

An aerial photograph of a snowy mountain town. The houses are built on a steep, snow-covered hillside. The roofs are dark, and the walls are light-colored. The surrounding landscape is covered in snow, with some evergreen trees visible. The sky is a pale blue with some light clouds. In the top right corner, there is a white rectangular box containing the word 'aktiv.' in a dark red, lowercase, sans-serif font.

aktiv.

Trengereidbrekka 8, 5263 TRENGEREID

**TRENGEREID | Bygg med
oppgraderingsbehov med
potensiale for gode leieinntekter |
Flott utsikt**



Partner / Eiendomsmegler MNEF / Salgsleder

Morten Christoffer Tøsdal

Mobil 982 20 602

E-post morten.tosdal@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Laguneparken

Laguneveien 7, 5239 Rådal. TLF. 55 11 47 70

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 500 000,-
Omkostn.: Kr 113 890,-
Total ink omk.: Kr 4 613 890,-
Selger: Bemanning 1 AS
konkursbo
Alf Erik Jentoft

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1904
BRA-i/BRA Total 298/414 kvm
Tomtstr.: 853.1 kvm
Soverom: 9
Antall rom: 15
Gnr./bnr. Gnr. 271, bnr. 97
Oppdragsnr.: 1506260004

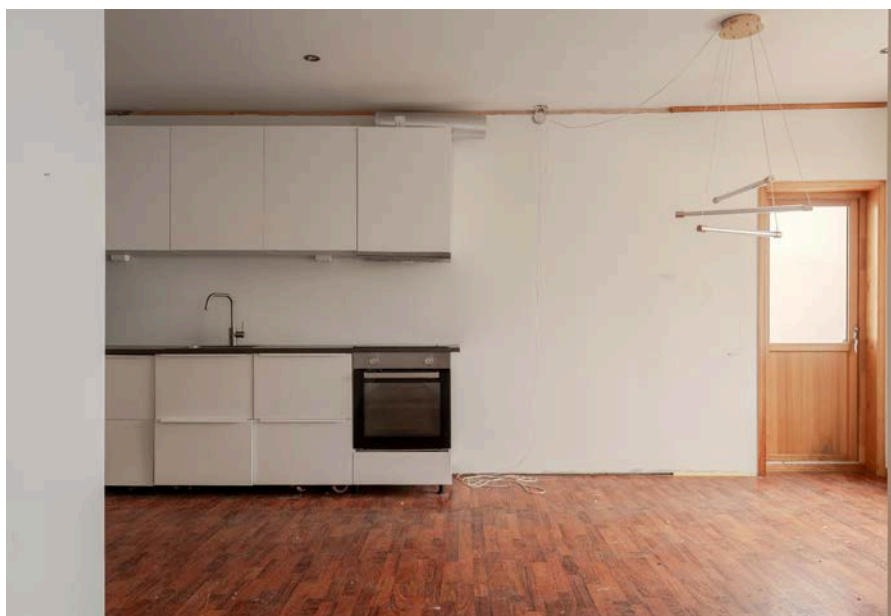
Velkommen til visning!

Velkommen til Trengereidbrekka 8 presentert av Aktiv Laguneparken v/Morten Tøsdal!

Boligen strekker seg over flere etasjer og er i dag innredet med seks boenheter (ikke godkjente). Eiendommen fremstår som et renoveringsobjekt med gode muligheter for å utvikles til en attraktiv og inntektsgivende utleieeiendom. Den ligger i et rolig boligområde på Trengereid, med flott nordvendt utsikt over Sørfjorden mot Osterøy.

Kombinasjonen av størrelse, beliggenhet og planløsning gjør dette til et spennende prosjekt for deg som ønsker en eiendom med stort potensial.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	55
Nabolagsprofil	104
Budskjema	113

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 298 kvm

BRA - e: 116 kvm

BRA totalt: 414 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 35 kvm Tilbygg i underetasje: Stue med kjøkkendel, bad, soverom

BRA-e: 99 kvm Uinnredet kjellerrom

1. etasje

BRA-i: 65 kvm 1. etasje, leilighet øst: Stue med kjøkkendel, entré, bad, vaskerom, soverom, soverom 2, gang

BRA-i: 41 kvm 1. etasje, leilighet vest: Bad, entré, stue med kjøkkendel, soverom, gang

BRA-e: 8 kvm 1. etasje, Felles trapperom

2. etasje

BRA-i: 45 kvm 2. etasje, leilighet øst: Entré, stue med kjøkkendel, bad, soverom, soverom 2

BRA-i: 55 kvm 2. etasje, leilighet vest: Entré, stue med kjøkkendel, bad, soverom, soverom 2

BRA-e: 9 kvm 2. etasje, Felles trapperom

3. etasje

BRA-i: 57 kvm Loft: Entré, kjøkken, bad, soverom, stue, kontor

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealet i leiligheten 2 etasje vest er ikke oppmålt. Denne var ikke tilgjengelig under befarigen. Arealet er cirka utifra andre oppgitte arealer.

Rominndeling antatt.

Mrk.

Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygd skap/garderobeskap ol.

Generelt:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om hvordan rommet defineres. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

853.1 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt opparbeidet med støttemurer og utearealer

Beliggenhet

Eiendommen ligger med en flott utsikt. Her ser man Sørfjorden og over til Osterøy og Rivenes/Bruvik. Til Bergen kjører man på knappe 30 minutter og til Dale på ca. 20 min. Boligen ligger i rolig og etablert område med begrenset lokaltrafikk. Kort vei ned til jernbanestasjonen som raskt frakter man til Voss eller Bergen. Ellers rikelig tilgang på sjøområder. Det er også mulighet for å leie båt plass i området. Det er også en liten biltur på 15-25 min til Samnanger og Eikedalen.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Skoler:

Garnes ungdomsskule 8-10 kl. 12,4 km

Garnes skule 1-7 kl. 13,1 km

Ådnamarka skule 1-7 kl. 14,9 km

Lone skule 1-7 kl. 16,8 km

Ytre Arna skule 1-7 kl. 17,5 km

Barnehage:

Aadland Gards- og friluftsbarnhage 1-5 år. 9,6 km

Vassloppa barnehage 0-5 år. 10,6 km

Vaksdal barnehage 1-5 år. 11,9 km

Videregående skole:

Arna videregående skole. 13,3 km

Osterøy vidaregåande skule. 22,5 km

Offentlig kommunikasjon

Buss - 5 min

Jernbanestasjon -5 min

Bygningssakkyndig

Kjell Erik Bjorheim

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen er oppført i 1904, i hht gjeldende regelverk. Dette er referansenivået for bygningen. Normal standard.

MRK: En rekke egenskaper som f. eks varmeisolasjon og ventilasjon m.m., er dårligere for bygninger fra 1904, enn bygninger oppført etter dagens krav. Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler og kommentarer.

Bygget fremstår som betydelig ombygget og delvis modernisert i nyere tid, men med flere avvik, mangler og risikoforhold

Standard

REFERANSENIVÅ: Boligen er oppført i 1904, i hht gjeldende regelverk. Dette er referansenivået for bygningen. Normal standard.

MRK: En rekke egenskaper som f. eks varmeisolasjon og ventilasjon m.m., er dårligere for bygninger fra 1904, enn bygninger oppført etter dagens krav.

Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler og kommentarer.

Bygget bærer preg av dårlig vedlikehold og trenger påkostninger og oppgraderinger for å tilfredstille dagens forventninger til bokvaliteter og standard. Bygget er delvis et oppussing/rehabiliteringsprosjekt.

Bygget fremstår som betydelig ombygget og delvis modernisert i nyere tid, men med flere avvik, mangler og risikoforhold.

Vurdering:

Det foreligger både teknisk og juridisk risiko knyttet til fasader, tak og terrasser.

Ikke-omsøkte tiltak kan utløse krav fra kommunen.

Generell vurdering når det gjelder bad/vaskerom:

Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Et baderom uten membran på gulv og del av vegg kan blant annet ikke brukes til dusjing direkte på gulv, men må ha dusjkabinett som fører dusjvannet direkte til sluket. Dette er forhold som en kjøper må få vite. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene. Det vil da være opp til

kjøper å oppgradere badet eller annet våtrom for å kunne bruke rommet annerledes enn det er bygget for.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Taktekking - 2

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avslutninger på yttertak til tilbygg fremstår uferdig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avslutningene på yttertaket bør ferdigstilles for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot vanninntrenging.

Uferdige avslutninger øker risikoen for fuktskader og skade på underliggende konstruksjoner

Nedløp og beslag

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Noe eldre og slitte nedløp noen steder på bygget.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det bør etableres tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å unngå fuktskader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner.

Eldre og slitte nedløp bør vurderes skiftet ut for å redusere risikoen for lekkasjer og påfølgende skader.

Vinduer

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Flere vinduer i bygget er tildekket med kryssfinérplater. Alle vinduer er derfor ikke kontrollert eller sjekket.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Kryssfinérplater bør fjernes, og vinduene bør kontrolleres og eventuelt utbedres for å sikre tilstrekkelig lysinnslipp, ventilasjon og rømningsmulighet.

Manglende tilgang til vinduene kan skjule skader eller funksjonssvikt, noe som kan medføre økt risiko

Dører

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er avvik:

Ytterdør mangler lås.

Det er noe merker og små sår på ytterdøren til bygget.

Det mangler dørlister og avslutninger rundt flere av dørene til leilighetene. Noe slitt overflater.

Skade på dør i 1. etasje. Mangler dørvrider til denne. Sprekk i karm.

Eldre altandør.

Det er ikke montert branndører til leilighetene.

Skade på dør til leilighet vest, 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Dører må justeres.

Ytterdør bør utstyres med lås for å ivareta sikkerheten i bygget.

Merker og små sår på ytterdøren bør utbedres for å forhindre ytterligere slitasje og for å opprettholde dørens funksjon og utseende.

Dørlister og avslutninger rundt flere av dørene til leilighetene bør monteres for å sikre en tilfredsstillende tetting og estetisk utførelse.

Branndører bør monteres til leilighetene for å oppfylle gjeldende brannkrav og redusere risikoen for spredning av brann mellom boenhetene.

Innvendige trapper

Vurdering av avvik:

- Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Trappen står foran en god del vedlikehold.

Innvendige dører

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Skyvedør i leilighet vest 1. etasje fungerer dårlig.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det bør foretas tiltak på enkelte dører for å sikre funksjonalitet og forhindre økt slitasje eller skade på dør og karm. Manglende utbedring kan føre til at dørene ikke fungerer som forutsatt, samt gi økt risiko for ytterligere skader over tid

Andre innvendige forhold

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert muselort i innredninger på kjøkken i noen leiligheter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres grundigere undersøkelser for å kartlegge omfanget av mus i leilighetene, samt iverksettes tiltak for å hindre videre inntrenging.

Konsekvensen av mus i boligen kan være helserisiko, luktproblemer og skade på bygningsdeler og inventar.

1. ETASJE, LEILIGHET ØST > BAD

Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.

Sprekk i flis under kabinett.

Stedvis bom på fliser.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Sprekk i flis under kabinett bør utbedres for å forhindre ytterligere skade og mulig vanninntrenging i konstruksjonen.

Stedvis bom på fliser kan føre til at fliser løsner eller sprekker over tid, og det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere utbedring ved behov for å unngå forverring av skaden.

1. ETASJE, LEILIGHET ØST > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på hvilken type membran som er benyttet på gulvet. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen og kvaliteten på tettesjiktet.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membranarbeid for å redusere usikkerhet rundt utførelsen.

Tilgang til sluk bør forbedres for å muliggjøre inspeksjon og rengjøring, slik at risiko for lekkasjer og fuktskader minimeres.

Manglende dokumentasjon og vanskelig tilgang til sluk medfører økt risiko for skjulte skader og redusert levetid på våtrommet.

1. ETASJE, LEILIGHET ØST > VASKEROM

Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er påført våtromsmaling på vegger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på hvilket malingsprodukt som er benyttet på veggene.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om overflatene har tilstrekkelig beskyttelse mot fukt, noe som kan øke risikoen for fuktskader i konstruksjonen

1. ETASJE, LEILIGHET ØST > VASKEROM

Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Det bør etableres tilstrekkelig fall fra terskel til sluk for å sikre tilfredsstillende avrenning og redusere risiko for vannskader i tilstøtende konstruksjoner.

Fliser med bom bør kontrolleres nærmere og eventuelt utbedres, da hulrom under fliser kan føre til sprekker, løse fliser og økt risiko for fuktskader.

1. ETASJE, LEILIGHET ØST > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på hvilken type membran som er benyttet på gulvet. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen og kvaliteten på tettesjiktet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membranarbeid. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen, noe som kan innebære økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

1. ETASJE, LEILIGHET ØST > VASKEROM

Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Det er påvist begrenset ventilerings/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
- Dersom tiltaket ikke utføres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader

1. ETASJE, LEILIGHET VEST > BAD

Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell fra topp slukrist til dørterskel for å oppfylle krav til fall og hindre vannlekkasje ut av våtrommet. Manglende fall og oppkant ved terskel øker risikoen for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved lekkasje eller vannsøl, noe som kan føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

1. ETASJE, LEILIGHET VEST > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør etableres en løsning som gjør det mulig å oppdage eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen, for å redusere risikoen for skjulte vannskader i konstruksjonen. Manglende synliggjøring av lekkasjer kan føre til omfattende følgeskader før problemet oppdages.

1. ETASJE, LEILIGHET VEST > BAD

Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til badet, for eksempel ved å montere ventil eller luftespalte ved dør, for å sikre god ventilasjon og redusere risiko for fuktskader og dårlig innelima.

Avtrekkssystemet bør funksjonstestes og eventuelt utbedres for å sikre at ventilasjonen fungerer som forutsatt, slik at ytterligere skader på himlingsplater og konstruksjon unngås.

2. ETASJE, LEILIGHET ØST > BAD

Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Konsekvens/tiltak

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Våtromsplater bør monteres i henhold til gjeldende forskrifter og produsentens anvisninger for å sikre tilstrekkelig fuktsikring. Mangelfull montering kan føre til økt risiko for fuktskader og påfølgende kostbare

Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og dørterskel for å oppfylle gjeldende krav. Manglende høydeforskjell øker risikoen for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved eventuell lekkasje eller oversvømmelse.

2. ETASJE, LEILIGHET ØST > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør etableres en løsning som gjør det mulig å oppdage eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen, for å redusere risikoen for skjulte vannskader i konstruksjonen. Manglende synliggjøring av lekkasjer kan føre til omfattende følgeskader før problemet oppdages.

2. ETASJE, LEILIGHET ØST > BAD

Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til badet, for eksempel ved å montere en luftespalte under døren eller installere ventil.

Manglende tilluft kan føre til dårlig ventilasjon, økt fuktbelastning og risiko for fuktskader eller soppdannelse på badet.

LOFT > BAD

Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Det bør etableres tilstrekkelig fall fra terskel til topp slukrist for å sikre korrekt avrenning av vann.

Manglende fall kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker risikoen for fuktskader og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

LOFT > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør etableres en løsning som gjør det mulig å oppdage eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen, for å redusere risikoen for skjulte vannskader i konstruksjonen. Manglende synliggjøring av lekkasjer kan føre til omfattende følgeskader før problemet oppdages.

LOFT > BAD

Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Det bør vurderes å etablere mekanisk ventilasjon for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.

Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er risiko for utilstrekkelig luftkvalitet, som kan føre til fuktproblemer og dårlig inneklime.

TILLBYGG I UNDERETASJE > BAD

Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre at alt vann ledes til sluket.

Konsekvensen av manglende fall er økt risiko for at vann blir liggende på gulvet eller renner ut av våtrommet, noe som kan føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

TILLBYGG I UNDERETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør etableres en løsning som gjør det mulig å oppdage eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen, for å redusere risikoen for skjulte vannskader i konstruksjonen. Manglende synliggjøring av lekkasjer kan føre til omfattende følgeskader før problemet oppdages.

1. ETASJE, LEILIGHET ØST > STUE MED KJØKKENDEL

Overflater og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Muselort i innredninger.

Mangler fuge mellom benkeplater og vegg.

Noe riper på benkeplater.

Skjevheter i innredninger og fronter.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør gjennomføres tiltak for å fjerne muselort og hindre videre inntrenging av skadedyr, da dette kan medføre helserisiko og skade på innredning.

Fuge bør etableres mellom benkeplater og vegg for å hindre vanninntrengning og påfølgende fuktskader.

Riper på benkeplater bør utbedres for å opprettholde funksjon og estetikk.

Skjevheter i innredninger og fronter bør rettes opp for å sikre korrekt funksjon og forlenge levetiden på kjøkkeninnredningen.

1. ETASJE, LEILIGHET VEST > STUE MED KJØKKENDEL

Overflater og innredning

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Skade på fronter.

Skade på benkeplater, fukt i benkeplater.

Det mangler fuger mellom vegg og benkeplater.

Muselort i innredninger, vask og skap.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Skadede fronter og benkeplater bør utbedres eller byttes ut for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader.

Det bør etableres tette fuger mellom vegg og benkeplater for å forhindre vanninntrengning og påfølgende skader på konstruksjonen.

Det anbefales tiltak for å fjerne muselort og hindre videre inntrenging av skadedyr, da dette kan medføre helserisiko og skade på innredningen.

2. ETASJE, LEILIGHET ØST > STUE MED KJØKKENDEL

Overflater og innredning

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Noe slitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Overflatene bør vedlikeholdes eller utbedres for å forhindre ytterligere slitasje og for å opprettholde funksjon og estetikk. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt slitasje og behov for mer omfattende reparasjoner over tid.

LOFT > KJØKKEN

Overflater og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe riss i benkeplater.

Noe slitasje på overflater.

Mangler fronter til kjøleskap, kjøleskap står heller ikke i skap.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes å utbedre riss og slitasje på benkeplater og overflater for å forhindre videre skadeutvikling og forringelse av kjøkkenets funksjon og utseende.

Det anbefales å montere fronter til kjøleskap og eventuelt plassere kjøleskapet i tilhørende skap for å opprettholde en helhetlig og funksjonell kjøkkeninnredning. Manglende fronter og plassering kan føre til redusert estetisk uttrykk og mulig skade på kjøleskapet over tid.

TILLBYGG I UNDERETASJE > STUE MED KJØKKENDEL

Overflater og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler fuger mellom benkeplate og vegg.

Noe fuktverdier målt på gulv ved oppvask.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres fuger mellom benkeplate og vegg for å hindre inntrenging av fukt, som kan føre til svelling og skade på benkeplate og tilstøtende konstruksjoner.

Videre bør det undersøkes nærmere og eventuelt utbedres rundt området med forhøyede fuktverdier ved oppvask, for å unngå utvikling av fuktskader og mugg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Rørkursene på rør-i-rør systemet bør merkes for å sikre enkel identifisering og vedlikehold. Manglende merking kan føre til

unødvendig tidsbruk ved reparasjoner, økt risiko for feil håndtering og forsinkelser ved eventuelle lekkasjer eller skader.

Varmesentral

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Varmtvannstank

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å unngå risiko for varmegang og brann. Manglende korrekt tilkobling kan føre til økt fare for elektriske feil og skader på bygningen.

Forstøtningsmur

Vurdering av avvik:

- Det er registrert sprekker/deformasjon som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Sprekkene og deformasjonene bør følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuell forverring. Dersom tilstanden forverres, kan det medføre redusert stabilitet og fare for utglidning eller sammenbrudd av muren.

Terrengforhold

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Terrenget bør justeres slik at det heller bort fra grunnmuren for å hindre fuktpåkjenning og redusere risikoen for fuktinntrengning i grunnmuren.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å innhente nærmere informasjon om rørtyper og vurdere tilstandskontroll av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen ved ukjent rørtype og høy alder er økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller plutselige skader, noe som kan medføre uforutsette kostnader og behov for akutte utbedringer.

Forhold som har fått TG3:

Veggkonstruksjon

Vurdering av avvik:

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Det bør gjennomføres utbedring av råteskader og omfattende skader i fasaden, samt etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å redusere risiko for videre råte- og fuktskader.

Skjevheter og setninger i yttervegger mot nord bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres, da dette kan indikere svikt i konstruksjonen og medføre ytterligere skader eller redusert bæreevne.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Det er råteskader i trevirke til altan.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Råteskadet trevirke bør skiftes ut for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for svekket bæreevne og sikkerhetsfare.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

INNVENDIG

Overflater

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er hull i flere vegger i bygget. Det er merker og sår på vegger.

Hull også i enkelte himlinger.

Det mangler fotlister og taklister i noen av rommene.

Noe fuktmerker på gulv ved kjøkken i leilighet øst, 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater med hull, merker og sår bør utbedres eller skiftes for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk.

Manglende fot- og taklister bør ettermonteres for å oppnå et komplett og ferdigstilt uttrykk.

Fuktmerker på gulv ved kjøkken bør undersøkes nærmere for å avdekke eventuell fuktskade og forhindre videre skadeutvikling.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå økt risiko for ytterligere skader, redusert levetid på overflater og mulig utvikling av fuktskader.

Kostnadsestimert: 200 000 - 500 000

Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp.

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Det anbefales å holde forholdet under oppsikt, spesielt dersom det skal legges nytt gulvbelegg, da skjevheter kan føre til oppsprekking i skjøter og knirk.

Skjevheter kan også påvirke brukervennligheten og komforten i rommet,

og større avvik kan medføre behov for oppretting ved fremtidig renovering.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Rom Under Terreng

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er konstatert høyt fuktnivå og synlig skade i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre fuktproblematikken i kjelleren, herunder utbedring av drenering, fuktsikring av vegger og gulv, samt vurdering av ventilasjon.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for videre fuktskader, råte, soppdannelse og forringelse av bygningskonstruksjonene, samt mulig negativ påvirkning på innemiljøet.

Kostnadsestimat: Over 500 000

1. ETASJE, LEILIGHET ØST > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Sprekk i servant.

Skade på speil

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Sprekk i servant og skade på speil bør utbedres for å hindre ytterligere skade og redusert funksjon. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til lekkasjer, fuktskader eller forverring av skadene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1. ETASJE, LEILIGHET ØST > STUE MED KJØKKENDEL

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Noe bråk ved oppstart ventilator. Noe løse deler som falt av.

Ventilator med kullfilter eller mangler avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TOMTEFORHOLD

Fuktsikring og drenering

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Synlig fukt i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Drenering må skiftes.

Det bør etableres ny drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren for å hindre vanninntrenging og fuktskader i kjeller/underetasje.

Konsekvensen av manglende eller utilstrekkelig drenering og fuktsikring er økt risiko for fuktinntrenging, skader på bygningskonstruksjonen, samt dårligere inn klima og mulige følgeskader som sopp og råte.

Kostnadsestimat: Over 500 000

Grunnmur og fundamenter

Vurdering av avvik:

- Det er registrert utsigning av masser under grunnmuren.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.

Det bør utføres grundige grunnundersøkelser av fagkyndig firma for å avdekke årsaken til setningsskadene og sprekkdannelsene.

Nødvendige utbedringer må deretter prosjekteres og utføres for å hindre videre bevegelser og redusere risiko for ytterligere skader på bygget.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økte setningsskader, redusert stabilitet og funksjonssvikt i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG IU: KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Andre VVS-installasjoner

Det står en toalettspylerknapp på veggen ved kjøkkeninnredninger i tilbygg del. Ukjent hva funksjon denne har.

Oljetank

Det er ikke opplyst om oljetank på tomten.

2. ETASJE, LEILIGHET VEST > STUE MED KJØKKENDEL

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredninger er ikke kontrollert da denne leiligheten ikke var tilgjengelig. Kontroll av kjøkkeninnredninger må gjennomføres når leiligheten er gjort tilgjengelig

2. ETASJE, LEILIGHET VEST > STUE MED KJØKKENDEL

Avtrekk

Ventilator er ikke kontrollert da leiligheten ikke var tilgjengelig.

2. ETASJE, LEILIGHET VEST > BAD

Overflater vegger og himling

Badet er ikke blitt kontrollert da leiligheten ikke var tilgjengelig.

2. ETASJE, LEILIGHET VEST > BAD

Overflater Gulv

Badet er ikke blitt kontrollert da leiligheten ikke var tilgjengelig.

2. ETASJE, LEILIGHET VEST > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Badet er ikke blitt kontrollert da leiligheten ikke var tilgjengelig.

2. ETASJE, LEILIGHET VEST > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Badet er ikke blitt kontrollert da leiligheten ikke var tilgjengelig.

2. ETASJE, LEILIGHET VEST > BAD

Ventilasjon

Badet er ikke blitt kontrollert da leiligheten ikke var tilgjengelig.

2. ETASJE, LEILIGHET VEST > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er ikke blitt kontrollert da leiligheten ikke var tilgjengelig.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full

avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Boligen blir solgt med alt som fremstår på visning

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Det er forbehold om at boligen blir solgt med alt som fremstår på visning, og at boligen overtas med de brannsikkerhetstiltak som er i boligen under visning. Manglede/defekt utstyr er kjøpers ansvar

Det gjøres spesielt oppmerksom på at eier/selger er et konkursbo. Boet har ikke annen kjennskap til eiendommen enn det som fremgår av dette salgsprospektet og av taksten/tilstandsrapporten. Konkursboet vil bli slettet i Foretaksregisteret etter endt bobehandling, hvoretter det ikke vil være noen kontraktspart å fremme mangelskrav e.l. mot. Konkursboet får heller ikke tegnet eierskifteforsikring. Dette må det tas høyde for ved budgivning

Det gjøres også oppmerksom på at en av leilighetene er utleid, og at det er begjært fravikelse av leietaker. Selger vil gjennomføre fravikelsesprosessen og leietaker har mulighet til å avverge forretningen ved å dekke inn skyldig leie frem til fravikelse er gjennomført.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen

- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

3 bad har varmekabler

Varmepumpe i stue i leilighet vest, 1. etasje

Ellers elektrisk oppvarming

Informasjon om strømforbruk

Selger er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 500 000

Omkostninger kjøper

4 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

112 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

113 890 (Omkostninger totalt)

130 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

133 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 613 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 630 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 633 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 42 769 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr, eiendomsskatt samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Beløpet er inkl. mva.

Informasjon om eiendomsskatt

Oppdragstaker er ikke blitt opplyst om eiendomsskatten for 2026. Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger i Bergen kommune, hvor det ilegges eiendomsskatt. Størrelsen på eiendomsskatten vil kunne variere avhengig av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Kjøper oppfordres til å kontakte Bergen kommune for nærmere informasjon.

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 271, bruksnummer 97 i Bergen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4601/271/97:

19.02.1965 - Dokumentnr: 907 - Bestemmelse om kloakkledn

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:271 Bnr:12

Med flere bestemmelser

30.12.1986 - Dokumentnr: 42901 - Best. om vann/kloakkledn.

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

17.02.2026 - Dokumentnr: 184210 - Bestemmelse om vannledning

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:271 Bnr:15

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune

Org.nr: 964 338 531

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Gjelder denne registerenheten med flere

29.08.1964 - Dokumentnr: 4587 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4601 Gnr:271 Bnr:12

01.01.2020 - Dokumentnr: 521748 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:271 Bnr:97

19.02.1965 - Dokumentnr: 200907 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:271 Bnr:12
Bestemmelse om vannrett

Ferdigattest/brukstillatelse

Eiendommen er oppført før plan- og bygningsloven av 1965. Kommunen opplyser at det i deres arkiv ikke finnes tegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen.

Se også sak ULOV-2025/10076 på side

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Regulerings- og arealplaner

Hele eiendommen ligger i kommuneplanens arealdel 2018

Arealformålet i kommuneplanen er bebyggelse og anlegg, nærmere beskrevet øvrig byggesone

Hele eiendommen ligger i faresone "Aktsonhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred"

58,1% av eiendommen ligger i gul sone for jernbanestøy

Det er også igangsatt arbeid med ny kommuneplan, KPA 2027 (PlanID 71740000).

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID "Plannavn" Saksnr

9720000 "ARNA. DEL AV GNR 271 OG DEL AV GNR 280, NY JERNBANETRASE
TRENGEREID - TUNESTVEIT" 199715878

Kommentar: Eldre reguleringsplan med formål om å tilrettelegge for jernbanetrase.

71430000 "E16 OG VOSSEBANEN, ARNA - STANGHELLE, ENDRING AV
REGULERINGSPLAN FOR ROMSLO/NAUSTVIKA OG TRENGEREID" 202314350

Kommentar: Reguleringsplan med formål om å regulere ny lukket løsning for nedføring av stein til sjødeponi i Naustvika. Stor del av endringen gjelder traseer i fjell for tilkomst- og transporttuneller og en ny plassering av midlertidig rundkjøring ved romslo. Gang og sykkelvei i Trengereiddalen var også planlagt å flytte nærmere fylkesveien.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom Byggningsnr Endring Bygningstype Status Dato Saksnr

274/18 139911032 - Jernbane- og T-banestasjon Bygning godkjent for riving/brenning
23.02.2021 202025748

274/18 139911032 - Jernbane- og T-banestasjon Bygning godkjent for riving/brenning
23.02.2021 202004085

274/18 139911024 - Annen lagerbygning Bygning godkjent for riving/brenning
23.02.2021 202025748

Kommentar: Tiltakene gjelder riving av diverse infrastruktur rundt jernbaneanlegget

Adgang til utleie

Det antas ikke å være noe til hinder for at eiendommen kan leies ut i sin helhet

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av

eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Som nevnt er eier/ selger et konkursbo uten annen kjennskap til eiendommen enn det som fremkommer i denne salgsoppgave med vedlegg. Ved at

1) selskapet og boet vil bli slettet i Foretaksregisteret etter endt bobehandling, og ved at

2) kjøpesummen i sin helhet vil gå til nedkvitting av den pantegjeld som hviler på eiendommen, vil følgelig ikke kjøper i realitet ha noen kontraktsmotpart å forholde seg til dersom det etter overtakelse skulle dukke opp skjulte feil eller mangler ved eiendommen.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning i etterkant

av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen

konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

8 500 Kommunale opplysninger

26 990 Markedspakke

7 990 Oppgjørshonorar

19 900 Tilretteleggingsgebyr

3 900 Visninger per stk.

Totalt kr: 134 780

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20.000,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Morten Christoffer Tøsdal

Partner / Eiendomsmegler MNEF / Salgsleder

morten.tosdal@aktiv.no

Tlf: 982 20 602

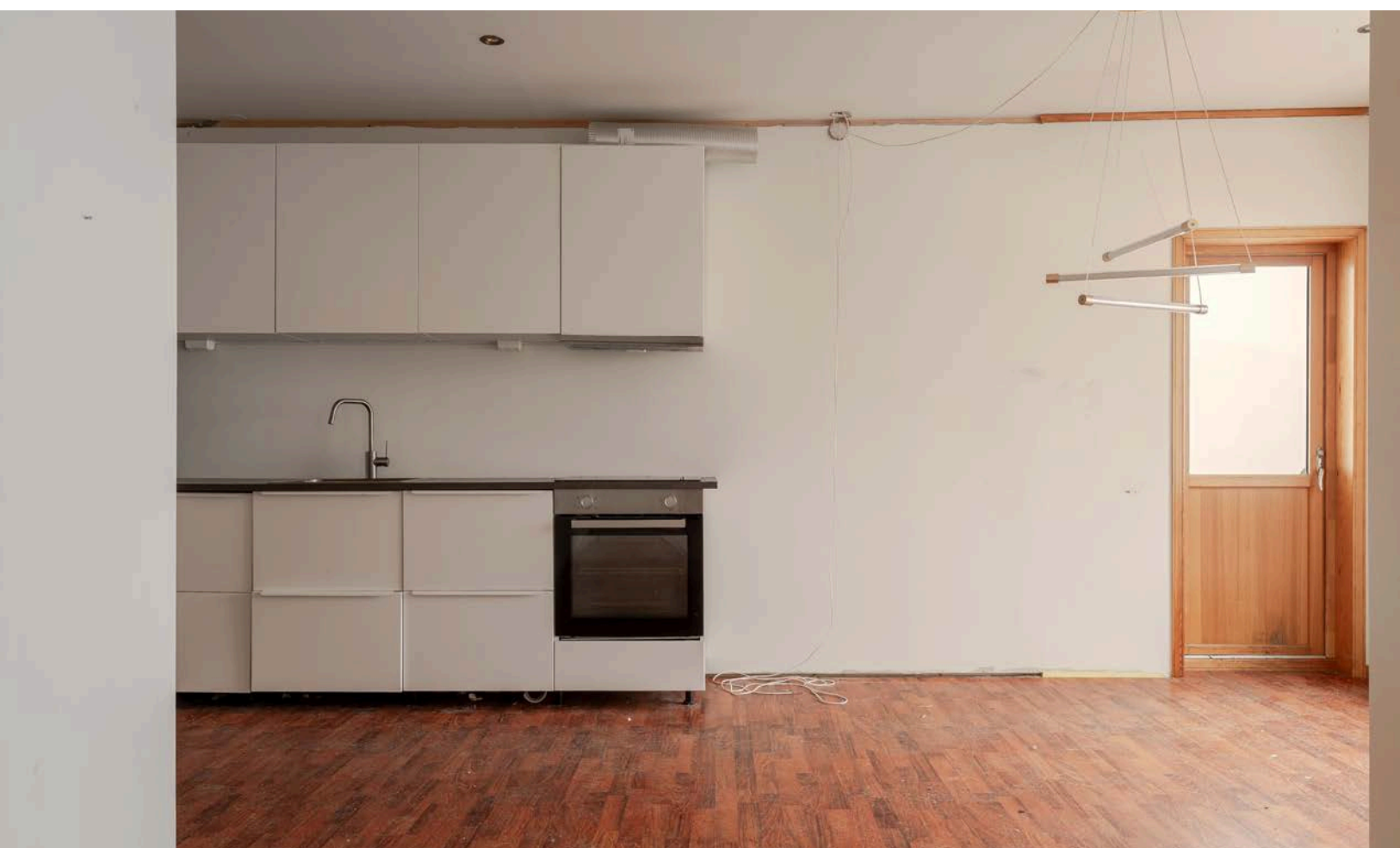
Oppdragstaker

Aktiv Laguneparken AS, organisasjonsnummer 924914157
Laguneveien 7, 5239 Rådal

Salgsoppgavedato

22.04.2026

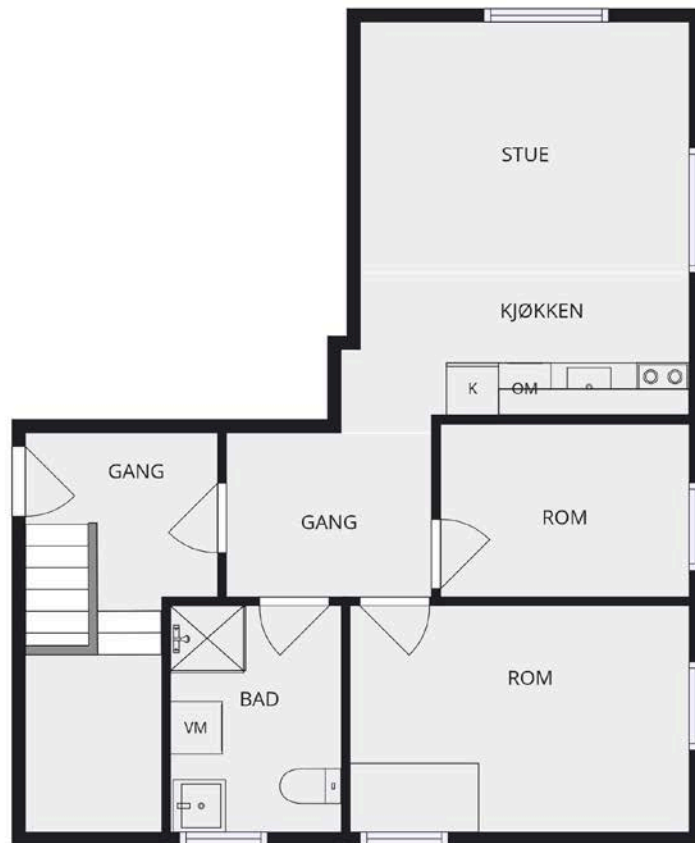




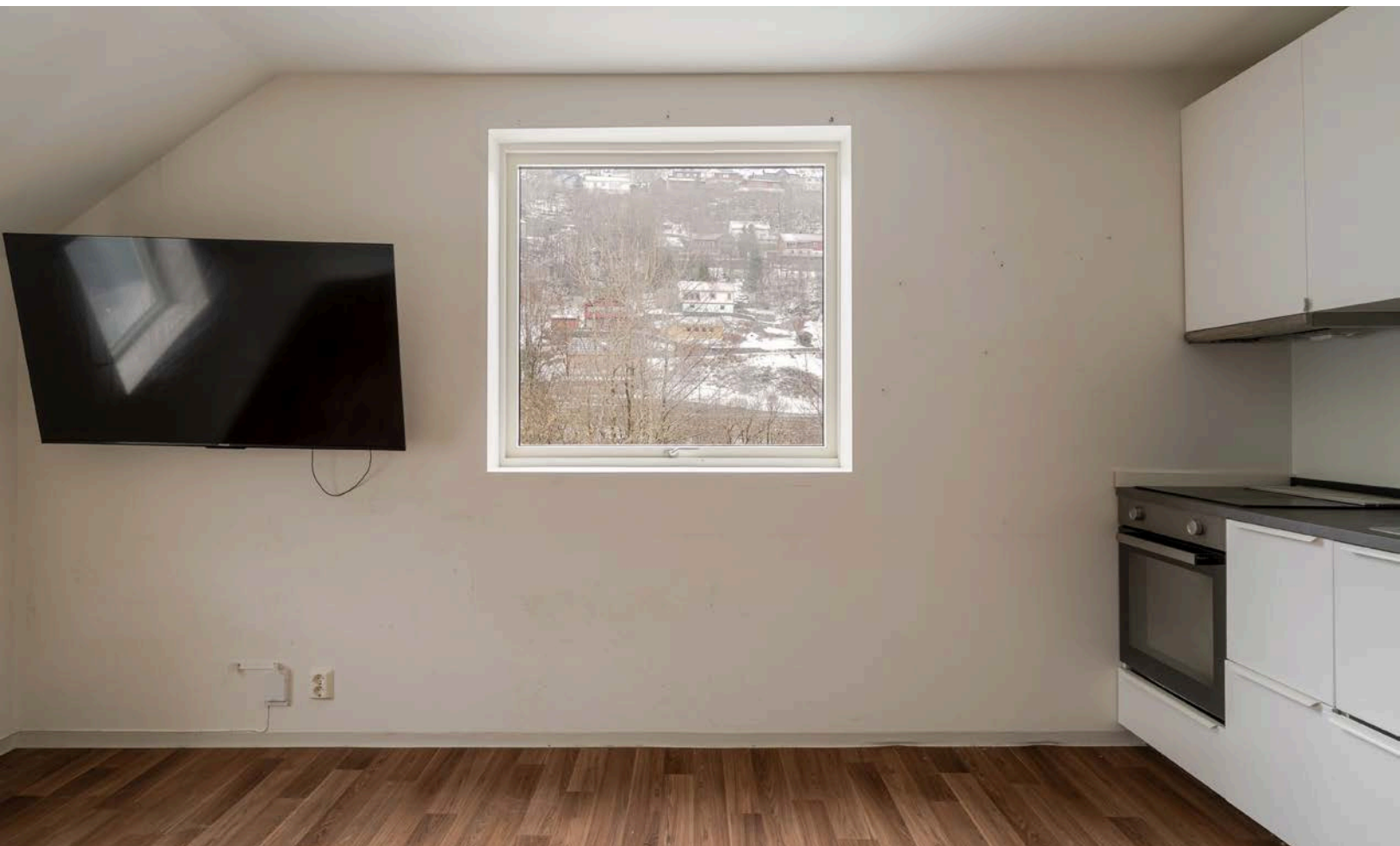


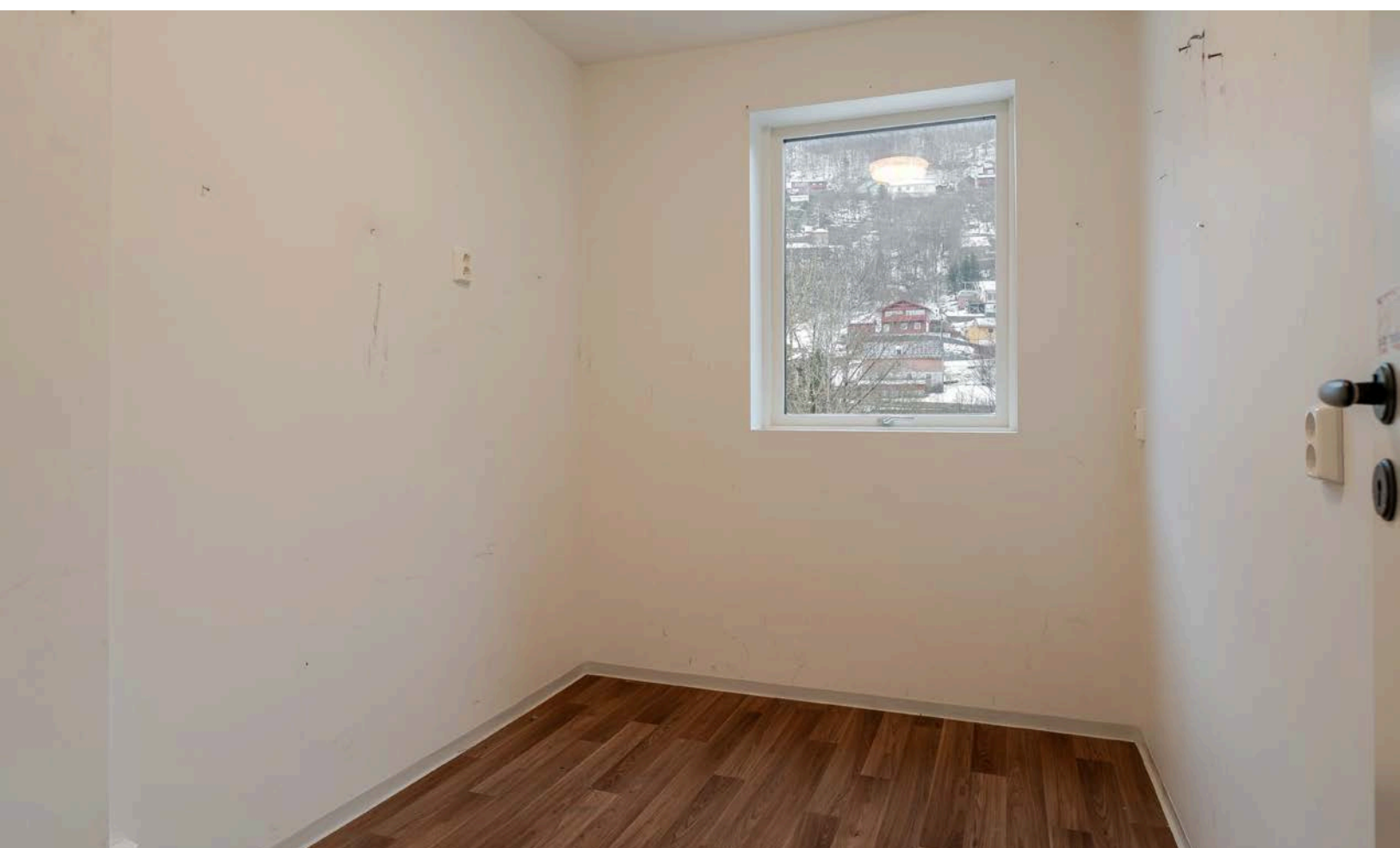


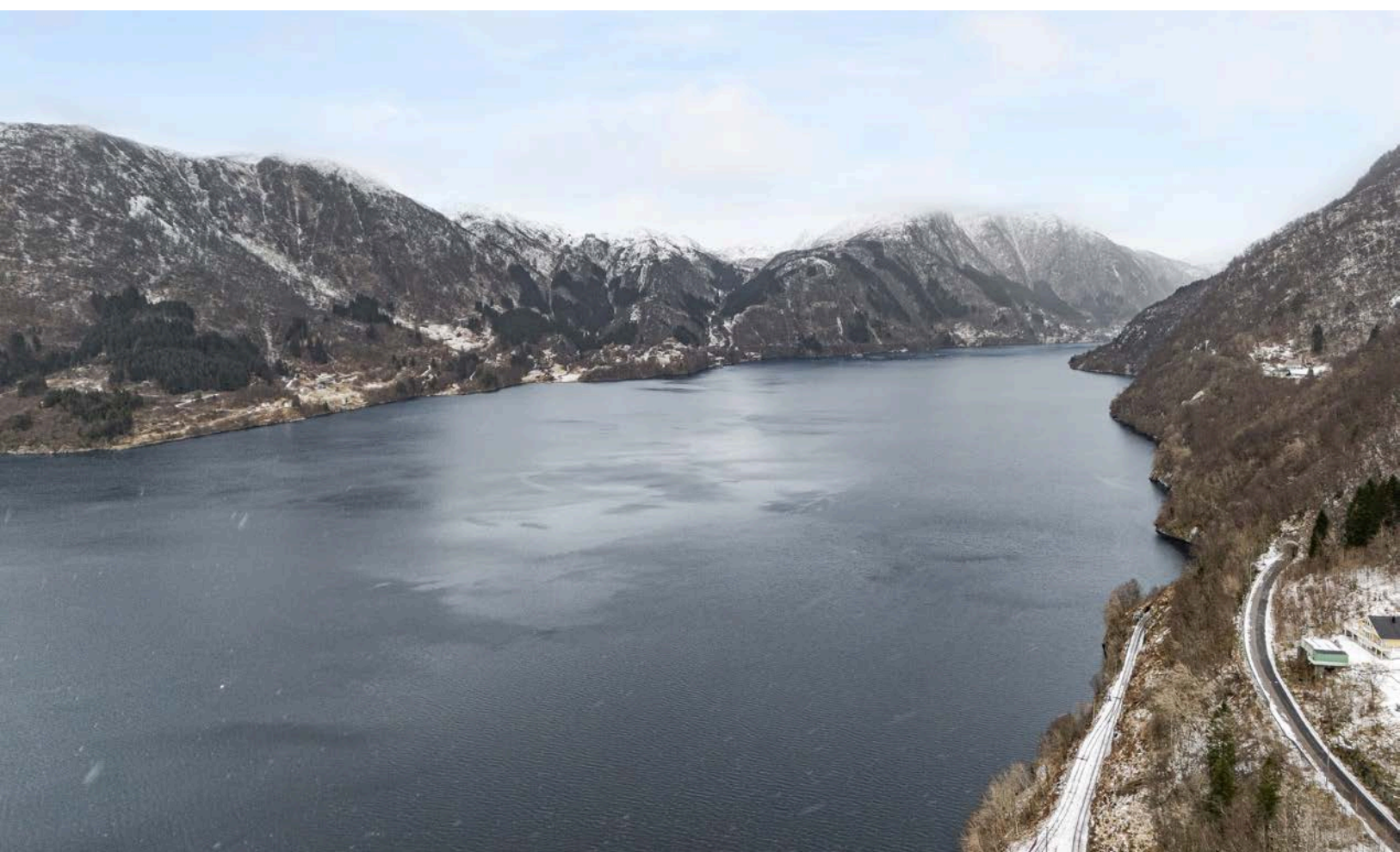




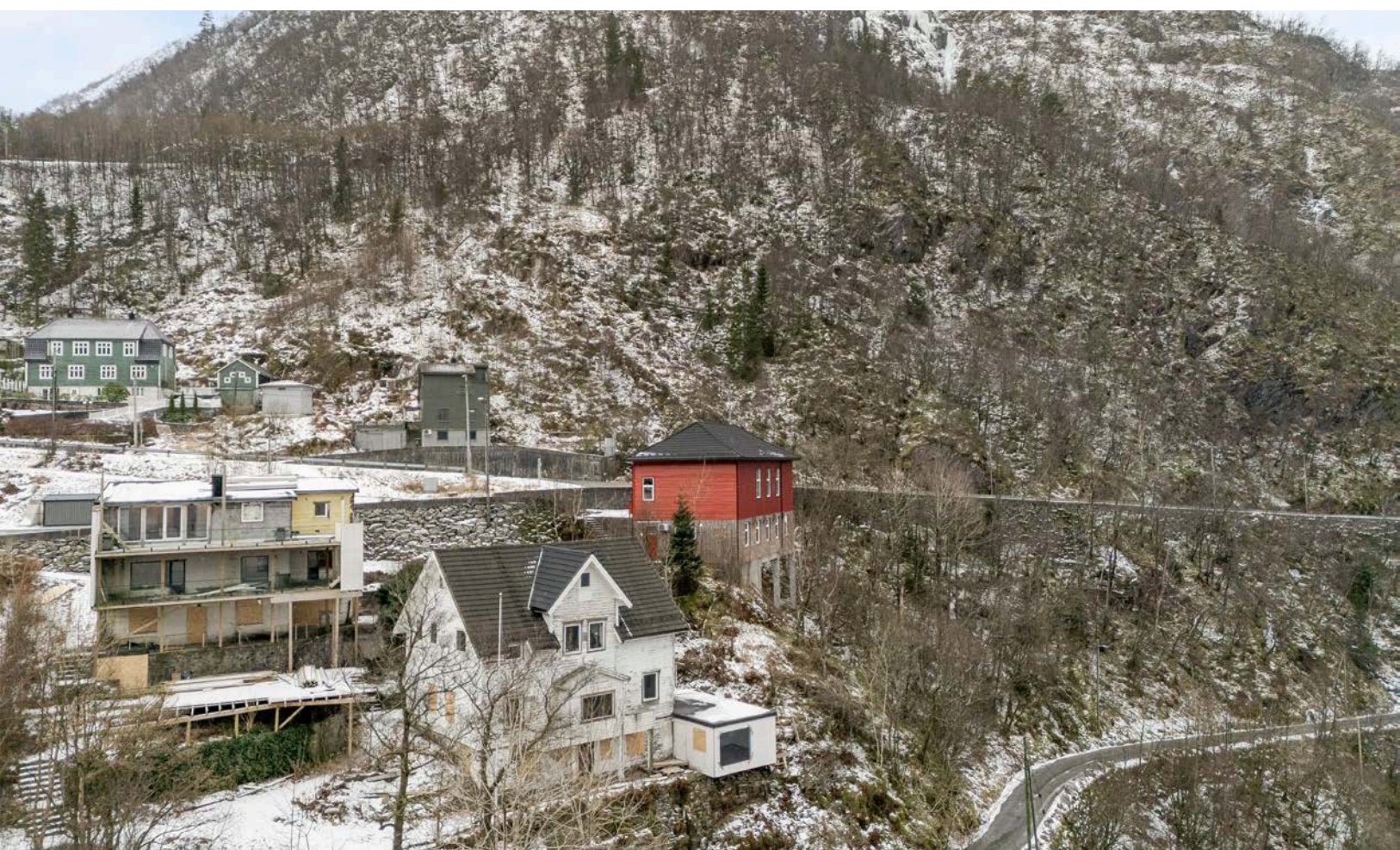
N
▲

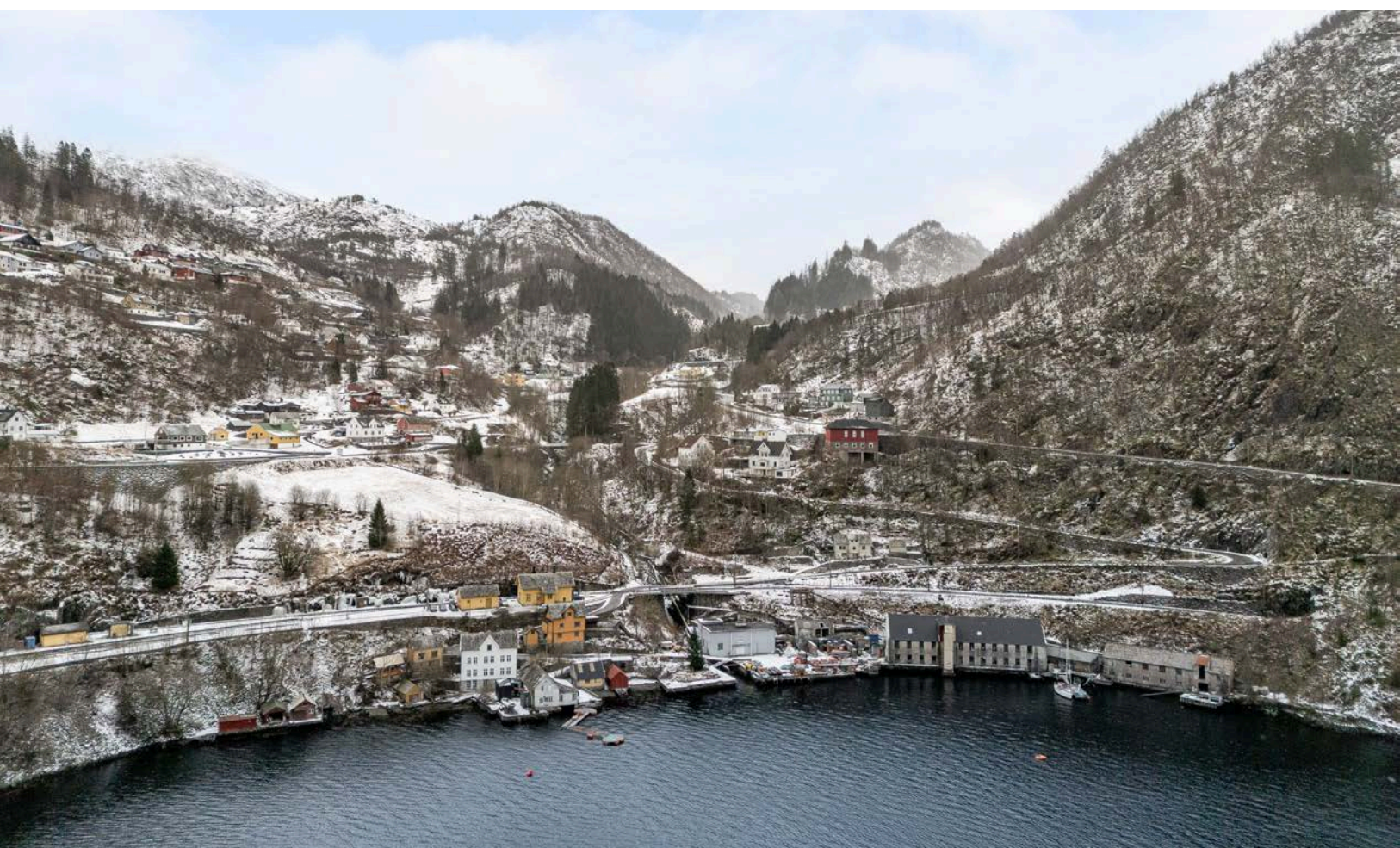


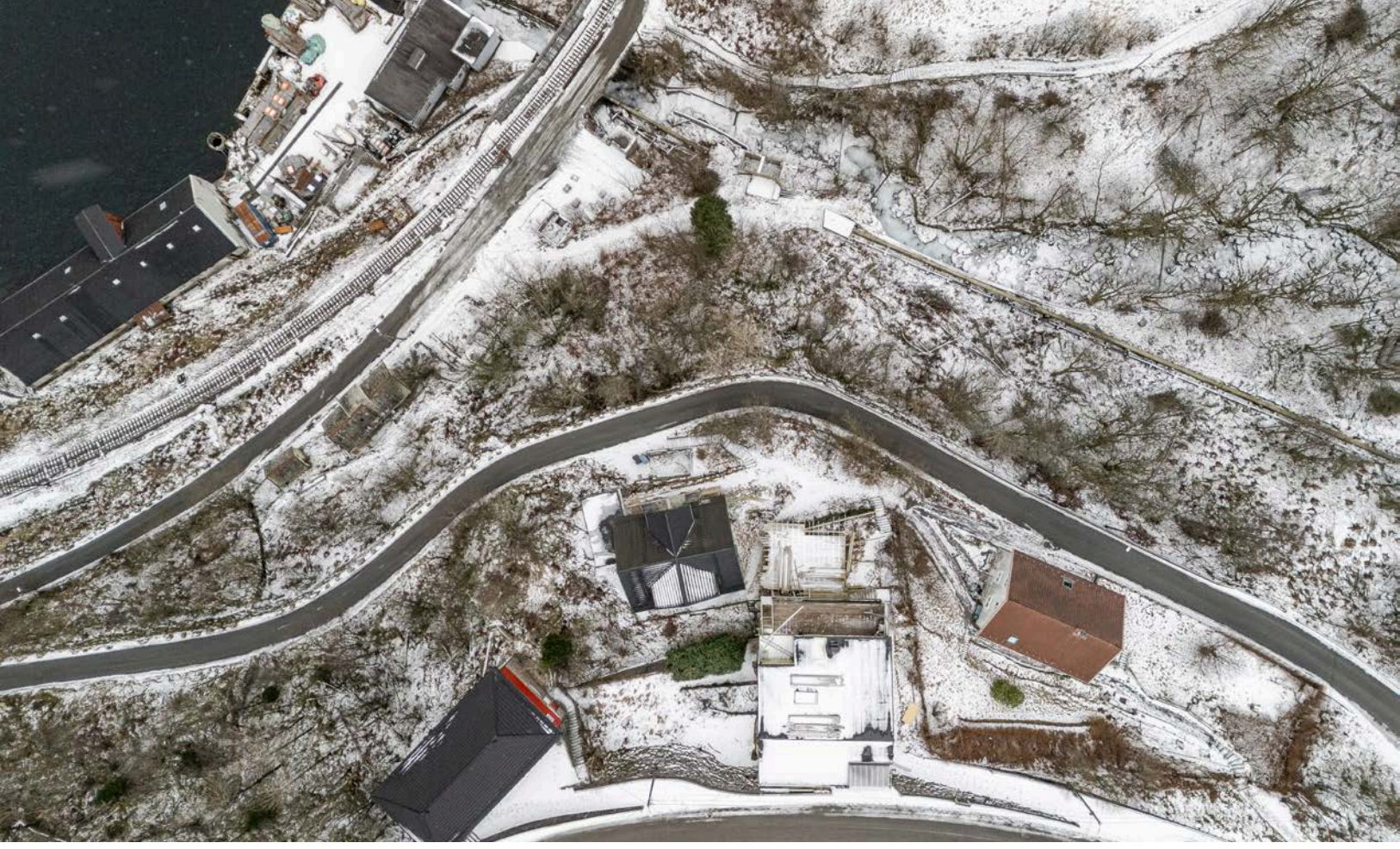




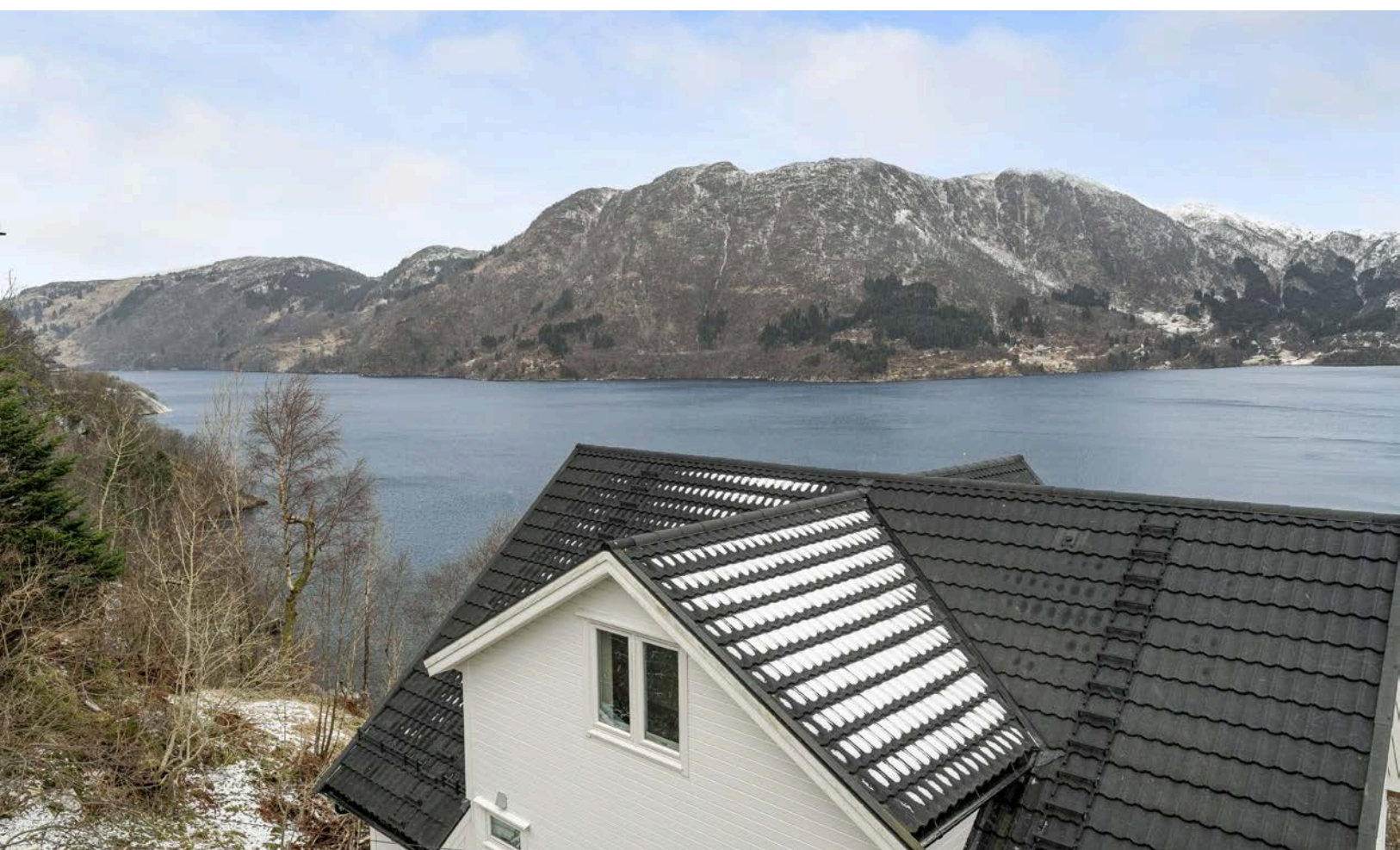


























Vedlegg

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Trengereidbrekka 8, 5263 TRENGEREID
-  BERGEN kommune
-  # gnr. 271, bnr. 97

Markedsverdi

4 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 414 m² BRA-i: 298 m²



Befaringsdato: 27.01.2026

Rapportdato: 05.03.2026

Oppdragsnr.: 18858-1823

Referansenummer: TP5306

Autorisert foretak: Takst Partner Vest AS

Sertifisert Takstingeniør: Kjell Erik Bjorheim



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 bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre 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.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takst Partner Vest

Om oss

Takst Partner Vest består av tre erfarne takstmenn:

Stig Opheim, Kjell Erik Bjorheim og Erik Johannesen.

Vårt naturlige markedsområde er Bergen og Stavanger området, men gjelder det større takseringsoppdrag og næringstaksering, påtar vi oss oppdrag også ellers i landet. Kundene våre er privatpersoner, eiendomsmeglere, banker, forsikringsselskaper og bedrifter.

Takst Partner Vest er medlem av Norsk Takst og autorisert i henhold til forbundets regler, herunder krav til skole og etterutdanning. Vi er nøye med å utføre ethvert oppdrag i tråd med forbundets takseringsstandarder og stiller høye krav til oss selv både når det gjelder integritet og faglig kompetanse.

Kjell Erik Bjorheim er ansvarlig takstmann i Rogaland.



Rapportansvarlig

Kjell Erik Bjorheim

Uavhengig Takstingeniør

kjell-erik@tpvest.no

992 68 291

Medansvarlig

Stig Opheim

Uavhengig Takstingeniør

stig@tpvest.no

930 82 571



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige 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 vaskeom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, 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 eksemplarframstilling 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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

REFERANSENIVÅ: Boligen er oppført i 1904, i hht gjeldende regelverk. Dette er referansenivået for bygningen. Normal standard.

MRK: En rekke egenskaper som f. eks varmeisolasjon og ventilasjon m.m., er dårligere for bygninger fra 1904, enn bygninger oppført etter dagens krav.

Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler og kommentarer.

Bygget bærer preg av dårlig vedlikehold og trenger påkostninger og oppgraderinger for å tilfredstille dagens forventninger til bokvaliteter og standard. Bygget er delvis et oppussing/rehabiliteringsprosjekt.

Bygget fremstår som betydelig ombygget og delvis modernisert i nyere tid, men med flere avvik, mangler og risikoforhold.

Vurdering:

Det foreligger både teknisk og juridisk risiko knyttet til fasader, tak og terrasser.

Ikke-omsøkte tiltak kan utløse krav fra kommunen.

Generell vurdering når det gjelder bad/vaskerom:

Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Et baderom uten membran på gulv og del av vegg kan blant annet ikke brukes til dusjing direkte på gulv, men må ha dusjkabinett som fører dusjvannet direkte til sluket. Dette er forhold som en kjøper må få vite. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene. Det vil da være opp til kjøper å oppgradere badet eller annet våtrom for å kunne bruke rommet annerledes enn det er bygget for.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	414 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	414 m ²
Totalpris	4 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 900 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

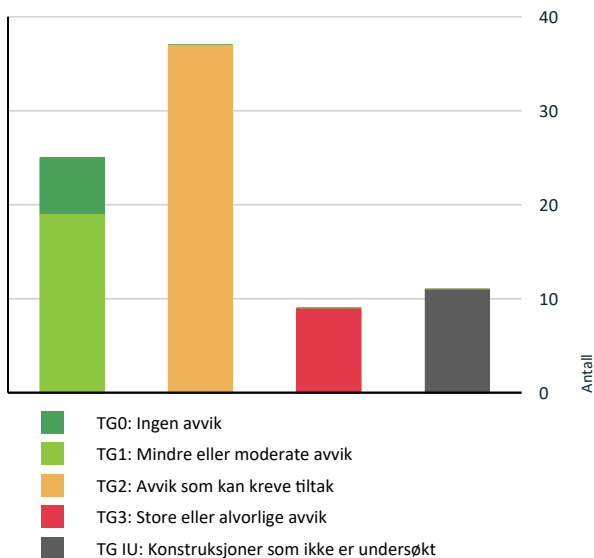
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er ikke fremlagt godkjente eller byggemeldte tegninger av bygget.

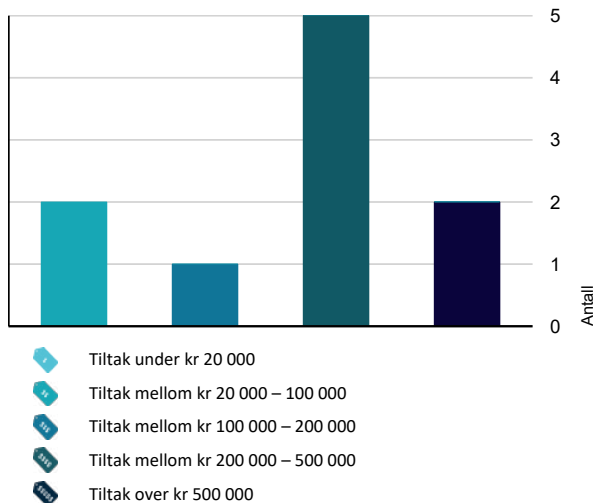
Det er fremlagt "Varsling om retting og ilegging av tvangsmulkt" for tilbygget til boligen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et konkursbo, og egenerklæring er ikke utfylt, og eiers informasjonen er dermed begrenset. Boligen var ikke ryddet eller klargjort for takstbefaring, det var flere rom med dårlig tilkomst og det tas forbehold om skader som ikke er sett på bakgrunn av manglende tilkomst til kontroll. Det foreligger ikke dokumentasjon på utført av arbeid. En leilighet i 2. etasje var ikke tilgjengelig for befaringsdato. Det kan være større avvik og feil/mangler (f.eks TG3) i denne. Derfor må denne kontrolleres og undersøkes ekstra nøye før eventuell avhending av boligen for å sikre seg mot overraskelser. Bygningsdeler med TG-2 er ikke kostnadsestimert i denne rapporten da dette ikke er et forskriftskrav, dette må evt bestilles som et tillegg. Gyldigheten på rapporten er et år fra befaringsdatoen 10.01.2026. Etter dette må rapporten oppdateres med ny befaringsdato og kontroll av bygningene.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. etasje, leilighet øst > Stue med kjøkkendel > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje, leilighet øst > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Kjøkken > 2. etasje, leilighet vest > Stue med kjøkkendel > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. etasje, leilighet vest > Stue med kjøkkendel > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje, leilighet vest > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje, leilighet vest > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje, leilighet vest > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje, leilighet vest > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje, leilighet vest > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje, leilighet vest > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking - 2 [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrenghold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje, leilighet øst > Stue med kjøkkendel > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje, leilighet øst > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje, leilighet øst > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje, leilighet øst > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje, leilighet øst > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje, leilighet øst > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje, leilighet øst > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje, leilighet vest > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje, leilighet vest > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje, leilighet vest > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje, leilighet vest > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje, leilighet vest > Stue med kjøkkendel > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. etasje, leilighet øst > Stue med kjøkkendel > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje, leilighet øst > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje, leilighet øst > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje, leilighet øst > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje, leilighet øst > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > Loft > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Loft > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > Tillbygg i underetasje > Stue med kjøkkendel > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Tillbygg i underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Tillbygg i underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- ! Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- ! Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1904

Kommentar
I flg. tidligere salgsoppgave

Anvendelse
Bygg for utleie

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltak.
Yttertaket er teknet med takplater, decra.
På befaringdagen ble det ikke påvist sprekk eller ødelagt takplater på yttertaket.
Yttertaket besikket fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.



Nyere takplater på yttertaket.

TG 2 Takteking - 2

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertaket til tilbygget er teknet med takpapp. Flatt tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avslutninger på yttertaket til tilbygg fremstår uferdig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avslutningene på yttertaket bør ferdigstilles for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot vanninntrengning.

Uferdige avslutninger øker risikoen for fuktskader og skade på underliggende konstruksjoner.



Noe uferdig arbeider på yttertaket til tilbygg.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast. NOen takrenner og nedløpsrør er nyere. Det gjenstår noen eldre takrenner og nedløpsrør i boligen.
Vindskier av tre.
Påregnelig med smålekkasjer i skjøter. Ut over dette ble det ikke observert lekkasje eller brekkasje på takrenner eller nedløp på befaringdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Noe eldre og slitte nedløp noen steder på bygget.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det bør etableres tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å unngå fuktskader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner.

Eldre og slitte nedløp bør vurderes skiftet ut for å redusere risikoen for lekkasjer og påfølgende skader.

TG 3 Veggkonstruksjon

Trekonstruksjoner med liggende malt trekledning. Nyere trekledning mot sør og sør.

Eldre kledning mot nord og vest.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

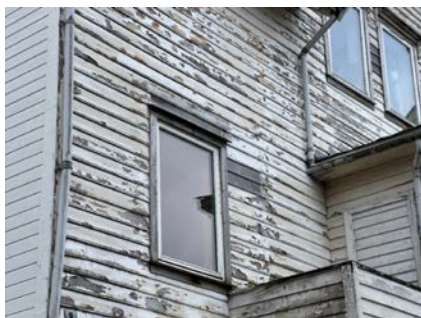
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist omfattende skade i fasade.
- Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Råteskadete konstruksjoner må skiftes ut.

Det bør gjennomføres utbedring av råteskader og omfattende skader i fasaden, samt etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å redusere risiko for videre råte- og fuktskader. Skjevheter og setninger i yttervegger mot nord bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres, da dette kan indikere svikt i konstruksjonen og medføre ytterligere skader eller redusert bæreevne.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Dårlig kledning med råteskade på vest og nord veggen.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak.

Takkonstruksjoner er gjenbygget.

Takkonstruksjoner er taksperr med sutak.

I all hovedsak vurderes takkonstruksjonen å være i normal stand.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 2 Vinduer

Boligens vinduer består av 2-lags og 3-lags glass i trekarmen. Noe nyere vinduer.

Vinduer er funksjonelle alder tatt i betraktning. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne og lukkemekanismer. Vurdering basert på alder og observasjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Flere vinduer i bygget er tildekket med kryssfinérplater. Alle vinduer er derfor ikke kontrollert eller sjekket.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Kryssfinérplater bør fjernes, og vinduene bør kontrolleres og eventuelt utbedres for å sikre tilstrekkelig lysinnslipp, ventilasjon og rømningsmulighet.

Manglende tilgang til vinduene kan skjule skader eller funksjonssvikt, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader, dårlig innneklima og redusert sikkerhet ved brann.

TG 2 Dører

Malt ytterdør som hoveddør til bygget.

Malte ytterdører til leilighetene.

Altandør av tre med glassfelt fra stue 1. etasje leilighet øst.

Altandør av tre med glassfelt fra stue i tilbygg del til terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er avvik:

Ytterdør mangler lås.

Det er noe merker og små sår på ytterdøren til bygget.

Det mangler dørlister og avslutninger rundt flere av dørene til leilighetene. Noe slitt overflater.

Skade på dør i 1. etasje. Mangler dørrvider til denne. Sprekk i karm.

Eldre altandør.

Det er ikke montert brannrør til leilighetene.

Skade på dør til leilighet vest, 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Dører må justeres.

Ytterdør bør utstyres med lås for å ivareta sikkerheten i bygget.

Merker og små sår på ytterdøren bør utbedres for å forhindre ytterligere slitasje og for å opprettholde dørens funksjon og utseende.

Dørlister og avslutninger rundt flere av dørene til leilighetene bør monteres for å sikre en tilfredsstillende tetting og estetisk utførelse.

Brannrør bør monteres til leilighetene for å oppfylle gjeldende brannkrav og redusere risikoen for spredning av brann mellom boenhetene.



Skade på dør til leilighet.

Tilstandsrapport



Skade på ytterdør til leilighet.



Det mangler lister til ytterdør tilbygg.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang til altan fra stue i leilighet øst 1. etasje på ca. 2,5 m². Dekke av sinkplater.. Tregjerde med høyde på cirka 78 cm.

Det mangler utgang til en altan.

Veiledning om tekniske krav til byggverk:

§ 12-17. Rekkverk

Høyde på rekkverk i trapper og ramper skal være minimum 0,9 m. Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkhøyde være minimum 1,2 m.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Det er råteskader i trevirke til altan.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Råteskadet trevirke bør skiftes ut for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for svekket bæreevne og sikkerhetsfare.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 1 Utvendige trapper

Utvendige trapper er støpt. Det er ikke montert rekkverk i trappene.

INNSENDIG

TG 3 Overflater

Innvendige tak har malte flater. umalte gipsplaters i noen rom. Spotter i noen himlinger.

Innvendige vegger med malte flater, tømmervegger, malt strie/tapet, fliser, malte panelplater, umalt panel, gipsplater og baderomsplater. Gulv har beleg, fliser og laminat.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er hull i flere vegger i bygget. Det er merker og sår på vegger. Hull også i enkelte himlinger.

Det mangler fotlister og taklister i noen av rommene.

Noe fuktmerker på gulv ved kjøkken i leilighet øst, 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater med hull, merker og sår bør utbedres eller skiftes for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk.

Manglende fot- og taklister bør ettermonteres for å oppnå et komplett og ferdigstilt uttrykk.

Fuktmerker på gulv ved kjøkken bør undersøkes nærmere for å avdekke eventuell fuktskade og forhindre videre skadeutvikling.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå økt risiko for ytterligere skader, redusert levetid på overflater og mulig utvikling av fuktskader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er av trebjelkelag.

Det opplyses at etasjeskillere ble målt med krysslaser for å finne eventuelt avvik og retning på overflate.

Det ble målt etter skjevheter i hver etasje og leilighet. skjevheter målt opptil 20 mm over rommet.

Det ble målt skjevheter i stue i tilbygg del opptil 37 mm over stue.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Tilstandsrapport

Det anbefales å holde forholdet under oppsikt, spesielt dersom det skal legges nytt gulvbelegg, da skjevheter kan føre til oppsprekking i skjøter og knirk. Skjevheter kan også påvirke brukervennligheten og komforten i rommet, og større avvik kan medføre behov for oppretting ved fremtidig renovering.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Gulvet er fjernet i kjeller. Deler av massen er gravd ut. Kjeller fremstår som fuktig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er konstatert høyt fuktnivå og synlig skade i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre fuktproblematikken i kjelleren, herunder utbedring av drenering, fuktsikring av vegger og gulv, samt vurdering av ventilasjon.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for videre fuktskader, råte, soppdannelse og forringelse av bygningskonstruksjonene, samt mulig negativ påvirkning på innemiljøet.

Kostnadsestimat: Over 500 000



Fuktighet i kjeller.



Delvis utgravd kjeller. Fuktighet i kjeller.

TG 2 Innvendige trapper

Innvendige trapper av tre med belegget i trinn mellom 1. etasje og 2. etasje. Rekkverk av tre. Det mangler håndløper på vegger i trapp.

Bratt tretrapp til loft. Rekkverk av tre. Mangler håndløper på vegg.

Veiledning om tekniske krav til byggverk:

§ 12-17. Rekkverk:

Høyde på rekkverk i trapper og ramper skal være minimum 0,9 m.

Vurdering av avvik:

- Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Trappen står foran en god del vedlikehold.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører med slette dørblader i trekarmen, samt malte fyllingsdører i trekarmen.

Enkelte skyvedører i bygget.

Dørene er funksjonelle.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Skyvedør i leilighet vest 1. etasje fungerer dårlig.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det bør foretas tiltak på enkelte dører for å sikre funksjonalitet og forhindre økt slitasje eller skade på dør og karm. Manglende utbedring kan føre til at dørene ikke fungerer som forutsatt, samt gi økt risiko for ytterligere skader over tid.

TG 2 Andre innvendige forhold

Det er observert muselort i innredninger på kjøkken i noen leiligheter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert muselort i innredninger på kjøkken i noen leiligheter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres grundigere undersøkelser for å kartlegge omfanget av mus i leilighetene, samt iverksettes tiltak for å hindre videre inntrenging.

Konsekvensen av mus i boligen kan være helse- og luktproblemer og skade på bygningsdeler og inventar.

VÅTROM

1. ETASJE, LEILIGHET ØST > BAD

Generell

Tilstandsrapport

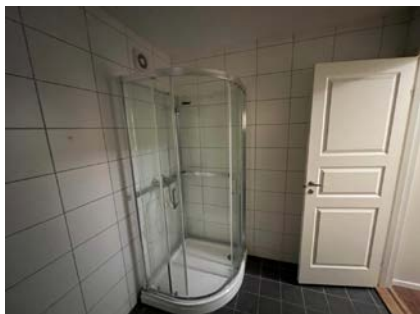
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Alder på badet er ukjent men det er gjort oppgraderinger i løpet av siste årene.

Badet inneholder dusjkabinett, toalett og helstøpt servant.
Baderoms møbler med slette fronter. Speil og lys over servant.
Fliser på vegger og gulv.
Gulvvarme på badet.



Baderomsinnredninger.



Baderomsinnredninger.

1. ETASJE, LEILIGHET ØST > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Innvendige tak med malte flater.
Innvendige vegger med fliser.

1. ETASJE, LEILIGHET ØST > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.
Gulvvarme på badet.
Det er ikke godkjent fall fra terskel til topp slukrist.
Det er fall ellers på gulvet mot sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.

Sprekk i flis under kabinett.
Stedvis bom på fliser.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Sprekk i flis under kabinett bør utbedres for å forhindre ytterligere skade og mulig vanninntrenging i konstruksjonen.

Stedvis bom på fliser kan føre til at fliser løsner eller sprekker over tid, og det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere utbedring ved behov for å unngå forverring av skaden.

1. ETASJE, LEILIGHET ØST > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk under kabinett. Vanskelig tilgang for rensing av denne.
Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier på baderomsgulvet.
Det er ikke fremlagt godkjent dokumentasjon på lag membran på badet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på hvilken type membran som er benyttet på gulvet. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen og kvaliteten på tettesjiktet.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membranarbeid for å redusere usikkerhet rundt utførelsen.

Tilgang til sluk bør forbedres for å muliggjøre inspeksjon og rengjøring, slik at risiko for lekkasjer og fuktskader minimeres.

Manglende dokumentasjon og vanskelig tilgang til sluk medfører økt risiko for skjulte skader og redusert levetid på våtrommet.

1. ETASJE, LEILIGHET ØST > BAD

TG 3 Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder dusjkabinett, toalett og helstøpt servant.
Baderoms møbler med slette fronter. Speil og lys over servant.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Sprekk i servant.
Skade på speil

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Tilstandsrapport

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glassur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Sprekke i servant og skade på speil bør utbedres for å hindre ytterligere skade og redusert funksjon. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til lekkasjer, fuktskader eller forverring av skadene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1. ETASJE, LEILIGHET ØST > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk vifte i yttervegg. Normal trekk ved bruk av røykempul.
Det er flat terskel for tilluft til badet.

1. ETASJE, LEILIGHET ØST > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,7.

1. ETASJE, LEILIGHET ØST > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Alder på vaskerom er ukjent men det er gjort oppgraderinger i løpet av siste årene.

Vaskerom med opplegg for vaskerom.
Montert skap med slette fronter og benk.
Malte flater på vegger, fliser på gulv.



Vaskerom



Vaskerom

1. ETASJE, LEILIGHET ØST > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Innvendige tak med malte flater.
Innvendige vegger med malte flater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er påført våtromsmaling på vegger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på hvilket malingsprodukt som er benyttet på veggene.
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om overflatene har tilstrekkelig beskyttelse mot fukt, noe som kan øke risikoen for fuktskader i konstruksjonen.

1. ETASJE, LEILIGHET ØST > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.
Det er ikke godkjent fall fra terskel til topp slukrist.
Det er litt fall på gulvet ellers mot sluk.
Oppkant på 20 mm ved terskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Selv om bom eller hullryd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår.
- Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det bør etableres tilstrekkelig fall fra terskel til sluk for å sikre tilfredsstillende avrenning og redusere risiko for vannskader i tilstøtende konstruksjoner.

Fliser med bom bør kontrolleres nærmere og eventuelt utbedres, da hulrom under fliser kan føre til sprekker, løse fliser og økt risiko for fuktskader.

1. ETASJE, LEILIGHET ØST > VASKEROM

Tilstandsrapport

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring.
Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier på gulvet på vaskerom.
Det er ikke fremlagt godkjent dokumentasjon på lagt membran på vaskerom-

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på hvilken type membran som er benyttet på gulvet. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen og kvaliteten på tettesjiktet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membranarbeid. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen, noe som kan innebære økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

1. ETASJE, LEILIGHET ØST > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom med opplegg for vaskerom.
Montert skap med slette fronter og benk.

1. ETASJE, LEILIGHET ØST > VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Luftespalte i yttervegg. Noe dårlig trekk ved bruk av røykempul.
Det er flat terskel for tilluft til rommet.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

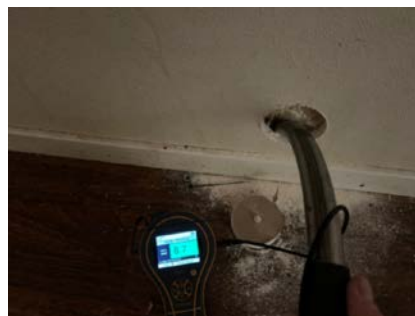
Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
- Dersom tiltaket ikke utføres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

1. ETASJE, LEILIGHET ØST > VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,7.



Det ble ikke målt unormale fuktverdier i konstruksjoner.

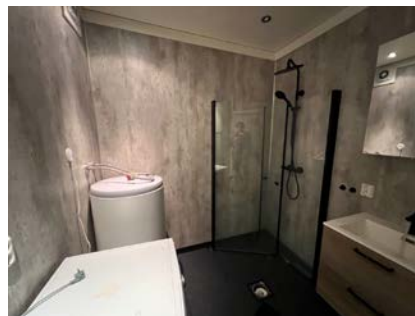
1. ETASJE, LEILIGHET VEST > BAD

Generell

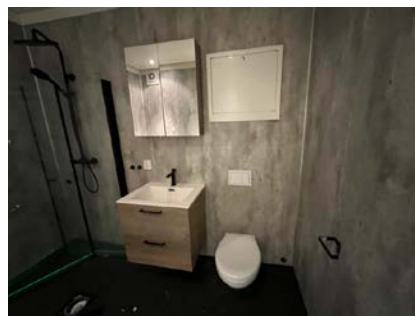
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Alder på badet er ukjent men det er gjort oppgraderinger i løpet av siste årene.

Badet har dusjhjørne med foldedører, vegghegt toalett og helstøpt servant.
Baderoms møbler med slette fronter. Speilfronter over servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Baderomsplater på vegger, beleg med oppbrett på gulv.



Baderomsinnredninger.



Baderomsinnredninger.

1. ETASJE, LEILIGHET VEST > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Innvendige tak med malte flater. Spotter i himlinger.
Innvendige vegger med baderomsplater.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Stedvis avstand baderomsplater og metall list, tettet med fuge.
Baderomsplatene er ikke i henhold til monteringsanvisningen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Baderomsplatene bør monteres i henhold til produsentens monteringsanvisning for å sikre tilstrekkelig fuktsikring.
Mangelfull montering kan føre til økt risiko for fuktskader i veggkonstruksjonen.

1. ETASJE, LEILIGHET VEST > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Belegg med oppbrett på gulv.
Det er ikke godkjent fall fra terskel til topp slukrist.
Det er noe fall på gulvet ellers mot sluk.
Det er ikke laget oppkant ved terskel, terskel ligger mot gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell fra topp slukrist til dørterskel for å oppfylle krav til fall og hindre vannlekkasje ut av våtrommet. Manglende fall og oppkant ved terskel øker risikoen for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved lekkasje eller vannsøl, noe som kan føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

1. ETASJE, LEILIGHET VEST > BAD

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring.
Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier på baderomsgulvet
Synlig belegg som membran på badet.

1. ETASJE, LEILIGHET VEST > BAD

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har dusjhjørne med foldedører, vegghegt toalett og helstøpt servant.
Baderomsmøbler med slette fronter. Speilfronter over servant.
Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasjer fra innebygget sisternen.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør etableres en løsning som gjør det mulig å oppdage eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen, for å redusere risikoen for skjulte vannskader i konstruksjonen. Manglende synliggjøring av lekkasjer kan føre til omfattende følgeskader før problemet oppdages.

1. ETASJE, LEILIGHET VEST > BAD

TO 2 Ventilasjon

Mekanisk vifte i vegg mot soverom med sensor. Ikke funksjonstestet.
Det er ikke laget løsning for tilluft til badet.
Merker i himlingsplater som tyder på noe dårlig ventilering fra badet.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

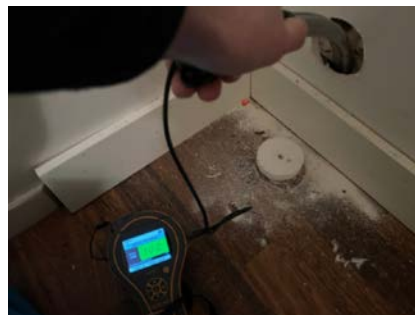
Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til badet, for eksempel ved å montere ventil eller luftespalte ved dør, for å sikre god ventilasjon og redusere risiko for fuktskader og dårlig innelima.

Avtrekksystemet bør funksjonstestes og eventuelt utbedres for å sikre at ventilasjonen fungerer som forutsatt, slik at ytterligere skader på himlingsplater og konstruksjon unngås.

1. ETASJE, LEILIGHET VEST > BAD

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.



Det ble ikke målt unormale fuktverdier i konstruksjoner.

2. ETASJE, LEILIGHET ØST > BAD

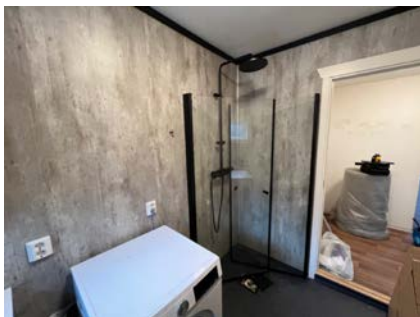
Generell

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Alder på badet er ukjent men det er gjort oppgraderinger i løpet av siste årene.

Badet har dusjhjørne med foldedører, vegghengt toalett og helstøpt servant.
Baderoms møbler med slette fronter. Speilfronter over servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Baderomsplater vegger, belegget med oppbrett på gulv.



Baderomsinnredninger.



Baderomsinnredninger.

2. ETASJE, LEILIGHET ØST > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Innvendige tak med malte flater.
Innvendige vegger med baderomsplater.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Konsekvens/tiltak

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Våtromsplater bør monteres i henhold til gjeldende forskrifter og produsentens anvisninger for å sikre tilstrekkelig fuktsikring. Mangelfull montering kan føre til økt risiko for fuktskader og påfølgende kostbare utbedringer.

2. ETASJE, LEILIGHET ØST > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Belegg med oppbrett på gulv.
Det er ikke godkjent fall fra terskel til topp slukrist.
Det er noe fall på gulvet ellers mot sluk.
Oppkant med oppbrett ved terskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og dørterskel for å oppfylle gjeldende krav. Manglende høydeforskjell øker risikoen for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved eventuell lekkasje eller oversvømmelse.

2. ETASJE, LEILIGHET ØST > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring.
Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier på baderomsgulvet
Synlig belegg som membran på badet.



Plastsluk i dusjsone.

2. ETASJE, LEILIGHET ØST > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har dusjhjørne med foldedører, vegghengt toalett og helstøpt servant.
Baderoms møbler med slette fronter. Speilfronter over servant.
Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Tilstandsrapport

Det bør etableres en løsning som gjør det mulig å oppdage eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen, for å redusere risikoen for skjulte vannskader i konstruksjonen. Manglende synliggjøring av lekkasjer kan føre til omfattende følgeskader før problemet oppdages.

2. ETASJE, LEILIGHET ØST > BAD

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk vifte i yttervegg med sensor, ikke funksjonstestet. Det er ikke laget løsning for tilluft til badet.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

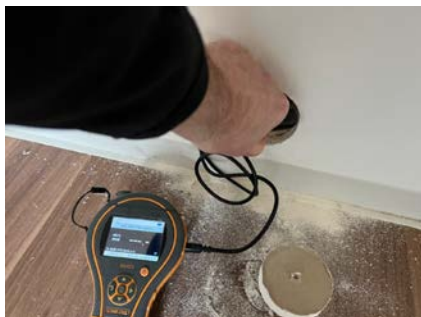
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til badet, for eksempel ved å montere en luftespalte under døren eller installere ventil. Manglende tilluft kan føre til dårlig ventilasjon, økt fuktbelastning og risiko for fuktskader eller soppdannelse på badet.

2. ETASJE, LEILIGHET ØST > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.



Det ble ikke målt unormale fuktverdier i konstruksjoner.

2. ETASJE, LEILIGHET VEST > BAD

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet er ikke blitt kontrollert da leiligheten ikke var tilgjengelig.

2. ETASJE, LEILIGHET VEST > BAD

TG IU Overflater vegger og himling

Badet er ikke blitt kontrollert da leiligheten ikke var tilgjengelig.

2. ETASJE, LEILIGHET VEST > BAD

TG IU Overflater Gulv

Badet er ikke blitt kontrollert da leiligheten ikke var tilgjengelig.

2. ETASJE, LEILIGHET VEST > BAD

TG IU Sluk, membran og tettesjikt

Badet er ikke blitt kontrollert da leiligheten ikke var tilgjengelig.

2. ETASJE, LEILIGHET VEST > BAD

TG IU Sanitærutstyr og innredning

Badet er ikke blitt kontrollert da leiligheten ikke var tilgjengelig.

2. ETASJE, LEILIGHET VEST > BAD

TG IU Ventilasjon

Badet er ikke blitt kontrollert da leiligheten ikke var tilgjengelig.

2. ETASJE, LEILIGHET VEST > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er ikke blitt kontrollert da leiligheten ikke var tilgjengelig.

LOFT > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Alder på badet er ukjent men det er gjort oppgraderinger i løpet av siste årene.

Badet inneholder dusjhjørne med foldedører, vegghengt toalett og helstøpt servant.
Baderoms møbler med slette fronter. Speilfronter og lys over servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Baderomsplater på vegger, beleg med oppbrett på gulv.
Gulvvarme på badet.

Tilstandsrapport



Baderomsinnredninger.



Baderoms

LOFT > BAD

TO 1 Overflater vegger og himling

Innvendige tak med malte flater
Innvendige vegger med baderomsplater.

LOFT > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Belegg med oppbrett på gulv.
Det er ikke godkjent fall fra terskel til topp slukrist.
Det er fall på gulvet ellers mot sluk.
Oppkant ved oppbrett ved terskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Det bør etableres tilstrekkelig fall fra terskel til topp slukrist for å sikre korrekt avrenning av vann.
- Manglende fall kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker risikoen for fuktskader og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

LOFT > BAD

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Fastskrudd slukrist, ikke kontroller sluk.

Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier på baderomsgulvet.

Det er synlig belegg som membran på badet.

LOFT > BAD

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder dusjhjørne med foldedører, veggengt toalett og helstøpt servant.
Baderoms møbler med slette fronter. Speilfronter og lys over servant.
Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasjer fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør etableres en løsning som gjør det mulig å oppdage eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen, for å redusere risikoen for skjulte vannskader i konstruksjonen. Manglende synliggjøring av lekkasjer kan føre til omfattende følgeskader før problemet oppdages.

LOFT > BAD

TO 2 Ventilasjon

Luftespalte i himling. Normal trekk ved bruk av røykampul.
Det er flat terskel for tilluft tilbudet.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Det bør vurderes å etablere mekanisk ventilasjon for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.

Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er risiko for utilstrekkelig luftkvalitet, som kan føre til fuktproblemer og dårlig innneklima.

LOFT > BAD

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i kott i knevegg. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

Tilstandsrapport



Det ble ikke målt unormale fuktverdier i konstruksjoner.

TILLBYGG I UNDERETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Alder på badet er ukjent men det er gjort oppgraderinger i løpet av siste årene.

Badet har dusjhjørne, vegghengt toalett og helstøpt servant.
Baderoms møbler med slette fronter. Speilfronter over servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Baderomsplater på vegger, belegget med oppbrett på gulv.
Gulvvarme på badet.



Baderomsinnredninger.



Baderomsinnredninger.

TILLBYGG I UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Innvendige tak med malte flater.
Innvendige vegger med baderomsplater.

TILLBYGG I UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Belegg med oppbrett på gulv.
Gulvvarme på badet.
Det er ikke godkjent fall fra terskel til topp slukrist. 0.
Tilnærmet flat gulv. Det er oppkant med oppbrett ved terskel

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre at alt vann ledes til sluket.

Konsekvensen av manglende fall er økt risiko for at vann blir liggende på gulvet eller renner ut av våtrommet, noe som kan føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

TILLBYGG I UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring i dusjsone.
Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier på baderomsgulvet
Synlig belegg som membran på badet.

TILLBYGG I UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har dusjhjørne, vegghengt toalett og helstøpt servant.
Baderoms møbler med slette fronter. Speilfronter over servant.
Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasjer fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør etableres en løsning som gjør det mulig å oppdage eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen, for å redusere risikoen for skjulte vannskader i konstruksjonen. Manglende synliggjøring av lekkasjer kan føre til omfattende følgeskader før problemet oppdages.

TILLBYGG I UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Mekanisk vifte i yttervegger sensor. Vifte ble ikke funksjonstestet under befarigen.
Åpning under dørbblad for tilluft til badet

TILLBYGG I UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.



Det ble ikke målt unormale fuktverdier i konstruksjoner.

KJØKKEN

1. ETASJE, LEILIGHET ØST > STUE MED KJØKKENDEL

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredninger med slette fronter. Skrog av finér. Nedfelt stål vaskebeslag. Laminat benkeplater. Induksjonsplatetopp. Innbygd stekeovn. Integrrert oppvaskmaskin.
Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier i skap under vask, i benkeplater, på gulv ved kjøleskap eller på gulv ved oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Muselort i innredninger.

Mangler fuger mellom benkeplater og vegg.

Noe riper på benkeplater.

Skjevheter i innredninger og fronter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres tiltak for å fjerne muselort og hindre videre inntrenging av skadedyr, da dette kan medføre helseisiko og skade på innredning.

Fuger bør etableres mellom benkeplater og vegg for å hindre vanninntrengning og påfølgende fuktskader.

Riper på benkeplater bør utbedres for å opprettholde funksjon og estetikk.

Skjevheter i innredninger og fronter bør rettes opp for å sikre korrekt funksjon og forlenge levetiden på kjøkkeninnredningen.



Kjøkkeninnredninger.

1. ETASJE, LEILIGHET ØST > STUE MED KJØKKENDEL

TG 3 Avtrekk

Ventilator med normal trekk ved bruk av røykampul.

Noe bråk ved oppstart ventilator. Noe løse deler.

Ventilator med kullfilter eller mangler avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Noe bråk ved oppstart ventilator. Noe løse deler som falt av.

Ventilator med kullfilter eller mangler avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1. ETASJE, LEILIGHET VEST > STUE MED KJØKKENDEL

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredninger med slette fronter. Skrog av finér. Nedfelt stål vaskebeslag. Laminat benkeplater. Induksjonsplatetopp. Innbygd stekeovn. Integrrert oppvaskmaskin.

Det ble med fuktindikator ikke registrert unormal fuktverdier i skap under vask, i benkeplater, på gulv ved oppvaskmaskin eller på gulv ved kjøleskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skade på fronter.

Skade på benkeplater, fukt i benkeplater.

Det mangler fuger mellom vegg og benkeplater.

Muselort i innredninger, vask og skap.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skadede fronter og benkeplater bør utbedres eller byttes ut for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader.

Det bør etableres tette fuger mellom vegg og benkeplater for å forhindre vanninntrengning og påfølgende skader på konstruksjonen.

Det anbefales tiltak for å fjerne muselort og hindre videre inntrenging av skadedyr, da dette kan medføre helseisiko og skade på innredningen.

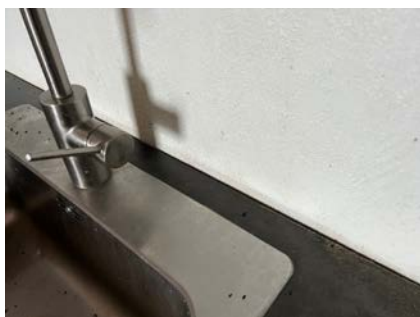
Tilstandsrapport



Skde på benkeplater.



Kjøkkeninnredninger.



Mangler fuger mot vegg.

1. ETASJE, LEILIGHET VEST > STUE MED KJØKKENDEL

TG 1 Avtrekk

Ventilator med normalt trekk ved bruk av røykampul.

2. ETASJE, LEILIGHET ØST > STUE MED KJØKKENDEL

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredninger med slette fronter. Skrog av finér. Nedfelt stål vaskebeslag. Laminat benkeplater. Induksjonsplattetopp. Innbygd stekeovn. Integrrert oppvaskmaskin. Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier på benkeplater, i skap under vask, på gulv ved kjøleskap eller på gulv ved oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe slitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatene bør vedlikeholdes eller utbedres for å forhindre ytterligere slitasje og for å opprettholde funksjon og estetikk. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt slitasje og behov for mer omfattende reparasjoner over tid.



Kjøkkeninnredninger.

2. ETASJE, LEILIGHET ØST > STUE MED KJØKKENDEL

TG 1 Avtrekk

Ventilator med normal trekk ved bruk av røykampul.

2. ETASJE, LEILIGHET VEST > STUE MED KJØKKENDEL

TG IU Overflater og innredning

Kjøkkeninnredninger er ikke kontrollert da denne leiligheten ikke var tilgjengelig. Kontroll av kjøkkeninnredninger må gjennomføres når leiligheten er gjort tilgjengelig.

2. ETASJE, LEILIGHET VEST > STUE MED KJØKKENDEL

TG IU Avtrekk

Ventilator er ikke kontrollert da leiligheten ikke var tilgjengelig.

LOFT > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredninger med slette fronter. Skrog av finér. Fliseplater mellom overskap og benkeplater. Nedfelt stål utslagsvask. Laminat benkeplater. Opplegg for oppvaskmaskin. Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier i skap under vask, i benkeplater, på gulv ved oppvaskmaskin eller på gulv ved kjøleskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe riss i benkeplater.

Noe slitasje på overflater.

Mangler fronter til kjøleskap, kjøleskap står heller ikke i skap.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør vurderes å utbedre riss og slitasje på benkeplater og overflater for å forhindre videre skadeutvikling og forringelse av kjøkkenets funksjon og utseende.

Det anbefales å montere fronter til kjøleskap og eventuelt plassere kjøleskapet i tilhørende skap for å opprettholde en helhetlig og funksjonell kjøkkeninnredning. Manglende fronter og plassering kan føre til redusert estetisk uttrykk og mulig skade på kjøleskapet over tid.



Kjøkkeninnredninger.

LOFT > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Ventilator med normal trekk ved bruk av røykampul.

TILLBYGG I UNDERETASJE > STUE MED KJØKKENDEL

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredninger med slette fronter. Skrog av finér. Nedfelt stål vaskebeslag. Laminat benkeplater. Induksjonsplattetopp. Innbygd stekeovn. Integrrert oppvaskmaskin.

Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier i skap under vask, i benkeplater eller på gulv ved kjøleskap.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det mangler fuger mellom benkeplate og vegg.

Noe fuktverdier målt på gulv ved oppvask.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres fuger mellom benkeplate og vegg for å hindre inntrenging av fukt, som kan føre til svelling og skade på benkeplate og tilstøtende konstruksjoner.

Videre bør det undersøkes nærmere og eventuelt utbedres rundt området med forhøvede fuktverdier ved oppvask, for å unngå utvikling av fuktskader og mugg.



Kjøkkeninnredninger.

TILLBYGG I UNDERETASJE > STUE MED KJØKKENDEL

! TG 1 Avtrekk

Ventilator med normal trekk med bruk av røykampul.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Vannledninger er rør i rør system og kobber. .

Rør i rør sentral på badet i leilighet vest, 1. etasje. Avrenning til gulv.

Rør i rør sentral på soverom leilighet øst, 2. etasje. Ikke avrenning til bad.

Rør i rør sentral på badet på loft. Avrenning til gulv.

Rør i rør sentral på badet i tilbygg del. Avrenning til gulv.

Rør-anlegget fungerte tilfredsstillende ved en enkel test av dette på stedet. Vanntrykket vurderes å være tilfredsstillende. Ved visuell kontroll ble det ikke påvist lekkasje eller brekkasje.

Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning.

• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

• Rørkursene på rør-i-rør systemet bør merkes.

• Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Rørkursene på rør-i-rør systemet bør merkes for å sikre enkel identifisering og vedlikehold. Manglende merking kan føre til unødvendig tidsbruk ved reparasjoner, økt risiko for feil håndtering og forsinkelser ved eventuelle lekkasjer eller skader.

! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Stakeluke i felles trapperom i 1. etasje og 2. etasje.

Avløpsanlegget fungerte tilfredsstillende ved en enkel test av dette på stedet. Ved visuell kontroll ble det ikke påvist lekkasje eller brekkasje.

Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi.

! TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Mekanisk avsgug fra våtrom.
Ventilator på kjøkken.
Ellers naturlig ventilert via ventil i yttervegg, spalteventiler.

TG 1U Andre VVS-installasjoner

Det står en toalettspylerknapp på veggen ved kjøkkeninnredninger i tilbygg del. Ukjent hva funksjon denne har.

TG 2 Varmesentral

Varmepumpe i stue.
Det er ikke opplyst når siste service er utført av anlegget.

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.



Varmepumpe i stue 1. etasje leilighet vest.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på badet i leilighet øst 1. etasje. 194 liters tank fra 2010.
Varmtvannsbereder på badet i leilighet vest 1. etasje. 200 liters tank.
Varmtvannsbereder i knevegg på loft. Laget løsnings med belegg og sluk.
113 liters tank.
Varmtvannsbereder på badet i tilbygg del. 116 liters tank.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å unngå risiko for varmegang og brann. Manglende korrekt tilkobling kan føre til økt fare for elektriske feil og skader på bygningen.

TG 1 Andre installasjoner

Dataskap i noen leiligheter.

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 forenklete 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.

Sikringssskap i trapperom 2. etasje. Automatsikringer og overspenningsvern.
Hovedtavle for leiligheter.
Står åpent skapdør uten lås.

Sikringssskap i entré leilighet 1. etasje øst. Automatsikringer, overbelastningsvern, overspenningsvern og jordfeilbryter.

12 Kurser:
1 X 20 amp.
5 x 16 amp.
1 X 15 amp.
4 X 13 amp.

Sikringssskap i gang leilighet vest 1. etasje. Automatsikringer med jordfeilbryter, overspenningsvern og overbelastningsvern.

8 kurser:
1 X 25 amp.
7 X 15 amp.

Sikringssskap i trapperom i 2. etasje for leilighet vest. Automatsikringer og jordfeilbryter.

Hovedsikringen på 40 amp.
7 kurser:
1 X 20 amp.
3 X 16 amp
3 X 10 amp.

Sikringssskap i entré 2. etasje leilighet øst. Automatsikringer med jordfeilbryter.

8 kurser:
1 X 25 amp
7 X 15 amp

Sikringssskap i entré på loft. Automatsikringer med jordfeilbryter.

10 kurser:
1 X 25 amp.
6 X 16 amp.
2 X 13 amp.
1 x 10 amp.

Sikringssskap i stue i leilighet tilbygd del. Automatsikringer med jordfeilbryter og overspenningsvern.

6 kurser:
1 X 25 amp.
5 X 15 amp.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Tilstandsrapport

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Det er ikke gitt opplysninger fra eier.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja El-kontroll bør utføres av fagfolk innen elektro.

Generell kommentar

Det ble ikke registrert feil/mangler på el anlegget og registrerte ikke varmgang i noen sikringer på befaringdagen. På et generelt grunnlag anbefaler det at alle anlegg blir jevnlig kontrollert av autorisert elektriker eller el-takstmann. Takstmannen har ikke formell autorisasjon til å vurdere el 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, oen bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Det mangler korrekt kursbeskrivelse i noen skap.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforholdene vurderes å være på faste masser. Basert på det omkringliggende terrenget fremstår grunnen som stabil, og det ble ikke observert unormale deformasjoner i terrenget. Det understrekes at geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.

TG 3 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering er skjult i byggegrunnen og er av naturlige årsaker vanskelig å bedømme. Drenerende masser svekkes naturlig over tid. Det er ikke påvist bruk av fuksikring/grunnmursplast mot muren.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Synlig fukt i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Drenering må skiftes.

Det bør etableres ny drenering og utvendig fuksikring av grunnmuren for å hindre vanninntrenging og fukskader i kjeller/underetasje. Konsekvensen av manglende eller utilstrekkelig drenering og fuksikring er økt risiko for fuktinntrenging, skader på bygningskonstruksjonen, samt dårligere innelima og mulige følgeskader som sopp og råte.

Kostnadsestimat: Over 500 000

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av naturstein utvendig utvendig pusset. Det understrekes at geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er registrert utsigning av masser under grunnmuren.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert setningskader/store riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.

Det bør utføres grundige grunnundersøkelser av fagkyndig firma for å avdekke årsaken til setningsskadene og sprekkdannelsene. Nødvendige utbedringer må deretter prosjekteres og utføres for å hindre videre bevegelser og redusere risiko for ytterligere skader på bygget.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økte setningskader, redusert stabilitet og funksjonssvikt i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Sprekker i grunnmur.



Sprekker i grunnmur.

TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert sprekker/deformasjoner som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Sprekkene og deformatjonene bør følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuell forverring.

Dersom tilstanden forverres, kan det medføre redusert stabilitet og fare for utglidning eller sammenbrudd av muren.

TG 2 Terrengeforhold

Terrang faller stedvis mot grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Terranget bør justeres slik at det heller bort fra grunnmuren for å hindre fukt påkjenning og redusere risikoen for fuktinntrengning i grunnmuren.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Offentlig avløp via private stikkledninger. Ukjent type på avløpsrør. Offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Ukjent type på vannledning.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å innhente nærmere informasjon om rørtyper og vurdere tilstandskontroll av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen ved ukjent rørtype og høy alder er økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller plutselige skader, noe som kan medføre uforutsette kostnader og behov for akutte utbedringer.

TG IU Oljetank

Det er ikke opplyst om oljetank på tomten.

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen.
- Innhent nytt røykvarslerutstyr.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

414 m²/298 m²

Boligbygg med flere boenheter : Uinnredet kjellerrom, 5 Stue/kjøkken, 5 Entré, 6 Bad, Vaskerom, 9 Soverom, 4 Gang, Kjøkken, Stue, Kontor

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 500 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 900 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 500 000

Konklusjon markedsverdi

4 500 000

Markedsvurdering

Eiendommens type og standard gjør at det er få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Markedsverdien er derfor fastsatt basert på en helhetsvurdering og er vurdert opp mot potensielle leieinntekter.

Det begrensede utvalget av sammenlignbare eiendommer, samt eiendommens tilstand med hensyn til byggefeil, gjenstående arbeider og manglende offentlig godkjenning, medfører betydelig usikkerhet knyttet til verdifastsettelsen.

Markedsvurdering – eiendommen vurdert som utleiebygg:

Forutsatt at bygget godkjennes og ferdigstilles til utleieformål, anslås et årlig utleiepotensial på ca. kr 720 000,-

Fradrag for forvaltning, drift og vedlikehold (FDV), samt estimert ledighet, er anslått til kr 65 000 per år.

Netto årlig leieinntekt utgjør dermed kr 655 000.

Kapitalisert med en avkastningsfaktor på 9 % gir dette en indikert markedsverdi på ca. kr 7 300 000 (avrundet).

Det er videre lagt til grunn et estimert kostnadsbehov på kr 2 800 000 for å ferdigstille bygget og leilighetene til utleibar standard.

På denne bakgrunn vurderes eiendommens markedsverdi til kr 4 500 000.

Sammenlignbare salg

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikringspremie, estimert	Kr.	30 000
Komm. avgifter	Kr.	35 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	65 000

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	12 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 8 880 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	3 500 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 500 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markeditilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 400 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi	Kr.	1 400 000
----------------------------	------------	------------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 900 000
--	------------	------------------

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

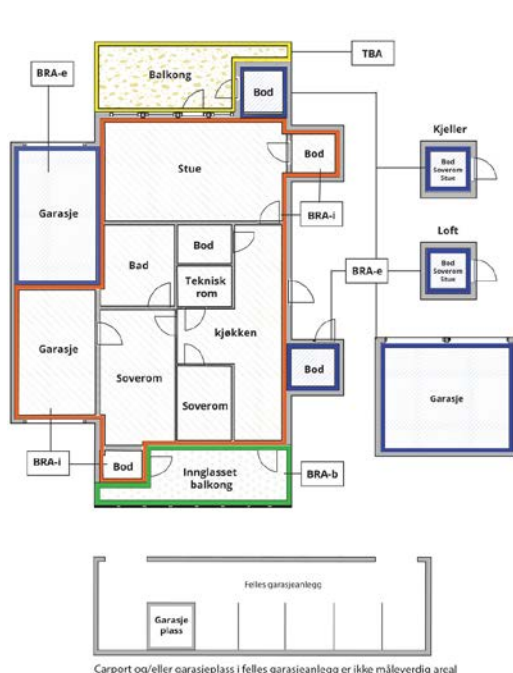
Hva er måleverdig areal?

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 en 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.



Carpport 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 boden
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller		99		99			99
1. etasje, leilighet øst	65			65			65
1. etasje, leilighet vest	41			41			41
1. etasje Felles trapperom		8		8			8
2. etasje, leilighet øst	45			45			45
2. etasje, leilighet vest	55			55			55
2. etasje Felles trapperom		9		9			9
Loft	57			57		3	60
Tillbygg i underetasje	35			35			35
SUM	298	116				3	417
SUM BRA	414						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Uinnredet kjellerrom	
1. etasje, leilighet øst	Stue med kjøkkendel, entré, bad, vaskerom, soverom, soverom 2, gang		
1. etasje, leilighet vest	Bad, entré, stue med kjøkkendel, soverom, gang		
1. etasje Felles trapperom		Felles trapperom	
2. etasje, leilighet øst	Entré, stue med kjøkkendel, bad, soverom, soverom 2		
2. etasje, leilighet vest	Entré, stue med kjøkkendel, bad, soverom, soverom 2		
2. etasje Felles trapperom		Felles trapperom	
Loft	Entré, kjøkken, bad, soverom, stue, kontor		
Tillbygg i underetasje	Stue med kjøkkendel, bad, soverom		

Kommentar

Arealet er målt med avstandsmål.

Arealet i leiligheten 2 etasje vest er ikke oppmålt. Denne var ikke tilgjengelig under befarigen. Arealet er cirka utifra andre oppgitte arealer. Rominndeling antatt.

Mrk.

Oppgitte romarealer er inkludert areal som optas av innebygd skap/garderobeskap ol.

Generelt:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om hvordan rommet defineres. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt godkjente eller byggemeldte tegninger av bygget.

Det er fremlagt "Varsling om retting og ilegging av tvangsmulkt" for tilbygget til boligen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.1.2026	Kjell Erik Bjorheim	Takstingeniør
	Stig Opheim	930 82 571

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	271	97		0	853.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Trengereidbrekka 8

Hjemmelshaver

Bemannig1 AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert og rolig boligområde i Trengereidbrekka på Trengereid. Boligen har nordvendt beliggenhet med flott utsikt over Sjørfjorden mot Osterøy og omkringliggende områder.

Det er gangavstand til offentlig transport og Hjelles Bakeri. Øyrane Torg, med et bredt utvalg av butikker og daglige servicetilbud, nås på ca. 10–12 minutter med bil. Eikedalen Skisenter ligger ca. 20–25 minutters kjøring unna. Fine turmuligheter i umiddelbar nærhet.

Adkomstvei

Tilknyttet offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulering

Eiendommen er uregulert. I kommuneplanens arealdel er det vist at eiendommen ligger i øvrig byggesone (sone 4).

Det foreligger planer og godkjente tiltak i nærheten av boligen. For ytterligere opplysninger henvises det til opplysninger i salgsoppgave, eller planregisteret Bergen kommune.

Om tomten

Parkering i gate etter gjeldende regler. Tomten er opparbeidet med støttemurer og utearealer.

Tinglyste/andre forhold

Det er fremlagt "Varsel om retting og ilegging av tvangsmulkt" fra Bergen kommune angående tilbygget på eiendommen datert 25.10.2025. "Det er registrert et søknadspliktig tilbygg som er utført uten tillatelse".

En leilighet i 2. etasje var ikke tilgjengelig for befarung. Det kan være større avvik og feil/mangler(f.eks TG3) i denne. Derfor må denne kontrolleres og undersøkes ekstra nøye før eventuell avhending av boligen.

Boligen står som "ANDRE SMÅHUS M/3 BOLIGER EL F" på " Norges eiendommer ", database over bygninger i Norge med 4 boenheter. Det er ikke fremlagt godkjent dokumentasjon på 6 boenheter for boligen. Det er ikke fremlagt godkjent dokumentasjon på tilbygget til bygget.

Bygning:

Bygningsnummer: 139758609

Husløpenummer:

Bygningstype: Andre småhus m/3 boliger el fl

Bygningsstatus: Tatt i bruk

Statusår: 0

Antall_etasjer: 4

Bruksareal: 306

Antall_boenheter: 4

Eiendomsflate:

Gårdsnummer: 271

Bruksnummer: 97

Festenummer: 0

Seksjonsnummer: 0

Beregnet areal: 853,1 kvm

Eiendommen har: En eller flere usikre grenser, og beregnet areal kan være unøyaktig

Omtvistet: Nei

Tinglyst: Ja

Etablert: 29/8/1964

Fysisk risiko:

Typ: Snø- og steinskred

Senario: Nå

Sannsynlighet: Aktsomhetsområde snø utløp

Berørt: Hovedbygning

Risicoscore: 2

Type: Overvann

Senario: Nå

Sannsynlighet:

Berørt: Hovedbygning

Risicoscore: 1

Fysisk risiko går på en skala fra 0 til 6, der 6 innebærer høyeste risiko. Scoren fastsettes basert på sannsynligheten for at et fysisk risiko scenario skal inntreffe, og berøringsflater på eiendommen.

Eiendommen er ikke nødvendigvis kartlagt for alle scenarier.

Kommuneplan

Kommuneplan2018 - Arealformål

Arealformål: 1001 - Bebyggelse og anlegg

Arealstatus: 2 - Framtidig

Områdekode: Y

Beskrivelse: Ytre fortettingssone

Areal: 1 451 628,68

Planid: 65270000

KPA 2018 Arealformål: Øvrig byggesone.

Bebyggelsen

Eiendommen ligger i området med spredt bebyggelse i landlige omgivelser. Fritidsboliger i området.

Bolig over 3 plan samt kjeller og tilbygg.

Standard

Bygningen har varierende standard. Deler av bygget er preget av manglende vedlikehold, påkostninger må forventes. Husets alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at bygget opprinnelig er fra 1964 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Normalt har bygningsdeler en levetid på mellom 15 og 50 år, alt etter vedlikehold.

Servitutter

907: 19.02.1965
Bestemmelse om kloakkledn

42901: 30.12.1986
Best. om vann/kloakkledn.
For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoverføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Salget gjelder konkursbo, det følger derfor ikke utfylt egenerklæringsskjema med.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Rekvirent		Eier ga opplysninger via mail	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer			Gjennomgått		Nei
Varsel om retting og ilegging ac tvangsmulkt	31.10.2025	Gjelder tilbygget til boligen.	Gjennomgått		Nei
Salgsoppgave vie eiendomsverdi	05.03.2010	Begrenset salgsoppgave via eiendomsverdi.	Gjennomgått		Nei
Byggesaksmappe		Dokumenter i byggesaksmappe, vedlagt i salgsoppgave.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- 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 NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TP5306>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Til hovedmottakere

Vår referanse: ULOV-2025/10076-13

Saksbehandler: Ida Børve

Dato: 21.04.2026

Eiendom : Gnr 271 Bnr 97

Tiltakets adresse : Trengereidbrekka 8

Avsluttet forhold - Mangler dokumentasjon

Saken gjelder:

Vi har mottatt en melding datert 05.01.2025 om et mulig ulovlig forhold. Forholdet gjelder oppført tilbygg og oppretting av flere boenheter i bygget.

Tilbygget er forfulgt som ulovlig i eget vedtak datert 02.02.2026.

Vi har gjennomgått våre arkiver, og har ikke klart å finne tegninger, tillatelser eller annen relevant dokumentasjon av boligen som viser hvor mange boenheter som er godkjent i bygget. Vi vurderer saken slik at det ikke er tilstrekkelig bevist at det foreligger et ulovlig forhold. Med bakgrunn i manglende dokumentasjon i vårt arkiv, har vi kommet frem til at vi ikke kan forfølge forholdet videre.

Vi gjør spesielt oppmerksom på at selv om boligen ikke forfølges, betyr ikke dette at dagens bruk av bygget er godkjent etter plan- og bygningsloven. Dersom det senere skulle fremkomme nye opplysninger, kan saken bli vurdert på nytt.

Bruken av bygget i dag:

Vi befarte eiendommen 13.03.2026. Til stede var representanter fra kommunen og representant for bostyrer. På befaringen ble det konstatert at boligen brukes til beboelse og består av fem boenheter, to leiligheter i første etasje, to leiligheter i andre etasje og en leilighet på loftet. Det var også en egen boenhet i tilbygget.

Planløsningen og antall boenheter fremsto ikke som originale for bygget, og det var gjort synlige endringer. Trappen som gikk gjennom bygget, var utformet som en intern trapp og ikke en trapp som en yttergang som er felles for ulike boenheter. Trappen opp til loftet manglet rekkverk og var heller ikke dimensjonert som en trapp opp til en selvstendig boenhet. Selv om boligen ikke fremstår slik opprinnelig er oppført har vi ikke dokumentasjon til å konstatere ulovlighet.

Dersom bruken av bygget senere endres til et annet formål, kan dette være søknadspliktig etter reglene i plan- og bygningsloven kap 20.

Det er eier av eiendommen som har ansvar for at plan- og bygningslovens bestemmelser ivaretas.

Regelverk som er brukt

- Plikt til å søke om tiltaket fremgår av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-2 jf. § 20-1, første ledd, bokstav Og SAK 10 § 2-1.
- Vår rett til å føre tilsyn følger av pbl. §§ 25-4

Kommunens avgjørelse er ikke et enkeltvedtak, og kan følgelig ikke påklages.

På denne bakgrunn avsluttes sak om ulovlige forhold.

Følg saken på saksinnsyn

Saker som behandles ved etaten kan følges på internett via kommunens nettside:

www.bergen.kommune.no/innsynpb

Har dere spørsmål?

Ta kontakt med saksbehandler på tlf. 40809031 eller på e-post

Ida.Borve@bergen.kommune.no.

Ved all videre kontakt i denne saken, vennligst referer til saksnummer ULOV-2025/10076.

Med hilsen

Plan- og bygningsetaten

Ida Børve

Saksbehandler

Marie Hesjedal

Saksbehandler

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Hovedmottakere
BEMANNING1 AS
KONKURSBO

v/Adv. Alf-Erik Jentoft 5819 BERGEN
Postboks 54 Kronstad



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 271/97/0/0
Utlistet 14. januar 2026

Om rapporten

Opplysningene er fremkommet etter en teknisk analyse av kartdataene der eiendommens utstrekning er sammenholdt med ulike arealplaners utstrekning (omkretser). Følgende plannivåer er testet:

- Gjeldende kommuneplans arealdel inkl. kommunedelplaner og kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner i vertikalnivå 'under grunnen', 'på grunnen', 'over grunnen' og 'på bunnen'
- Reguleringsplaner under arbeid

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, båndlegginger og restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

I tillegg til overnevnte testes eiendommens beliggenhet i forhold til noen aktuelle planrelaterte temaer som område for midlertidig tiltaksforbud og ulike typer støysoner. Videre testes også forekomster av gjeldende planer og planer under arbeid, samt godkjente tiltak (byggesaker) som ligger nærmere enn 100 meter fra eiendommens yttergrenser.

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes [digitale planregister](#).

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte [saksinnsynsløsning](#).

For øvrig er det lagt hyperkoblinger på arealplan-id'er (plannumre) og saksnumre for med dette kunne foreta direkteoppslag i nevnte informasjonssystemer.

Forklaring plantype

20 - Kommuneplanens arealdel
21 - Kommunedelplan
22 - Mindre endring av kommune(del)plan
30 - Eldre reguleringsplan
31 - Mindre reguleringsendring
32 - Bebyggelsesplan iht. reguleringsplan (PBL 1985)
33 - Bebyggelsesplan iht. kommuneplanens arealdel (PBL 1985)
34 - Områderegulering
35 - Detaljregulering

Forklaring planstatus

0 - Kun opprettet sak (foreløpig ikke annonsert)
1 - Planlegging igangsatt
2 - Planforslag
3 - Endelig vedtatt arealplan
4 - Opphevet
5 - Utgått/erstattet
6 - Vedtatt plan med utsatt rettsvirkning
8 - Overstyrt
9 - Avvist
10 - Uaktuell/trukket

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i Kartverkets innsynsløsning [Se eiendom](#).

I tilfelle matrikkelenheten er part i et jordsameie (brukssameie) med andre matrikkelenheter eller matrikkelenheten har felles teig med annen matrikkelenhet, inngår arealet av felles teig(er) i analysen. Dersom matrikkelenheten er registrert som eier av del av annen matrikkelenhet (ikke jordsameie/brukssameie), inngår imidlertid ikke arealet av teig(er) til det registrerte realsameiet i beregningen.

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
261973551	Grunneiendom	0	Ja	853,1 m ²	Usikker	-	Ja

Dekningsgrad refereres her til prosentvis geometrisk dekning av eiendommen. I enkelte tilfeller vil også arealplaner som kun tangerer eiendommen vises i utlisteringen.

Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
65270000	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,0 %

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1001 - Bebyggelse og anlegg	Øvrig byggesone	ØB	100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynsnavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H310_1	Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynsnavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_11	Jernbanestøy - gul sone	58,1 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saknr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
9720000	30	ARNA. DEL AV GNR 271 OG DEL AV GNR 280, NY JERNBANETRASE TRENGEREID - TUNESTVEIT	3	199715878
71430000	35	E16 OG VOSSEBANEN, ARNA - STANGHELLE, ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR ROMSLO/NAUSTVIKA OG TRENGEREID	3	202314350

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saknr
274/18	139911032	-	Jernbane- og T-banestasjon	Bygning godkjent for riving/brenning	23.02.2021	202025748
274/18	139911032	-	Jernbane- og T-banestasjon	Bygning godkjent for riving/brenning	23.02.2021	202004085
274/18	139911024	-	Annen lagerbygning	Bygning godkjent for riving/brenning	23.02.2021	202025748

Andre opplysninger

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra jernbanetraffikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Skrevet ut 14. januar 2026



Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene

De etterfølgende plannivåene vedtas av Bergen bystyre, kun reguleringsplan gir rettsvirkning til ekspropriasjon, med virkning i 10 år regnet fra kunngjøring av bystyrets vedtak.

Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.

Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.

Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år. *Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000* ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.

Les mer her: <https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018>

Kommunedelplan

Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens arealdel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans arealdel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan. I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensingslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.

Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.

En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.



BERGEN
KOMMUNE

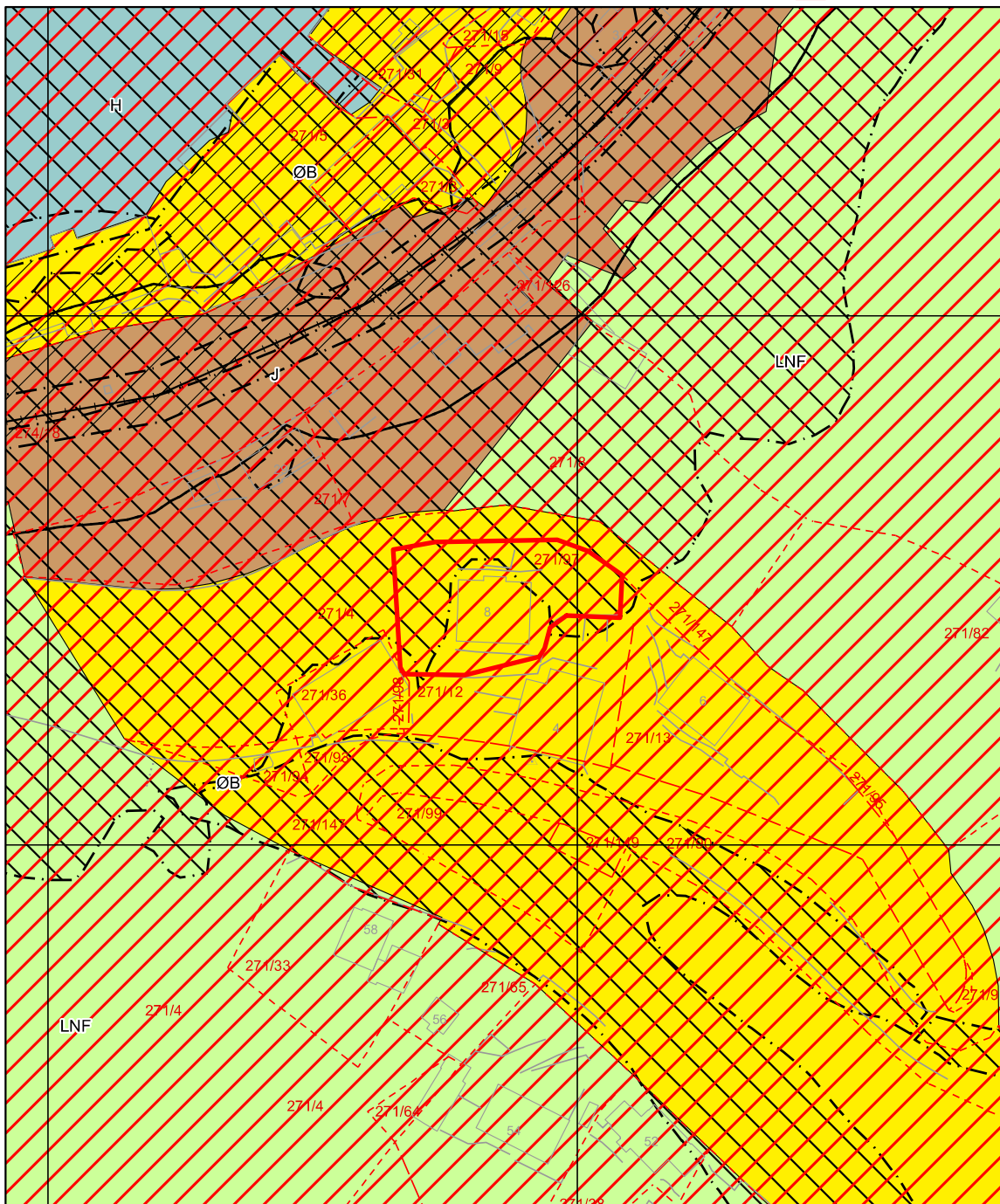
Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 271/97/0/0
Dato: 14.01.2026 Adresse: Trengereidbrekka 8














For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se <https://www.arealplaner.no/bergen4601>

Eiendomsmerking (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålgrense	KPA2018 Arealformål	
Samferdselslinjer			Øvrig byggesone
	Jernbane		Bane
	Angitthensyn kulturmiljø		Havn
	Angitthensyn landskap		LNF
	Faresone		
	Støysone gul		
	Støysone rød		

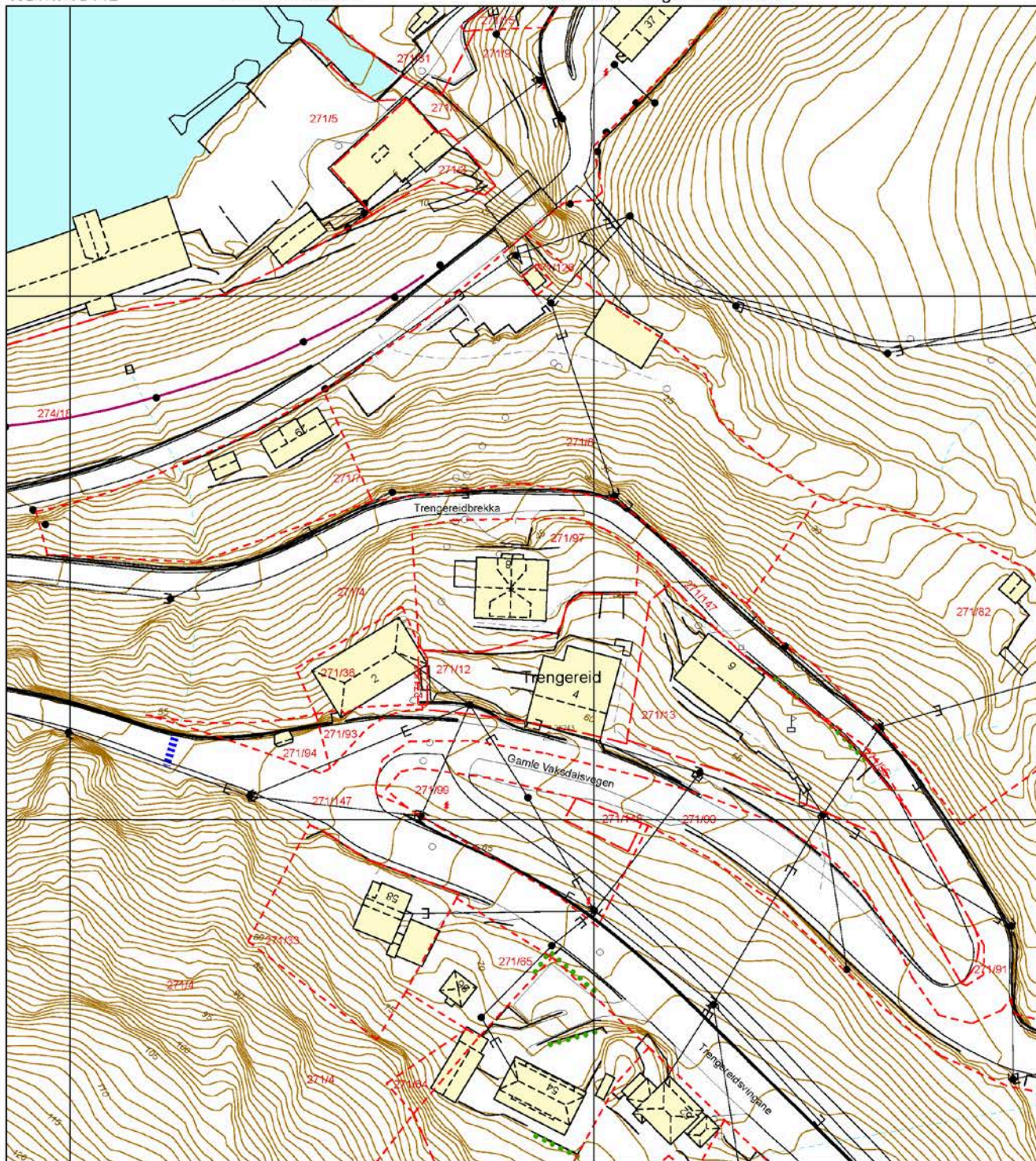


BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1 000
Dato: 14.01.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 271/97/0/0
Adresse: Trengereidbrekka 8



Bygning	Høydekote	Kraftledning	Innmålt tre	Kum
Byggemeldt bygning	Eiendomsgrense	Hekk	Flaggstang	Sluk
Fredet Bygg	Eiendomsgrense - usikker	Gangveg og sti	Mast	Toppunkt
Byggemeldt anlegg	Gjerde	Traktorveg	Hydrant	Fastmerker

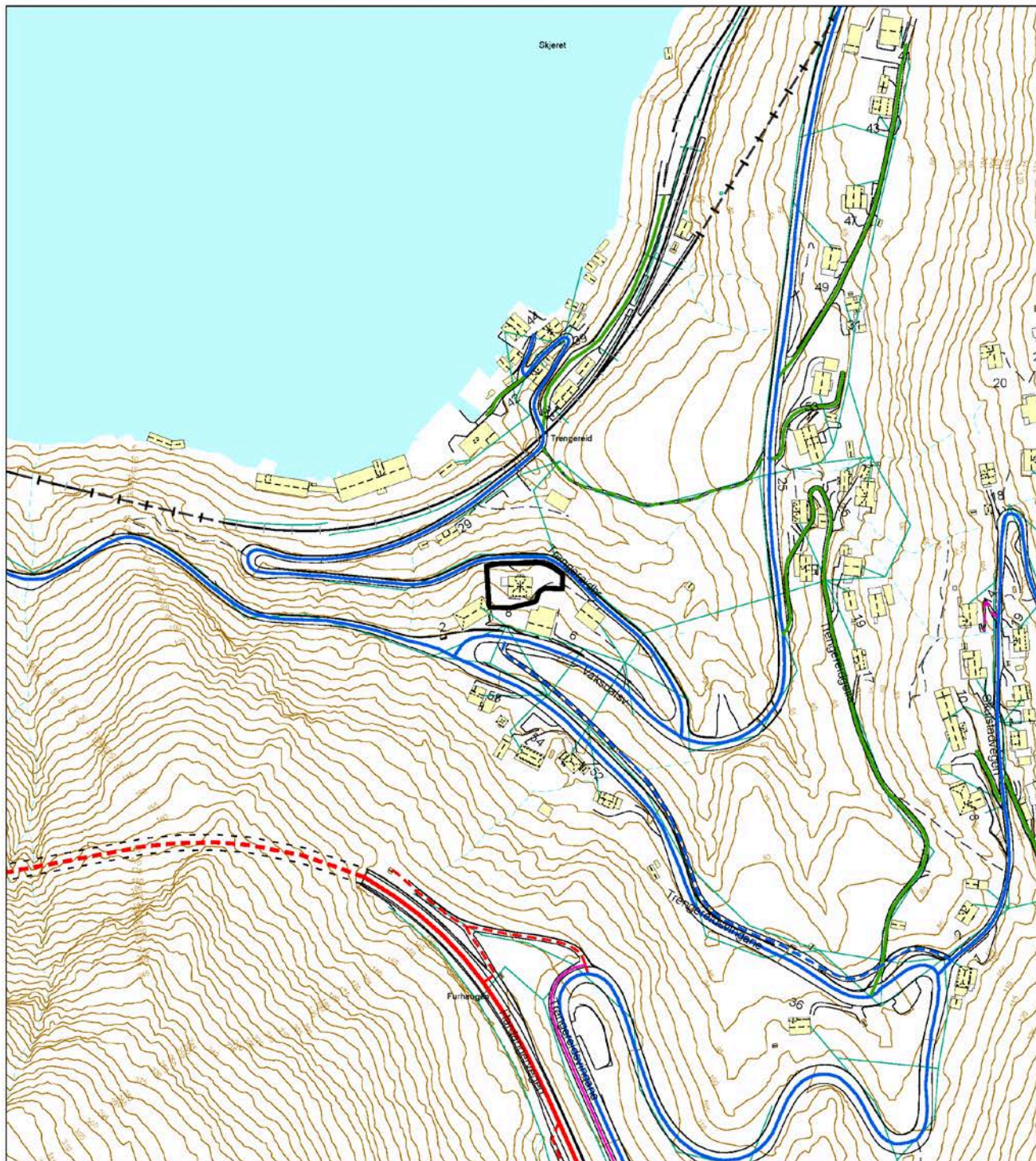


BERGEN
KOMMUNE

VEGSTATUSKART

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 15.01.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 271/97/0/0
Adresse: Trengereidbrekka 8



Tegnforklaring - Vegtyper

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



Fakturaspesifikasjon

Kommunale avgifter har 4 terminer per år.

Hovedforfall: 20/2 - 20/5 - 20/8 - 20/11

Feiing/tilsyn blir ikke delt opp, men kommer som helhet i en termin. Normalt 2. termin.

Eiendomsnummer	00271-0097-0000-000
Eiendommens adresse	Trengereidbrekka 8
Eier	Bemannings1 AS- KONKURS , v/Ryger advokatfirma AS Adv. , 5819 BERGEN N

Tekst	Grunnlag	Sats	Årsbeløp	Terminbeløp
Abonnementsgebyr vann	306m2	7.71	2 359,26	594,66
Stipulert mengde vann	398m3	11.44	4 553,12	1 147,63
Abonnementsgebyr avløp	306m2	10.62	3 249,72	819,10
Stipulert mengde avløp	398m3	15.64	6 224,72	1 568,97
Fellesbeholdere - antall kilo	420 kg	2.22		934,46
Komm.påslag-etterdrift deponier	6 pr.enhet	105.00	630,00	157,50
Renovasjon grunnpris	6 Pr.enhet	2865.15	17 190,91	4 297,73
Total ekskl. mva			34 207,73	9 520,05

** Ikke merverdiavgift på eiendomskatt*

Andre tilgjengelige rapporter: Oppsummering, Betalingshistorikk, Renter og Gebyrer.





Bergen kommune

Adresse Postboks 7700, 5020

Telefon 12345678

Utskriftsdato: 14.01.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Bergen kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4601 **Gårdsnr.:** 271 **Bruksnr.:** 97

Adresse: Trengereidbrekka 8, 5263 TRENGEREID

Referanse:

Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

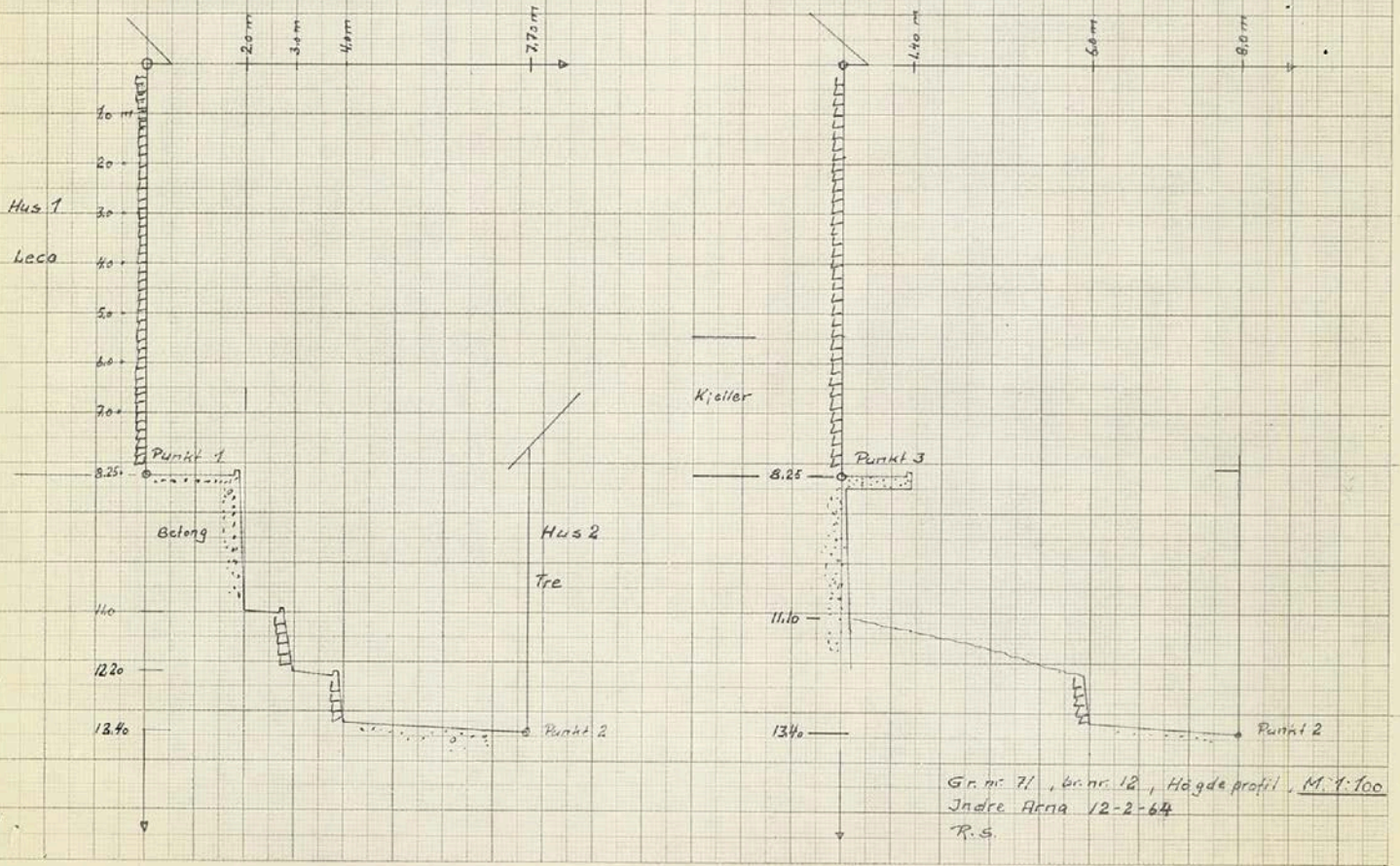
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Profil Pkt. 1 - Pkt. 2

Profil Pkt. 3 - Pkt. 2



Nabolagsprofil

Trengereidbrekka 8 - Nabolaget Trengereid - vurdert av 18 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Trengereid Linje 95	5 min 0.3 km
Trengereid stasjon Linje R40	5 min 0.4 km
Bergen Flesland	42 min

Skoler

Garnes skule (1-7 kl.) 325 elever, 25 klasser	16 min 13.1 km
Ådnemarka skule (1-7 kl.) 327 elever, 21 klasser	18 min 14.9 km
Lone skule (1-7 kl.) 264 elever, 16 klasser	18 min 16.8 km
Ytre Arna skule (1-7 kl.) 229 elever, 14 klasser	19 min 17.5 km
Garnes ungdomsskule (8-10 kl.) 417 elever, 32 klasser	15 min 12.4 km
Arna videregående skole 200 elever	17 min 13.3 km
Osterøy vidaregåande skule 123 elever, 9 klasser	23 min 22.5 km

Ladepunkt for el-bil

Trengereid	18 min
------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

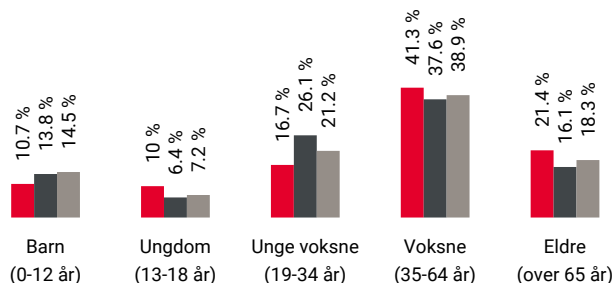
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Trengereid	281	132
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Aadland Gards- og friluftsbarnhage (1-5 ...10 min 26 barn	9.6 km
Vassloppa barnehage (0-5 år)	11 min 35 barn 10.6 km
Vaksdal barnehage (1-5 år)	13 min 47 barn 11.9 km

Dagligvare

Kiwi Bjørkheim	11 min
Spar Bjørkheim	11 min
Post i butikk, PostNord	11 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 97/100



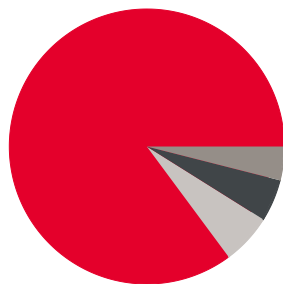
Trafikk

Lite trafikk 83/100

Sport

Trengereid Forsamlingshus Aktivitetshall	4 min		0.3 km
Trengereid skole ballbinge Ballspill	11 min		0.8 km
Optimum	16 min		
Aktiv365 Arna	17 min		

Boligmasse



- 86% enebolig
- 5% rekkehus
- 4% blokk
- 6% annet

«Her har vi fjord og fjell. Stille og rolig nabolag. Flott og trygg barneskole. Landlig men kun 17min med tog til sentrum. 30 min med bil.»

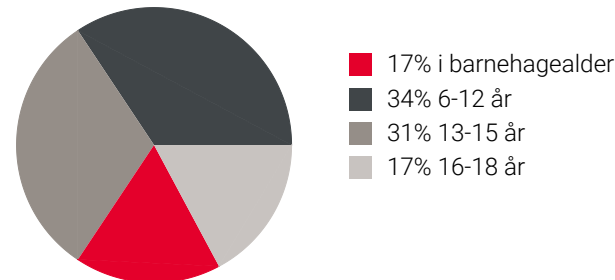
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Bjørkheim senter	11 min	
Boots apotek Arna	14 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 46%

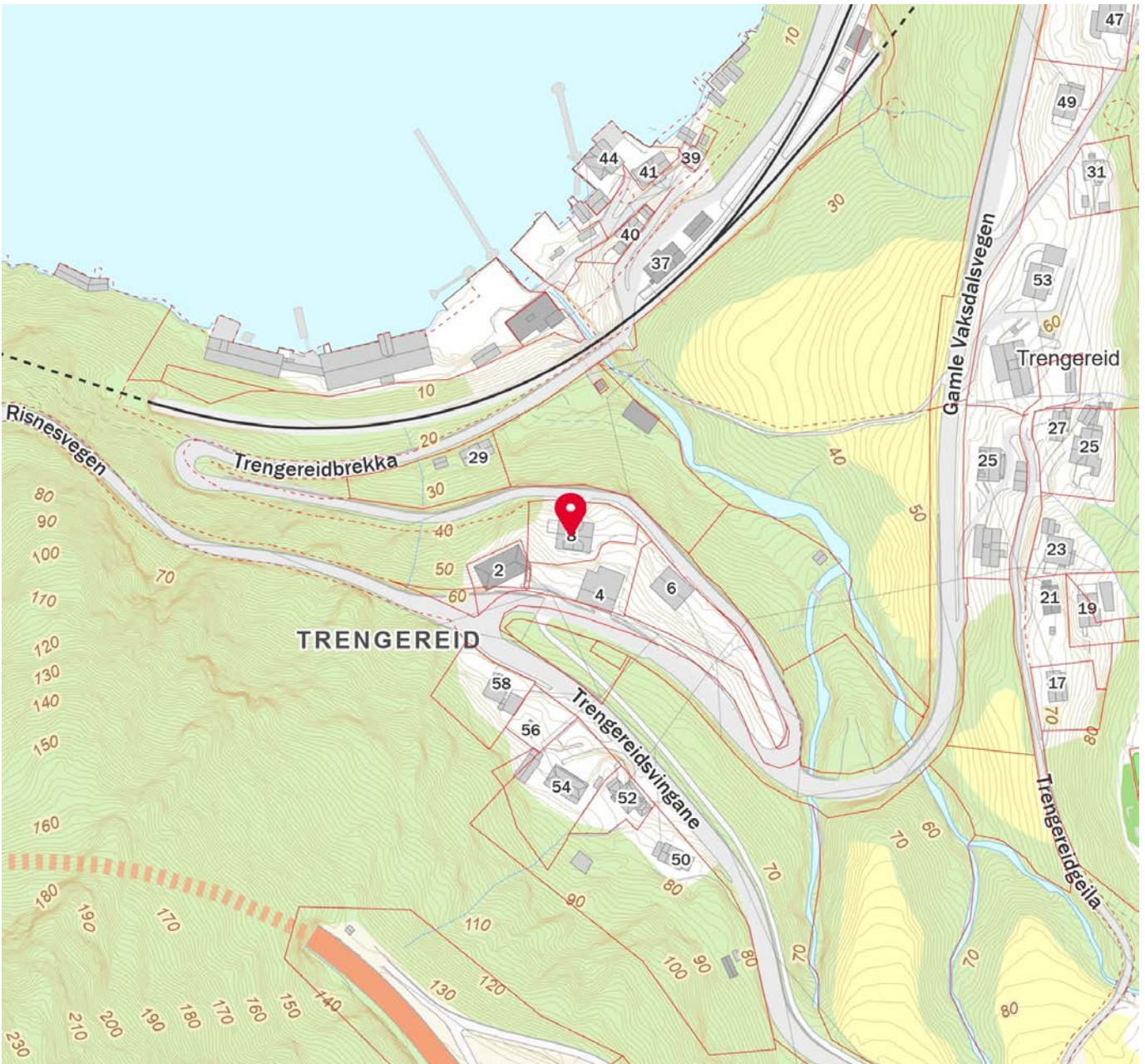
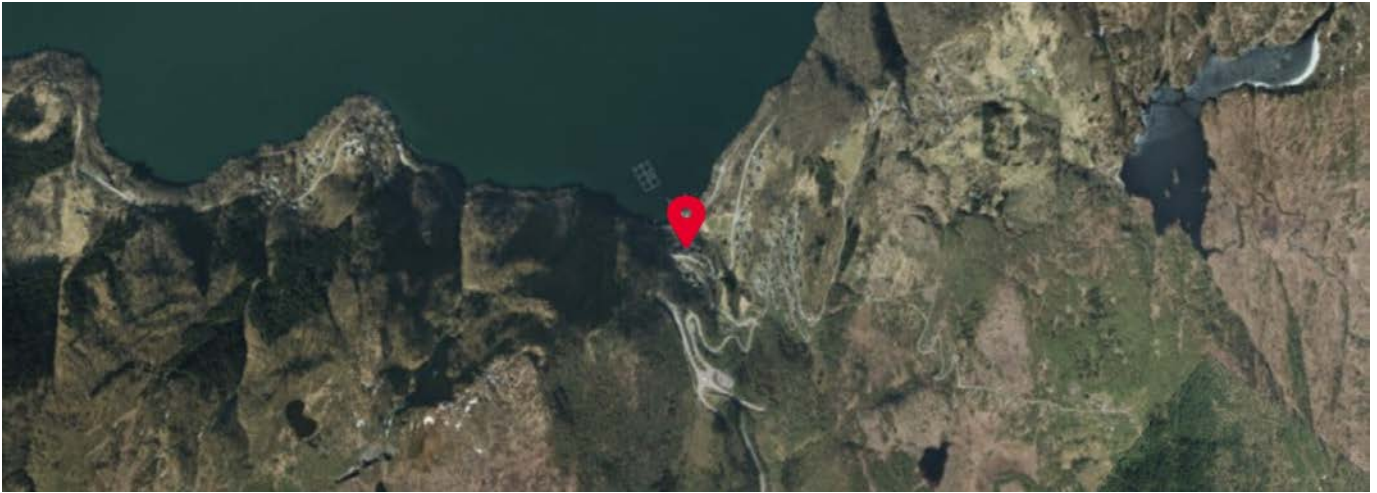
- Trengereid
- Bergen
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	43%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (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 særskilt 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, varmpumper 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 parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER 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 medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangemeter som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende 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 eier 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, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Trengereidbrekka 8
5263 TRENGEREID

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Morten Christoffer Tøsdal

Oppdragsnummer:

Telefon: 982 20 602
E-post: morten.tosdal@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre