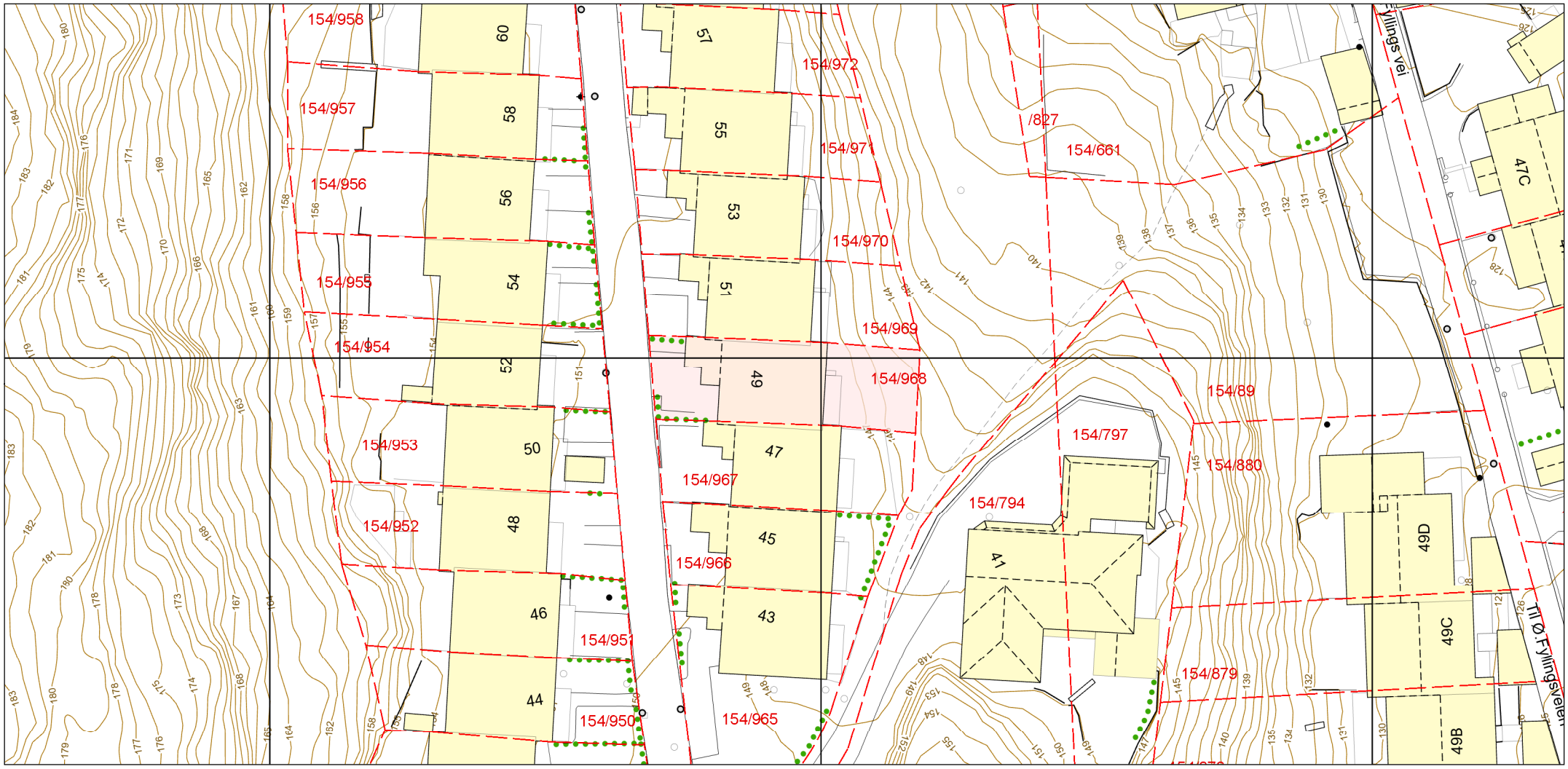
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4:1:500
Dato: 14.08.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 154/968/0/0
Adresse: Hamrehaugen 49, 5161 LAKSEVÅG

N



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

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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