

PROAKTIV

Rekkehus
over fire plan
i hagebyen

ROALD AMUNDSSENS VEI 19



Våre kontorer

TRØNDELAG

• **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

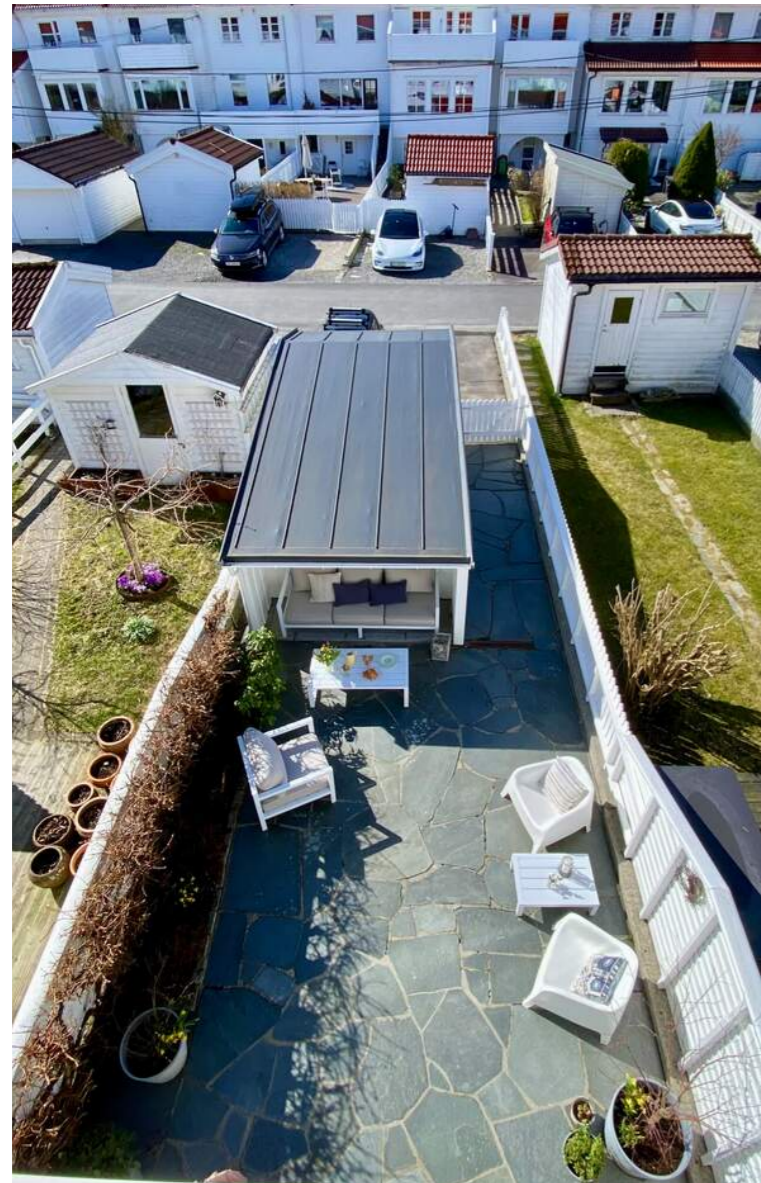
• **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



NYMARK

Stort, pent rekkehus over fire plan i attraktivt område rett ved Brann Stadion. Garasje og to parkeringsplasser, gode solforhold og flotte uteplasser.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Roald Amundsens vei 19, 5063 BERGEN

Gnr./Bnr.: Gnr. 162, bnr. 1124, i BERGEN kommune

Prisantydning: 7.500.000,-

Omkostninger: 206.750,-

Totalpris: 7.706.750,-

Kommunale avgifter: 13.938,- + e.skatt

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 1924

Rom/soverom: 5/3

BRA: 147 m²

BRA-i: 132 m²

Garasje/Parkering: Det er en eldre garasje på eiendommen, samt oppstillingsplass til to biler. Ladeboks til EL-bil er defekt. Ellers er det offentlig gateparkering etter gjeldende bestemmelser i området. Det er også betalingsmuligheter i området.

Tomt: 163.2 m²

Energimerke: Energiklasse: Oransje F

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
16	36	72	76
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
82	83	89	123
Vedlegg	Egenerklæring	Tilstandsrapport	Rapport undergrunn
145	151	156	
Energiattest	Basiskart	Budskjema	

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

Smertefritt og enkelt

«Proaktiv var svært hjelpelig, opplysende og positiv i kjøpsprosessen. Å ha en megler som hjelper både selger og kjøper er avgjørende for at handelen går smertefritt og enkelt. Det er også med på å berolige en spent kjøper. Proaktiv kan anbefales til alle som skal selge bolig, og for dem som kjøper er boliger til salgs via Proaktiv sikret meglere som hjelper også kjøper.»

Huskjøper: Helge Bjørke

Profesjonell og ryddig

«Fra første stund på visning, merket vi at dette var en megler som hadde satt seg inn i prospektet. Han kunne alt om huset og området, samtidig at han gidde oss tid til å utforske huset på visning. Videre på budrunde opplevde vi megler som svært profesjonell og ryddig. Videre på kontraktsmøtet gikk han gjennom alle punkt slik at alt var klart for oss som kjøpere. Videre var han med på overtakelse, noe vi syntest var veldig behagelig og trygt.»

Huskjøper: Rune Kristiansen

En god opplevelse

«I kjøpe bolig igjennom Proaktiv eiendom gjorde hele prosessen til en god opplevelse som førstegangskjøper. Å kjøpe bolig ved hjelp av seriøse og dyktige meglere er å anbefale.»

Huskjøper: Øystein Nilsen

«Profesjonell, ærlig, dyktig, fair, god service, trygghet, enkelt, god kvalitet. Vil anbefale Marius til alle som skal selge hus :-))»

Huseier: Jannicke Kristine Bruvoll

Ikke en eneste bekymring

«Vi har brukt Proaktiv 2 ganger tidligere, og var så fornøyd at da vi skulle selge hytten vår så var vi ikke i tvil om hvem som skulle få oppdraget. - Vi ble fortalt av andre at vi burde gå til flere meglere for å sammenligne, men det har man ikke behov for når man velger Proaktiv!! - Starten, oppfølgingen og sluttresultatet var meget bra. - Vi har ikke hatt et eneste bekymringsøyeblikk, spesielt siden Marius Giskeødegård har vært tilgjengelig i hele perioden. Tusen takk!!»

Hytteeier: Dag Adrian Bjaarstad

Full tillit til megler

«Opplevde hele prosessen som veldig ryddig og god. Jeg ble godt ivaretatt, og hadde full tillit til at megler hadde kontroll og overblikk, og dessuten god tid til meg dersom jeg hadde spørsmål.»

Huseier: Juni Karin Grieg

Trygg, kompetent og ekte

«Prospektet Marius lagde - Marius selv og ingen tekstforfatter - var helt ekstraordinært. Bilder og tekst var helt strålende satt sammen til en sammenhengende histore. I tillegg følte jeg meg trygg på at Marius kjente området, han fulgte opp interesserte og holdt meg oppdatert. Trygg, kompetent og ekte i møte med interesserte. Det gjorde susen!»

Huseier: Ina Rosenberg

Veldig fornøyd med Marius

«Vi er veldig fornøyd med Marius fra Proaktiv, og syntes han gjennomførte en profesjonell og målrettet jobb med salget av vår leilighet.»

Huseier: Alexander Stanley Thrane

Svært fornøyd begge gangene

«Marius har gjort en ryddig og god jobb ved salg av to leiligheter for meg og jeg har vært svært fornøyd begge gangene. Etter vurdering av flere meglere var det han som kom med den beste strategien for å nå det jeg hadde satt meg som mål. Salget ble gjort på en profesjonell måte med god oppfølging underveis. Jeg vil absolutt anbefale Marius til venner og bekjente som skal selge leilighet i fremtiden.»

Huseier: Camilla Slåtten

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Partner/Megler: **Marius Giskeødegård**



Marius Giskeødegård
Partner/Megler
Mobil: 95 11 03 40
E-post: mgi@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Eiendomsmegling
Telefon: 55 36 40 40
Proaktiv Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 987 281 790

EN NY HVERDAG

Tilgjengelighet vs beliggenhet. Hva er viktigst?

De fleste boligkjøpere tenker "beliggenhet" når de skal kjøpe seg bolig. Beliggenhet er viktig, og det er det eneste man ikke kan forandre på etter handelen er gjort. Boligens standard kan man alltid endre. Så hva ligger faktisk i ordet? Geografisk plassering i et område, solforhold og utsikt m.m. Tilgjengelighet er også et ord vi gjerne bruker når vi tenker på beliggenhet. God tilgjengelighet er ofte en del av god beliggenhet, og det handler om hvilket liv vi lever, hvor vi ferdes og hvor vi ønsker å oppholde oss.

Se det i forhold til arbeidsplass, skole, trening, hobby, venner, familie, etc. Vil jeg bruke mye tid på å nå aktivitetene mine? Godt busstilbud? Er det gode turmuligheter i området?

Adkomst må man også tenke over. Kommer jeg meg lett hjem, er det trapper eller kan jeg parkere rett ved inngangen? Er det et trygt område å ferdes i?

Tenk igjennom disse ordene når du kjøper. For mange er tilgjengelighet ofte viktigere enn beliggenhet.

Partner/Megler **Marius Giskeødegård**

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Småstrandgaten

Beliggenhet

Kontoret vårt ligger vis-à-vis
Galleriet og Xhibition kjøpesenter.
Midt i Bergen sentrum.
Velkommen!

Proaktiv Småstrandgaten

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
T: 55 36 40 40
E: proaktiv.bergen@proaktiv.no

Det handler om å finne den riktige kjøperen med de rette grunnene til å kjøpe akkurat din bolig. Det vet vi.

I våre flotte lokaler i Småstrandgaten 6, midt i Bergen sentrum, har vi mange, meget kompetente meglere.

I 4. etasje sitter meglere som i all hovedsak er spesialister på bruksalg, men også flere som har høy kompetanse på prosjekt- og næringsmegling.

I 3. etasje sitter oppgjørsavdelingen, sammen med Proaktiv sin kjedeledelse.

Alle jobber for å skape et så godt resultat for våre kunder som overhodet mulig.

Kvaliteten i de rådene vi gir, det materiellet vi produserer i forbindelse med presentasjon av våre eiendommer og den motivasjonen vi har i vårt daglige virke, vil være avgjørende for et godt resultat.

Vi tror at den beste meglingen gir det beste resultatet - hver gang. Ikke fordi vi presser interessenter til å betale mer, men fordi vi tilstreber å finne den helt riktige kjøperen til rett eiendom.

Velkommen til oss!



NYMARK

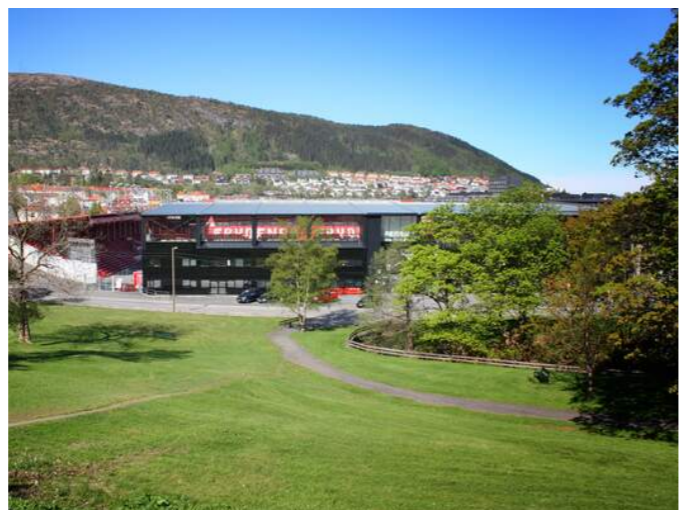
Kommune: BERGEN / **Område:** NYMARK

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Å bo i Roald Amundsens vei 19 er litt som å tre inn i et stykke Bergenshistorie - men med en beliggenhet som fungerer overraskende godt for moderne familieliv. Her bor man midt i den sjarmerende selvbyggerkolonien på Nymark, tegnet av Leif Grung på 1920-tallet, hvor rekkehusene ligger tett i tett, men med egne hager og et nabolag som fortsatt bærer preg av den opprinnelige "hageby"-tanken. Det gir en sjelden kombinasjon av historie, identitet og et trygt, oversiktlig bomiljø - akkurat det mange i etableringsfasen ser etter. En nabolagsfølelse som er vanskelig å kopiere!

For barnefamilier er dette en beliggenhet som scorer høyt på det praktiske. Kniksens plass barnehage ligger bokstavelig talt i Brann stadion og har plass til barn fra 1 til 6 år, mens Kronstad oppvekstun barnehage er et nyere alternativ i nærområdet. I tillegg finnes Norlandia Innaldalen barnehage i Innaldsveien, og



OFFENTLIG TRANSPORT

🚊 Brann stadion Linje 1	4 min 🚶 0.3 km
🚊 Fridalen Linje 5, 6, 12, 20, 530, 740, 934	9 min 🚶 0.7 km
🚊 Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	10 min 🚶 4 km
✈️ Bergen Flesland	19 min 🚶

DAGLIGVARE

Bunnpris Hope	7 min 🚶
Rema 1000 Wergeland Søndagsåpent	12 min 🚶 1 km

VARER/TJENESTER

🛒 Sletten Shoppingsenter	17 min 🚶
🏪 Apotek 1 Kronstad	10 min 🚶

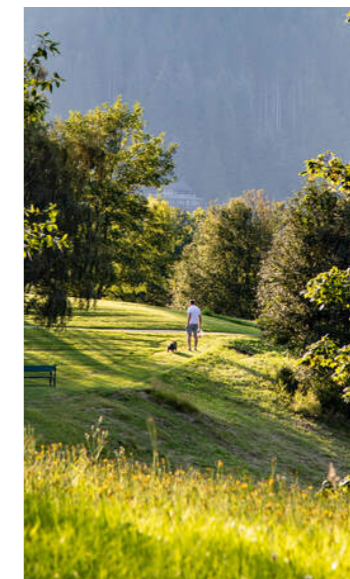
SPORT

⚽ Nymarksbanene Ballspill, fotball	2 min 🚶 0.1 km
🏊 Haukelandshallen Aktivitetshall	5 min 🚶 0.5 km
🏊 SATS Wergeland	9 min 🚶
🏊 Sammen Kronstad	11 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Fredrik Stangs Vei	2 min 🚶
🚗 St. Olavs vei	3 min 🚶

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Fridalen menighets åpne barnehage i Roald Amundsens vei 100 er et hyggelig lavterskeltilbud for de aller minste og foresatte som ønsker et lokalt møtested. Når barna blir større, ligger Fridalen skole svært nært, og både Gimle skole og Langhaugen ligger i området for de større. Beliggenheten treffer også veldig godt for kjøpere som tenker på avstand til jobb og større arbeidsplasser. Byens største arbeidsplass, Haukeland universitetssjukehus, ligger i gangavstand, og videre følger Ulriksdal, Haraldsplass,

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Odontologen og ulike helseklynger på rekke og rad. I tillegg ligger Solheimsviken, Kronstad og Mindemyren i en akse der det har vokst frem stadig flere arbeidsplasser, utdanningsmiljøer og næringsbygg. Verdifullt når familielivet begynner å stille krav til tidsbruk.

Hverdagslogistikken er viktig, og her får du kun få minutters gange bort til Bybanestoppet «Brann Stadion» som tar deg raskt til sentrums pulserende folkeliv, eller hele veien til Flesland om du skal ut å reise. Ved Kronstad X finner du kryssingen til Bybanens andre linje, som tar deg til Fyllingsdalen. Det er også et godt busstilbud i Inndalsveien og ved Wergeland, og enkelt å komme seg rundt med både bil, sykkel og til fots.

For den aktive familien er beliggenheten nesten uvanlig god. Rett utenfor døren finner man Nymarksbanene og Brann stadion – et mekka for fotballinteresserte barn (og voksne). Bli du ikke Brann-supporter av å bo her, så er det godt gjort. Nymark IL er en solid breddeklubb med hovedvekt på fotball, og mange nabobarn blir nok lagkamerater der. I Haukelandshallen er det innendørsidretter som håndball, og hallen er brukt til ulike turneringer og kamper. Tar man turen opp til Slettebakken finner man idrettshallene på rekke og



rad, enten du driver med turn, ishockey, tennis eller basketball for å nevne noe. For voksne som vil trene litt mer på egne premisser, ligger SATS Wergeland tett på, og Trene Sammen på Kronstad X har et stort senter på nær 4000 kvadratmeter, åpent også for andre enn studenter. Her er det med andre ord lett å få til både barnas fritidskabler og egne treningsmål uten store omveier.

Det finnes flere fine grønne lunger i området, som Christieparken, men ikke minst turområdet rundt Tveitevannet. Perfekt for trilleturer eller joggerunder for mosjonistene. Videre opp mot Storetveit finner du flotte Storetveitmarken. Liker du deg bedre i høyden og med litt mer utfordringer, så er det kort vei til Byfjellene og tallrike rutevalg i variert turterreng. Enten du søker deg opp mot Løvsstakken og flotte Løvsstien, eller mot byens hellige fjell, Ulriken. Gode alternativer finner du på Landåsfjellet og Nattlandsfjellet, hvor sistnevnte også har lysløyper om nysnøen får deg til å finne frem skiene.

SKOLER

daVinci Montessoriskole (1-10 kl.) 105 elever, 4 klasser	3 min 0.3 km
Fridalen skole (1-7 kl.) 440 elever, 37 klasser	8 min 0.6 km
Kronstad Oppveksttun (1-7 kl.) 249 elever, 20 klasser	15 min 1.3 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 196 elever, 12 klasser	5 min 0.4 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 565 elever, 35 klasser	8 min 0.7 km
NTG Brann Stadion	5 min
Langhaugen videregående skole 567 elever, 21 klasser	10 min 0.8 km

BARNEHAGER

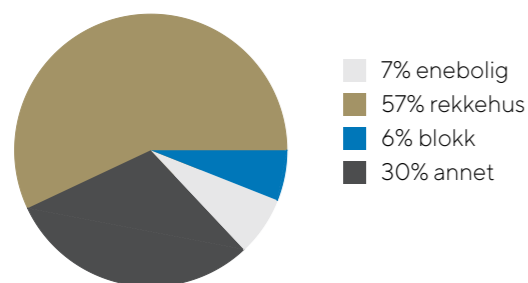
Inndalen barnehage (1-5 år) 30 barn	5 min 0.4 km
Kniksens Plass barnehage (0-5 år) 72 barn	5 min 0.4 km
Årstad Brannstasjon barnehage (0-5 år) 117 barn	8 min 0.6 km

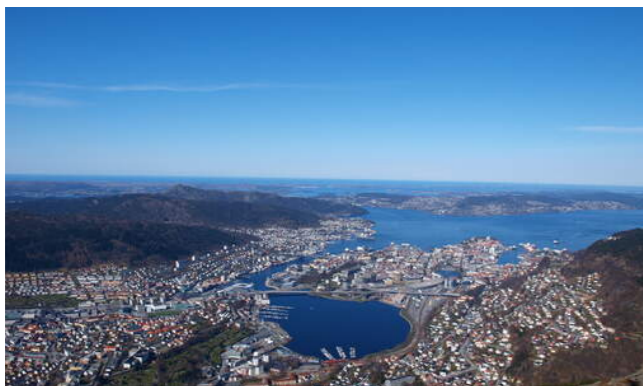


Handel og servicetilbud er også lett tilgjengelig. Bunnpris Hope finner du ved Inndalsveien, og her ligger det også en mindre spesialbutikk (Asian Food Market). Stor Rema1000-butikk ligger på Wergeland og Kiwi ved Kronstad X. Sletten Senter ligger lett tilgjengelig, og kan også nås med bybanen. Her finner du stor MENY-butikk, Vinmonopol, apotek, klesbutikker, sportsbutikker, spisesteder og nisjebutikker og mye mye mer.

Mat og kaffepauser er heller ikke noe man må inn til sentrum for å finne. I Inndalsveien ligger Albatrossen Kaffe i det gule huset mellom Kronstad og Brann stadion, med kaffe fra Bergen Kaffebrenneri, fersk bakst, skillingsboller, kaker og gode lunsjretter som surdeigsblings – et sted som raskt kan bli den lokale favoritten. På Wergeland finner man blant annet Nawabs og Stefano La Piazzetta, som gir nærområdet litt ekstra puls når man vil spise ute uten å gjøre det til et prosjekt. Og ned mot Kronstad X ligger Godt Brød, med nybakt bakst, lunsjretter og kaffe i moderne lokaler. Peppes Pizza Landås finner du i Hagerupsvei. Dette er ulike tilbud som gjør at en søndagstur, hjemmekontordag og henting i barnehagen plutselig får litt mer flyt – og litt mer kos. En kaffe på vei hjem, en spontan middag ute eller en is i solen?

BOLIGMASSE

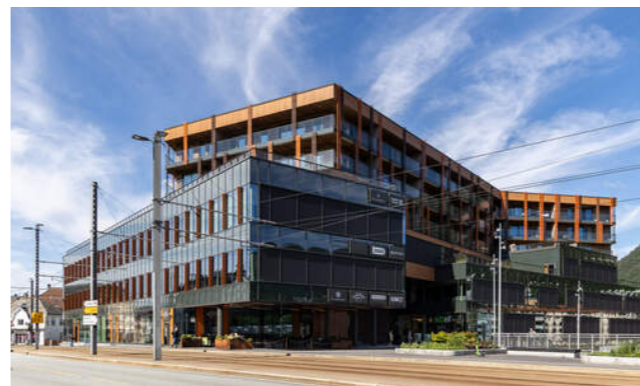




Det beste salgsargumentet for denne beliggenheten er kanskje likevel følelsen av å bo et sted som har personlighet. Dette er ikke en anonym adresse hvor man bare sover og drar videre. Her bor man i et område folk kjenner igjen, med Brann-puls, hagebypreg, grønne lommer og små lokale favoritter. Et sted hvor det er lett å få hverdagen til å gå opp, og samtidig ha litt rom for å nyte den. Et rolig, barnevennlig og trivelig nabolag som gjør at man ikke bare tenker "her kan vi bo" - men "her kan vi faktisk bli boende".

Bebyggelse

Rekkehuset er en del av trehusbebyggelsen i Selvbyggerkolonien på Nymark, hvor husene i utgangspunktet var ensartet - men har over årene fått noe ulike løsninger og uttrykk. Det er også tomannsboliger, og eneboliger i nærområdet. Lavblokker og bygårder finnes i utvidet nærområde.



Adkomst

Det enkleste er å ta Bybanen fra sentrum og gå av ved holdeplassen "Brann Stadion" for deretter å rusle ned mot Stadion og husrekken som er nærmest selve Stadion. Med bil må du kjøre inn Schweigårdsvei fra Fridalsveien. Fridalsveien kan du nå via Inndalsveien fra Wergeland, via Birkeveien fra Hagerupsvei eller via Gimleveien fra Ibsensgate. Siden flere gater er enveiskjørt må man fra Schweigårdsvei svinge ned Idrettsveien til høyre, og deretter ta første til venstre i St. Olavs vei. Følg den til endes hvor Fredrik Stangs vei krysser og ta til høyre. Da kan du følge gaten ned mot Stadion hvor Roald Amundsensvei går rundt husrekken. Ved lekeplassen er innkjørselen til gaten hvor garasjen og parkeringen er, samt hovedinngangen til huset. Det kan være lurt å finne en parkeringsplass i området (sone) og gå til huset på visningsdagen. Det er parkeringsmuligheter med betalingsmuligheter ved Nymarksbanene (ved Haukelandshallen) og ved Stadion. Se kartfunksjonen i boligannonser eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt ved huset under annonserte visninger.



KORT VEI TIL SENTRUM

Det tar ikke lange tiden å komme seg til sentrums myldrende folkeliv - enten med Bybane og buss, eller sykkel og bil.



VELKOMMEN TIL ROALD AMUNDSSENS V. 19

Vi starter med en teknisk gjennomgang av takstmann.
Husk å lese grundig gjennom den tekniske informasjonen -
en bolig er mer enn fine fargevalg og møblement.

Parkering

Det er en eldre garasje på eiendommen, samt oppstillingsplass til to biler. Ladeboks til EL-bil er defekt. Ellers er det offentlig gateparkering etter gjeldende bestemmelser i området. Det er betalt parkeringsmuligheter ved Haukelandshallen/Nymarksbanene og Stadion.

Tomtestørrelse

163 m² Festet tomt.

Beskrivelse av tomt

Tomten er pent opparbeidet med asfaltert innkjørsel, skiferheller/platting, beplantning/prydbusker m.m. Det er garasje på tomten og oppstillingsplass til biler.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Grunn og fundamenter:

Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av spengstein/grov pukk på fjell. Grunnmur i betong. Boligen er videre fundamentert på betongdekke over kulvert.

Etasjeskillere: Etasjeskillere av trebjelkelag.

Yttervegger: Ytterveggene er oppført som reisverk (trekonstruksjon), utvendig kledd med liggende, dobbelfalset trekledning.

Vinduer: Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Vinduer av varierende alder.

Dører: Ytterdører med malte dørbled og isolerglass. Dør i underetasjen fra rundt 2010. Hoveddør av ukjent alder.

Balkongdør fra 2019.

Takkonstruksjon: Takkonstruksjon med tresperrer. Taktekking med sutak, lekter og betongtakstein. Taktekking fra rundt 2018.

UTVENDIG:

Taktekking: TG1

Taktekking med sutak, feder/lekter og betongtakstein.

Taktekking fra rundt 2018. Taket ble vurdert fra bakkenivå, med de begrensninger det medfører. Evt. skjulte feil, skader eller mangler som ikke er synlige fra bakkenivå, er ikke omfattet av inspeksjonen. Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft.

Vedlikehold: Taket bør kontrolleres jevnlig for skader, løse stein, mose og slitte beslag. Beslag, renner og nedløp bør vedlikeholdes og skiftes ved behov for å forebygge lekkasjer. Forventet levetid (iht. Byggforskeren 700.320):

- Vindskier og dekkbord: ca. 15-25 år
- Betongtakstein: ca. 30-60 år

Nedløp og beslag: TG1

Takrenner og nedløp i hvitlakkert metall. Takrenner og nedløp fra rundt 2018. Takrenner og nedløp ble vurdert fra bakkenivå, med de begrensninger det medfører. Evt. skjulte feil, skader eller mangler som ikke er synlige fra bakkenivå, er ikke omfattet av inspeksjonen.

Vedlikehold: Takrenner og nedløp bør kontrolleres jevnlig for skader, lekkasjer og blokkeringer. Rensing anbefales minst én gang i året, og oftere ved mye løvfall eller nedbør. Skadde eller slitte deler bør skiftes ved behov for å sikre god vannavrenning og hindre fuktskader.

Forventet levetid (iht. Byggforskeren 700.320):

- Takrenner/nedløp (stål): ca. 20-30 år



HAGEBYEN BLE TEGNET
AV LEIF GRUNG PÅ
20-TALLET OG
GRUNNLAGT SOM EN
SELVBYGGERKOLONI.



Veggkonstruksjon: TG2

Ytterveggene er oppført som reisverk (trekonstruksjon), utvendig kledd med liggende, dobbelfalset trekledning.

Vedlikehold: Kledningen bør kontrolleres jevnlig for slitasje, spesielt ved utsatte detaljer som hjørner og nedre bord. Det anbefales å male eller beise kledningen med jevne mellomrom for å beskytte treverket mot fukt. Eventuelle skader bør utbedres tidlig for å hindre videre skade på konstruksjonen.

Merk:

Yttervegger er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt for oppføringsåret, som vil avvike fra dagens krav/anbefalinger. Ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes vil det kunne avdekkes feil og mangler. Det gjøres ikke destruktive inngrep og åpning av konstruksjoner på dette undersøkelsesnivået.

Vurdering av avvik: Manglende lufting bak kledning.

Konsekvens/tiltak: Lufting bør utbedres hvor denne ikke er tilfredsstillende. Løsningen var vanlig da bygget ble oppført, men medfører økt risiko for fukt og råte i kledning samt bakenforliggende konstruksjoner.

Takkonstruksjon/Loft: TG2

Takkonstruksjon med tresperrer.

Merk:

Takkonstruksjonen er fra byggeår og oppført etter datidens byggestandarder. Isolasjonsverdi, lufting og fuktsikring er ofte mangelfull sett opp mot dagens krav. Det er ikke foretatt prøvetaking for mugg eller soppsporer. Regelmessig tilsyn anbefales. Det tas spesifikt forbehold om at hoveddeler av takkonstruksjonen var gjenbygget. Kun synlige deler ble inspisert. Det kan derfor ikke utelukkes skjulte forhold som fukt, lekkasje eller begynnende råteskader i ikke-kontrollerte områder. Punktet må sees i sammenheng med Taktekking.

Vurdering av avvik: Spor etter stripet borebille (mit) i form av boremel. Vedvarende angrep over tid vil kunne svekke treverkets bæreevne. Etter all sannsynlighet skyldes dette fukt i konstruksjonen fra før taket ble skiftet.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden vedr. stripet borebille og foreta behandling ved behov.

Vinduer: TG2

Vinduer med isolerglass i malte trekramer. Vinduer i underetasjen ble skiftet i 2010. Vinduer i 1. etasje ble skiftet i 1987. Glass på vinduer i 2. etasje er datert rundt 2010 og ukjent alder. Sannsynligvis noe eldre vinduer. To vinduer i loftsetasjen er skiftet i senere tid (to vinduer er av noe eldre årgang).

Merk:

Det ble gjort en enkel funksjonstest av enkelte vinduer. Normalt vedlikehold og justering anses ikke som vesentlig avvik.

Vedlikehold: Vinduer bør kontrolleres jevnlig, med fornyet overflatebehandling og smøring/justering av beslag ved behov. Punkterte glass bør skiftes. Vær oppmerksom på at punkterte glass kan være vanskelig å avdekke ved visuell inspeksjon da dette påvirkes av blant annet lysforhold, temperatur og rengjøring.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Trevinduer med isolerglass: ca. 20-60 år

Vurdering av avvik: Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid for de eldste vinduene. Noe tegn til innvendig kondensering på enkelte glassruter. Eldre vinduer normalt sett redusert isoleringsevne og svakere vindtetting rundt karmen enn nyere vinduer.

Konsekvens/tiltak: Det må påregnes vedlikehold for å hindre fuktinntrengning og råteskader som forkorter vinduene levetid. Siden isolasjonsevnen reduseres over tid, bør de eldste vinduene vurderes å skiftes på sikt eller etter behov.

Dører: TG1

Ytterdører med malte dørbord og isolerglass. Dør i underetasjen fra rundt 2010. Hoveddør av ukjent alder. Balkongdør fra 2019.

Merk:

Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Ytterdører i tre: ca. 20-40 år

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: TG2

Vest-vendt altan på 11,0 m² med utgang fra hovedsoverom i 2. etasje. Altanen er oppført i trekonstruksjoner. Papptekking på dekke. Rekkverkshøyde ble målt til 0,91 meter.

Til informasjon:

Iht. avhendingslovens paragraf 2-13 skal rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggtknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Fra TEK 17 (paragraf 12-17):

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde;

a) minimum 1,20 m der nivåforskjellen er mer enn 10 m

b) minimum 1,00 m der nivåforskjellen er inntil 10 m.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Terrassebord i trykkimpregner tre: ca. 20-40 år

- Rekkverk i tre/metall: ca. 20-40 år

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Når taktekkning og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke

foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Altaner over innredede rom er generelt å anse som en risikoløsning.

INNSENDIG:

Overflater: TG1

Det ble ikke registrert avvik utover normal bruksslitasje.

Forventet levetid:

- Overflater (maling, parkett, laminat): ca. 10-30 år.

Merk:

Overflater er en skjønsmessig vurdering og TG er vurdert ut fra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger

etter bilder, misfarging på gulv etter tepper og lignende må forventes i en brukt bolig. Det ble ikke flyttet på tunge møbler etc. Se sammendrag for beskrivelse av overflater i boligen.

Etasjeskille/gulv mot grunn: TG3

Etasjeskillere av trebjelkelag. Det ble foretatt kontroll av ujevnheter med laservater. Ved kontroll av skjevheter blir det foretatt målinger i minst to relevante rom per etasje.

Kontrollerte rom:

Underetasje:

- Kjellerstue: 0-10 mm

- Soverom: 0-5 mm

1. etasje

- Stue: 0-17 mm

- Gang: 0-12 mm

2. etasje:

- Soverom: 0-20 mm

- Soverom: 0-20 mm

Loftsetasje:

- Over 20 mm over en lengde på 2,0 meter.

Merk:

Det ble ikke flyttet på tunge møbler eller fast innredning under befaringen. Målingene er derfor basert på stikkprøver, og avvik kan forekomme. I eldre boliger må man påregne skjevheter, knirk, lokale svanker og nedbøyninger i etasjeskiller, særlig der nytt gulv er lagt uten fullstendig avretting.

Etasjeskiller fra eldre byggeår tilfredsstillende normalt ikke dagens krav til stivhet og lydisolasjon. Møbler og innredning kan påvirke måleresultater og skjule

avvik. Vurderingen omfatter ikke skjulte forhold i underliggende konstruksjoner som krypkjeller – se eventuelt eget punkt.

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 over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. 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.

HOVEDINNGANG

Selv om du ofte kommer til å bruke inngangen på andre siden hvor garasjen er, så er hovedinngangen mot Stadion - med tilhørende gang og garderobe innenfor.



DET ER FLERE FINE
UTEPLASSER SOM GJØR
AT DU KAN NYTE DE GODE
SOLFORHOLDENE FRA
TIDLIG TIL SENT OM
SOMMEREN.



Kostnadsestimatet gjelder kun avretting - justering av dører, nye overflater og eventuell forsterkning kommer i tillegg. Estimater omfatter kun evt. utbedringer i loftsetasjen grunnet gitt TG3 i denne etasjen. Kostnadsestimat: Under kr. 20.000,-.

Pipe og ildsted:
Pipe: Murt pipe.
Ildsted: Vedovn i stue. Rentbrennende type.
Merk: Pipe over tak er vurdert under punktet taktekkning. Øvrige deler av pipen er ikke inspisert eller vurdert, da dette ikke omfattes av kontrollpunktene i forskrift til avhendingsloven. Konf. feier for nærmere opplysninger om tilstand (evt. tilsynsrapporter fra feier er ikke kontrollert).

Rom Under Terreng: TG2
Boligen ligger delvis under terreng. Det ble ikke foretatt hulltaking da aktuelle vegger er mot yttervegg på bad og vaskerom. Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'. Vurdering av avvik: Påforede vegger i eldre bygg anses som en risikokonstruksjon, da de kan ha høy fare for fuktopptak og skjulte skader i konstruksjonen. Konsekvens/tiltak: Overvåk konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Merk at evt. tiltak må sees i sammenheng med utskifting av drenering og bruken av rommene under terreng.

Innvendige trapper: TG1
Lukkede tretrapper med spilerekkverk.
Merk:
Trapper i eldre bygninger tilfredsstillende normalt ikke dagens krav til stigningsforhold, trinnhøyde, bredde, rekkverk og håndløperutforming. Dette anses som normalt ut fra byggets alder og byggeskikk på oppføringstidspunktet. Trappen fremstår med normal bruksslitasje. Noe knirk må forventes i eldre trapper, uten at dette anses som vesentlig avvik. Det ble ikke registrert skader som påvirker trappens funksjon eller sikkerhet.
Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):
- Innvendige trapper i tre: ca. 20-30 år før større vedlikehold / 30-50 år før utskifting
- Overflatebehandling (maling/lakk): ca. 6-10 år

Innvendige dører: TG2
Profilerte og slette lettdører/skyvedører/fyllingsdører.
Merk: Det ble gjort tilfeldig funksjonstest av enkelte dører. Mindre justeringer og behov for normalt vedlikehold vurderes

ikke som vesentlig avvik.

Forventet levetid (iht. Byggforskeren 700.320):

- Formpressede innerdører: ca. 20-30 år.

Vurdering av avvik: Noe gjenstående komplettering. Enkelte dører tar i karmen.

Konsekvens/tiltak: Dører bør justeres. Låsekasser o.l. bør monteres der hvor det mangler.

VÅTROM:

UNDERETASJE > VASKEROM (2,5 M²):

Generell: TG3

Keramiske fliser på gulv, baderomsplater på vegger og takplater i himling.

Inneholder: Utslagsvask i stål med vegghengt blandebatteri, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og varmtvannsbereider. El. varmekabler og støpejernssluk.

Vaskerommet er av eldre årgang.

Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av en samlet vurdering av alder på membran og slukløsning, samt våtrommets tilstand forøvrig. Det er derfor ikke foretatt en detaljert vurdering av hver enkelt bygningsdel.

Konsekvens/tiltak: Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. For å oppfylle dagens krav til våtrom må det påregnes utgifter til oppgradering. Det anbefales også å skifte, vann- og avløpsledninger og sluk i forbindelse med en eventuell oppgradering. Dersom våtrommet har varmekabler bør disse skiftes ved oppgradering.

Kostnadsestimat: kr. 100.000-200.000,-.

Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Se punkt under "tilliggende konstruksjoner" for bad som tilstøter vaskerom.

UNDERETASJE > BAD (7,5 M²):

Generell: Keramiske fliser med mikrosegment på gulv og vegger. Plankettplater i himling.

Inneholder: Baderommøbel med slette fronter, benkeplate i laminat og porselensservant med ett-greps blandebatteri, veggskap, innflisete speil, vegghengt toalett, badekar og dusj med innfellbare dører i herdet glass samt dusjgarnityr med hånddusj. El. varmekabler, plastsluk og elektrisk vifte på vegg. Badet ble sannsynligvis pusset opp på 2000-tallet. Eksakt alder er ukjent. Det foreligger ikke dokumentasjon.

Overflater vegger og himling: TG2

Overflater ble visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik: Hakk i flis over vegghengt toalett.

Konsekvens/tiltak: Avvik av visuell betydning.

Overflater Gulv: TG2

Det ble målt 10 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Ved enkel funksjonstest rant vann til sluk.

Merk:

Hullyd kan forekomme ved banking på fliser uten at flisene er løse eller at det foreligger bom. Dette kan skyldes luftlommer i limet eller konstruksjonsmessige forhold. Slike lyder kan ofte forveksles med bom, men regnes vanligvis ikke som en mangel så lenge flisene sitter fast og det ikke er synlige skader.

Vurdering av avvik:

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

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

Fuktmerker på overflater grunnet sannsynligvis manglende behandling av mikrosegment på flis, hvor fukt blir "innestengt" mellom membran og deler av overflatene som er behandlet.

Bom i overgang mellom flis og mikrosegment i dusjsone. Noe oppsprekking.

Konsekvens/tiltak: Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Mikrosegment må sannsynligvis fjernes i sin helhet dersom en skal lukke overflateavvik. Det anbefales å foreta full utbedring/oppgradering av badet i stedet for forsøk på utbedring av selve overflatesjiktet grunnet badets alder.

Sluk, membran og tettesjikt: TG2

Plastluker med vannlås. Synlig klemring i sluk.

Smøremembran. Sluk under badekar har begrenset tilkomst for inspeksjon. Bilder eller øvrig dokumentasjon på membranarbeid er ikke mottatt eller kontrollert.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at membran og mansjetter ikke er kontrollerbare uten destruktive inngrep (fjerning av fliser). Slike undersøkelser utføres ikke ved en tilstandsanalyse. Det legges til grunn at badet er oppført med smøremembran i områder hvor dette er påkrevd, forutsatt at det er oppført eller rehabilitert etter Byggteknisk forskrift av 1997 (TEK97).

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Ukjent utførelse/dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid. Sluk bør kontrolleres jevnlig. For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering. Eldre membraner svekkes naturlig over tid, noe som kan medføre redusert tettesjikt og øke risikoen for utettheter og fuktskader på sikt. Innhent dokumentasjon, hvis mulig.

Sanitærutstyr og innredning: TG2

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik.



GARASJE PÅ CA 15 KVM,
SAMT BILOPPSTILLINGS-
PLASS TIL TO FORAN DEN



Vurdering av avvik: Det vegghegte toalettet har en innebygd sisterner uten dremsåpning eller spalte nederst. Dette betyr at hvis det oppstår lekkasje inne i sisternen, kan vann samle seg bak veggen og føre til skjulte skader som ikke oppdages umiddelbart.

Konsekvens/tiltak: Det var ikke krav om lekkasjesikring av innebygget sisterner ved byggetidspunktet. Installasjonen bør jevnlig overvåkes.

Ventilasjon: TG2

Elektrisk vifte med fuktføler.

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.

Tilliggende konstruksjoner våtrom: TG2

Vurdering av avvik: Det ble registrert plast (dampsperre) i vegg. Konsekvens/tiltak: Plast bør fjernes ved en fremtidig oppgradering. Løsningen medfører risiko for å stenge inne fukt i konstruksjonen grunnet to "tette" sjikt i form av membran og plast.

2. ETASJE > BAD (3,0 M²):

Generell: Keramiske fliser på gulv og vegger. Malt panel i himling.

Inneholder: Baderomsmøbel med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speil, vegghegt toalett og dusj med innfellbare dører i herdet glass samt dusjgarnityr med takdusj og hånddusj. El. varmekabler, stålsluk og elektrisk vifte på vegg. Bad fra rundt 2017/2018. Det foreligger ikke dokumentasjon.

Overflater vegger og himling: TG1

Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

Overflater Gulv: TG2

Det ble målt 22 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Ved enkel funksjonstest rant vann til sluk.

Merk:

Hullyd kan forekomme ved banking på fliser uten at flisene er løse eller at det foreligger bom. Dette kan skyldes luftlommer i limet eller konstruksjonsmessige forhold. Slike lyder kan ofte forveksles med bom, men regnes vanligvis ikke som en mangel så lenge flisene sitter fast og det ikke er synlige skader.

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 vurderes ikke for å være behov for tiltak, men en må være oppmerksom på noe økt risiko for at evt. lekkasjevann kan renne ut i tilliggende rom. Vær oppmerksom ved bruk.

Sluk, membran og tettesjikt: TG2

Stålsluk med vannlås. Synlig klemring i sluk. Smøremembran. Bilder eller øvrig dokumentasjon på membranarbeid er ikke mottatt eller kontrollert. Det gjøres spesielt oppmerksom på at membran og mansjetter ikke er kontrollerbare uten destruktive inngrep (fjerning av fliser). Slike undersøkelser utføres ikke ved en tilstandsanalyse. Det legges til grunn at badet er oppført med smøremembran i områder hvor dette er påkrevd, forutsatt at det er oppført eller rehabilitert etter Byggteknisk forskrift av 1997 (TEK97).

Vurdering av avvik: Ukjent utførelse/dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak: Innhent dokumentasjon, hvis mulig.

Sanitærutstyr og innredning: TG1

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

Ventilasjon: TG1

Elektrisk vifte på vegg. Tilluft via luftespalte under dør.

Tilliggende konstruksjoner våtrom: TGO

Det ble foretatt hulltaking fra tilliggende rom mot dusjsone, uten å avdekke unormale fuktforhold.

Relativ luftfuktighet ble målt med probe. Den viste relativ luftfuktighet på 39,7% ved en temperatur på 17,9 grader.

Definisjon av målte verdier:

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.

Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.

Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.

Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.

Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

Merk:

Måling av fukt gjelder kun for det aktuelle området hvor målingen ble foretatt, og forholdene kan variere i andre deler av konstruksjonen.

KJØKKEN (9,7 M²):

Overflater og innredning: TG1

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter/vitrineskap, benkeplate i laminat og underlimt vask med skyllekum, avrenningsbrett og ett-greps blandebatteri.

Fliser over benkeplate og belysning/stikk under overskap.

Integrerte hvitevarer: Stekeovn med keramisk platetopp fra Bosch. Oppvaskmaskin med synlig front fra Bosch.

Frittstående kjøleskap med frysedel fra Siemens.

Integrert ventilator.

Kjøkkeninnredning er rundt 20 år gammel i følge rekvirent.

Avtrekk: TG1

Integrert ventilator. Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten å avdekke avvik med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER:

Vannledninger: TG2

Vannforsyningsrør av kobber.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Kobberrør: 25-75 år

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskifting av vannledninger nærmer seg. Det er ikke behov for umiddelbare utbedringer, men anlegget bør overvåkes jevnlig. På grunn av alder bør man planlegge for utskifting av røropplegget i forbindelse med fremtidig modernisering av våtrom eller kjøkken. Med økt alder stiger øker risikoen for plutselige lekkasjer. Slike skader kan oppstå uten forvarsel og medføre følgeskader på boligen.

Avløpsrør: TG2

Avløpsrør/sluker i plast med overgang til soil/støpejern.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Avløp (plast/støpejern): 25-100 år

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for umiddelbare utbedringer, men anlegget bør overvåkes jevnlig. På grunn av alder bør man planlegge for utskifting av røropplegget i forbindelse med fremtidig modernisering av våtrom eller kjøkken. Med økt alder øker risikoen for plutselige lekkasjer. Slike skader kan oppstå uten forvarsel og medføre følgeskader på boligen.

Ventilasjon: TG1

Naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra kjøkken og begge bad.

Merk at løsningen er vurdert ut fra byggeskikk og tekniske krav som var gjeldende på oppføringstidspunktet, og må ikke forveksles med dagens

forskriftskrav til ventilasjon som boligen ikke vil innfri.

Vedlikehold: Ventilator og avtrekkskanaler bør rengjøres jevnlig for å opprettholde funksjon og luftgjennomstrømning. Det anbefales å kontrollere at avtrekksvifte og ventilator fungerer som forutsatt, samt sikre tilstrekkelig tilluft til rom med mekanisk avtrekk.

Varmtvannstank: TG2

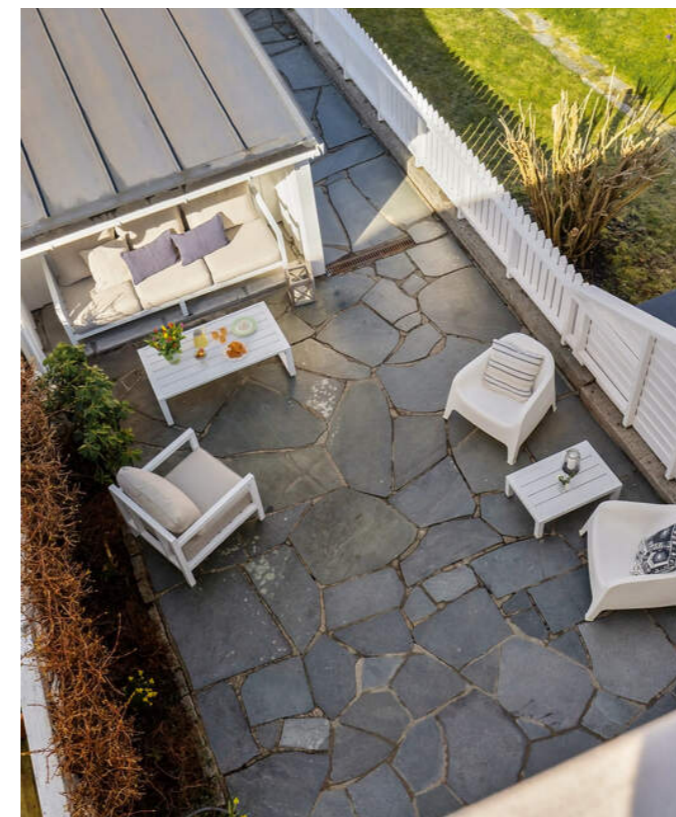
Varmtvannsbereider på 198 liter fra Oso Hotwater, plassert på vaskerom. Bereider ble produsert i 2015.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Varmtvannsbereider: ca. 15-25 år.

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.



TAKTEKKING, TAKRENNER
OG NEDLØP FRA RUNDT
2018, OG FASADENE ER
MALT DE SENERE ÅR.



ELEKTRISKANLEGG:

Sikringskap er plassert i gang mot loft. Automatsikringer (jordfeilautomater). Automatisk strømmåler m/fjernavlesning, montert i 2018. Sikringsskapet inneholder hovedbryter på 40A, 2 kurser på 20A, 7 kurser på 16A og 5 kurser på 10A. Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, eller for endringer på anlegg fra før 1999 skal samsvarserklæring foreligge iht. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for anlegget. På bakgrunn av nevnte forhold anbefales det å foreta en utvidet kontroll av anlegget.

BELYSNING:

Vanlig belysning.

EL. OPPVARMING:

Elektrisk oppvarming. El. varmekabler i hele underetasjen (foruten nedsenket del mot bad/vaskerom) og i entré. Se innledning for øvrig oppvarming. Merk: Varmekilder er ikke funksjonstestet. El. varmekilder/gulvvarme er opplyst av eier.

TOMTEFORHOLD:

Byggegrunn:

I henhold til byggeskikk på oppføringstidspunktet er det sannsynlig at bygningen er fundamentert på kultede masser av grov puk eller sprengstein på fjell. Det er ikke utført nærmere undersøkelser av grunnforhold. Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn iht. NS 3600.

Fuktsikring og drenering: TG2

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilbakefylt med sannsynligvis selvdrenerende masser av sprengstein/kult. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drens-system har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Eldre drenering medfører risiko for fuktinnslag, muggvekst og skader over tid.

Grunnmur og fundamenter: TG2

Grunnmur i betong. Boligen er videre fundamentert på betongdekke over kulvert. Det er opplyst om korrosjon i tilknytning til kulvert/betongfundamenter som huset er fundamentert på. Det henvises til egen rapport for nærmere informasjon om tilstanden. Det er ikke gjort ytterligere undersøkelser utover nevnte rapport ifb. med oppdraget. Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):
- Overflatebehandling (puss/maling): ca. 4-18 år
Vurdering av avvik: Korrosjon og svekkelser i fundamenter ref. egen rapport fra 19.04.2022.
Konsekvens/tiltak: Det henvises til anbefalte tiltak i rapport fra 19.04.2022.

Terrengforhold: TG2

Se kommentarer under avvik.

Eventuelt stående vann på eiendommen er ikke kontrollert, da det var oppholdsvær på befaringsdagen.

Merk: Forstøtningsmurer, støttemurer, utvendige trapper og geologiske forhold er ikke vurdert i denne rapporten, da dette ligger utenfor oppdragets omfang.

Vurdering av avvik: Det ble ikke observert knotteplast eller annen fuktsikring mot grunnmuren. For bygninger oppført i denne perioden er det vanlig at ytterveggene under terreng ikke er sikret etter dagens standard, og fuktvandring i muren må derfor påregnes. Dette skyldes datidens byggemetoder, der direkte kontakt mellom jord og mur var normalt.
Konsekvens/tiltak: På grunn av manglende fuktsikring bør terrengforhold inntil boligen overvåkes. Dersom det oppstår vannansamling eller unødig fukt på kjennning, bør tiltak iverksettes. Det er viktig å unngå vannoppsamling og unødvendig fuktbelastning mot grunnmuren, da dette over tid kan føre til skader. Hvis det er blomsterbed eller jordmasser inntil muren, anbefales det å erstatte disse med drenerende masser som pukk eller grov grus.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikkledninger.

Utvendige vann- og avløpsledninger av ukjent alder/type. Eier opplyser at det ble gjort utbedringer av utvendige avløpsledninger i 2023/2024.

Utvendige vann- og avløpsledninger er skjult. Det må gjøres nærmere undersøkelser med kamerainspeksjon o.l. for å kunne si noe om tilstand på utvendige vann- og avløpsledninger.

Helse, miljø og sikkerhet:

Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

GARASJE:

Gulv av støpt betongplate. Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med trepanel. Saltak med sperrekonstruksjon. Taket er tekket med takbelegg.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningen. Det betyr at det kan være feil, mangler eller vedlikeholdsbehov som ikke er videre omtalt i denne rapporten.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Bygningssakskyndig

Patrick Bang (befaringsdato: Mandag, 16. mars 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

- Bad underetasje: Det er synlige fuktmerker og små ujevnheter på badegulvet i dusjen. Blir mer fremhevende ved bruk av dusj.

Mikrosementen ble lagt før vi overtok eiendommen. Vi har fått et pristilbud fra fagfolk om å utbedre mikrocementen og de mener det er et estetisk problem.

- Feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør: Brudd på felles avløpsledninger fra hus nr 13 til hus nr 27 i nabolaget. Nabo fikk tilbakeslag av kloakk. Det ble så gjennomført rørinspeksjon med kamera, som viste flere brudd på kloakkledning. Utbedring av avløpsrørene ble utført av å tre en strømpe inn i eksisterende rør, samt deler av rørene ble erstattet helt. For å få tilgang til rørene gravde de opp deler av eiendommen. Arbeid utført i 2023 av Bergen Rørhab.

- Tegn på sprekker/setningsskader: En horisontal riss nederst på grunnmuren ved inngangspartiet ved bakside inngang. Sprekk i trapp på framside av hus.

Det er små skjevheter i gulvene i huset. Enkelte fliser har bom.

- Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak: Den siste utbyggingen i 2010 er godkjent av kommunen som et mindre tiltak på eiendommen og tillatelse gitt, men ferdigattest foreligger ikke.

Ferdigattest av utbyggingen i 1988 foreligger, samt tidligere endringer/installasjoner. Bruksendring av loft foreligger ikke, men har brannstiger tilgjengelig. Bruksendring av kjeller foreligger ikke, soverommet er ikke søkt om bruksendring

- Forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet: Det er pågående arbeid på Brann Stadion, kan skape støy på dagtid.

Andre forhold:

- Elbil lader som er fastmontert på siden av garasje er defekt.

- I garasjen er det gamle lysstoffrør som ikke er mulig å erstatte.

Armaturen bør byttes.

- På kjøkkenet, under skap, er det samme type armatur som også bør byttes.

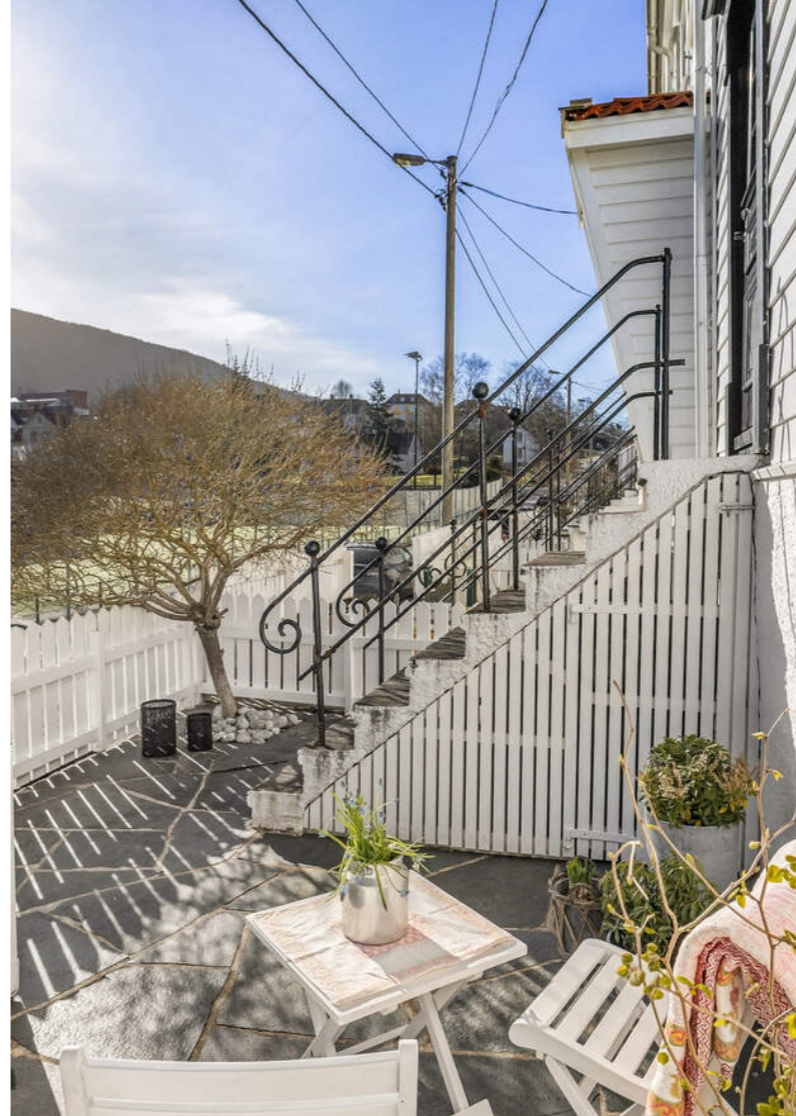
- Under husrekken i Roald Amundsens vei er det en kulvert som inneholder vann. Over kulvert er det et betongdekke som husene er bygget på.

- Deler av takrenner er løse.

- Dårlig drenering ved mye nedbør i risten på skiferplating.

- Terrassegulvet ut fra hovedsoverom har et mykt parti.

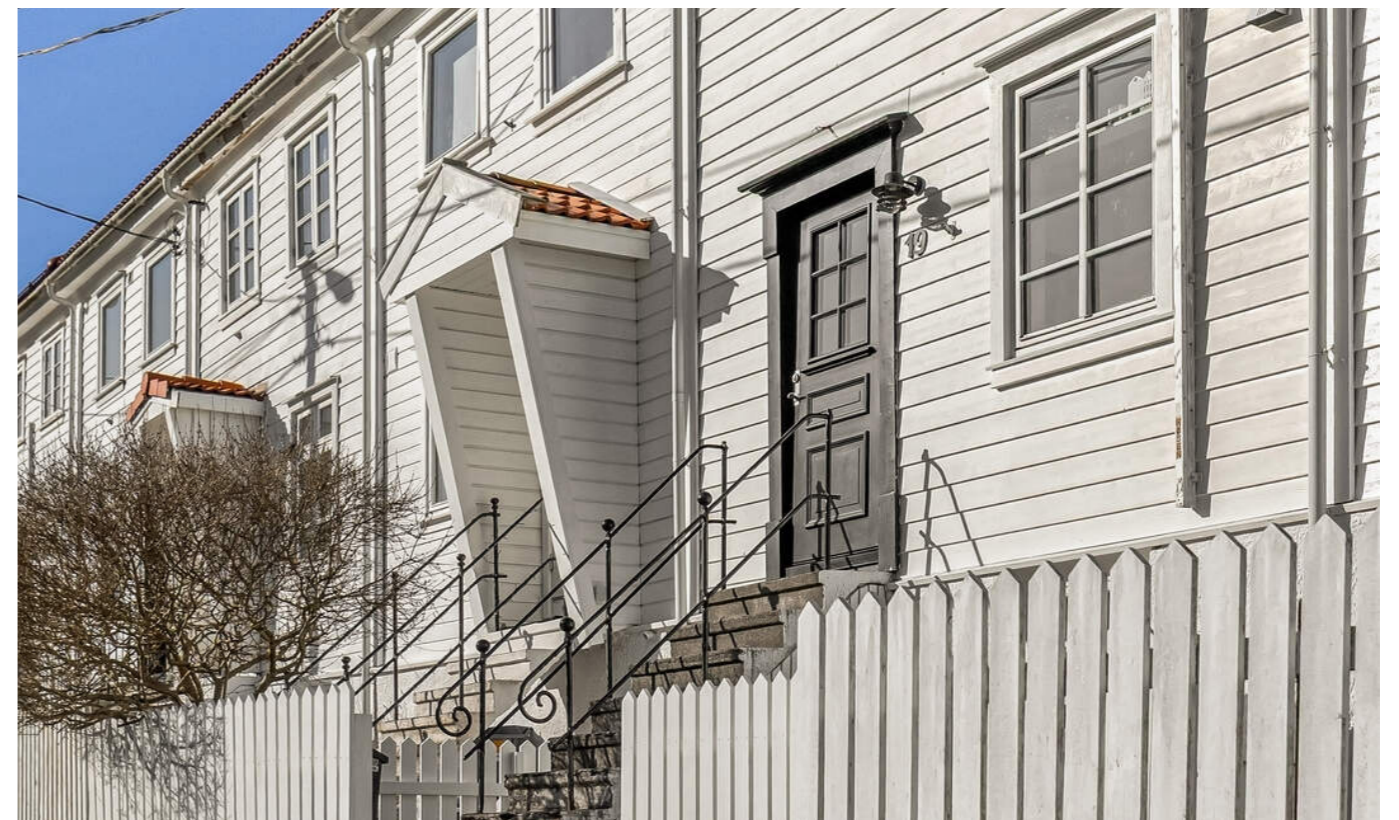
- Utelys ved framside inngang er bare kosmetisk, ikke koblet til strøm



ET DEILIG STED Å SETTE SEG UT
MED MORGENKAFFE OG AVIS

VI TAR TUREN INN...

...og starter i 1. etasje fra hovedinngangen



ET HJEM DU BLIR GLAD I

STUE

Den romslige stuen måler 26,7 m² og har pene parkettgulv, behagelige fargevalg på overflater og store vindusflater som sikrer godt med lys.

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser.
Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

Underetasje:

Gang (3,9 m²): Keramiske fliser på gulv, malt panel på vegger og i himling.

Vaskerom (2,5 m²): Keramiske fliser på gulv, baderomsplater på vegger og takplater i himling. Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Bad (7,5 m²): Keramiske fliser med mikrosement på gulv og vegger. Plankettplater i himling. Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Entré/kjellerstue (19,7 m²): Keramiske fliser på gulv, MDF-panel på vegger og malte flater i himling. Garderobeskap.

Soverom (6,7 m²): Teppe på gulv, malte flater på vegger og i himling. Skyvedørsgarderobe.

1. etasje:

Entré (2,3 m²): Keramiske fliser på gulv, malt panel på vegger og i himling.

Gang (4,4 m²): Laminat på gulv, malt panel på vegger og i himling.

Stue (26,7 m²): Laminat på gulv, malte flater på vegger og plankettplater i himling. Vedovn.

Kjøkken (9,7 m²): Laminat på gulv, malte flater på vegger og plankettplater i himling. Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

2. etasje:

Gang (4,8 m²): Parkett på gulv, malt panel på vegger og i himling. Sikringsskap.

Bad (3,0 m²): Keramiske fliser på gulv og vegger. Malt panel i himling. Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Soverom (8,7 m²): Parkett på gulv, MDF-panel på vegger og

malte flater i himling.

Soverom (16,6 m²): Parkett på gulv, MDF-panel på vegger og malte flater i himling. Garderobeskap. Utgang til altan.

Loft:

Loftsrom (11,3 m²): Malt tregulv, malt panel på vegger og i himling.

Areal

Bruksareal:

Kjeller

BRA-i: 42 kvm

Total BRA: 42 kvm

1. etasje

BRA-i: 44 kvm

Total BRA: 44 kvm

2. etasje

BRA-i: 35 kvm

Total BRA: 35 kvm

3. etasje

BRA-i: 11 kvm

Total BRA: 11 kvm

Terrasse- og balkongareal:

2. etasje: 11 kvm

Garasje

Bruksareal:

BRA-e: 15 kvm / Total BRA: 15 kvm





Merk:

Loftsetasje og kjelleretasje er ikke omsøkt/bruksendret til varig opphold.

Innvendige vegger utgjør ca. 2,0 m² av bruksarealet i underetasjen.

Innvendige vegger utgjør ca. 1,2 m² av bruksarealet i 1. etasje.

Innvendige vegger utgjør ca. 1,4 m² av bruksarealet i 2. etasje.

Innvendige vegger utgjør ca. m² av bruksarealet i loftsetasjen.

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

Takhøyder:

Underetasje: ca. 2,27 meter målt i kjellerstue.

1. etasje: ca. 2,38 meter målt i i stue.

2. etasje: ca. 2,35 meter målt i på det største soverommet.

Loftsetasje: opptil ca. 2,34 meter målt i loftsrom.

Arealene er hentet fra tilstandsrapport og oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Ikke målbare arealer

Det er areal på loft som ikke er målbare på grunn av skråtak.

Standard

Området på Nymark er noe for seg selv. St. Olavs vei og Roald Amundsens vei er det største småhusområdet i Bergen fra 1920-årene, og et (også i nasjonal sammenheng) fremstående eksempel på tidens hagebybebyggelse med eneboliger i rekke med små forhager. Denne selvbygger-kolonien ble tegnet av den velkjente arkitekten Leif Grung.

Samtidig som du bor sentrumsnært og svært sentralt, har dette området sin egen rolige stemning og tempo. Et trygt sted hvor barna fortsatt løper på kryss og tvers i gatene på vei til lekekamerater, lekeplassen eller fotballtrening. Et sted barna fint kan gå selv til skolen eller trening. Et sted den gode samtalen fortsatt foregår over de hvitmalte stakittgjørdene, eller naboen stikker innom for en kopp kaffe eller en tilfeldig kveldsgrilling. En grend i byen med sjel og sjarm!

Dette fine rekkehuset er en bolig som det er lett å føle seg hjemme i – et sted hvor hverdagen flyter godt, og rommer både små og store øyeblikk på en optimal måte. Det er bygget ut i to omganger og er litt større enn flere av nabohusene. Det er godt ivaretatt og pleiet gjennom de hundre årene det har



stått der, hvor taket er skiftet og fasaden er malt de senere år - og i 2023 ble det foretatt rørfornyning i gaten - for å nevne noe. Etter en hektisk hverdag på jobb ute i «verden» kommer dere hjem til denne rolige tilværelsen. Bilen parkerer du enkelt i egen garasje på 15 m² eller på en av de to oppstillingsplassene foran - en sjelden bonus i nabolaget. Det er ypperlige solforhold på eiendommen gjennom sommerhalvåret, og den kan nytes fra tidlig til sent. Enten du starter med morgenkaffen på hussiden mot Stadion, før du beveger deg rundt til den store plattformen på andre siden og rigger deg til for late kveldstimer i solveggen. Her er det et takoverbygget parti ved garasjen, om det skulle dukke opp noen få uventede dråper. I tillegg har du også en vestvendt altan på 11 m² utenfor den ene soverommet om du vil sette deg ut i kveldssolen med en god bok før du skal krype til sengs.

Hovedinngangen er fra Stadion-siden, men som beboer brukes like gjerne andre siden når man kommer hjem med handleposene fra bilen. Rekkehuset går over fire plan, og fremstår som lyst, lunt og innbydende - med en gjennomgående god standard og materialvalg som skaper en rolig og harmonisk atmosfære. Dette er et hjem hvor barna kan vokse opp, og hvor det er rom for både lek, ro og samvær.

Stuen i 1. etasje fungerer som hjemmets naturlige samlingspunkt, med god plass til både avslapning og hyggelige stunder med familie og venner. De lyse flatene og den gode romfølelsen gir et hjem som oppleves både luftig og varmt på samme tid. Pene laminatgulv tåler aktiv bruk, og vedovnen sikrer både god varme og knitrende hygge på

kjølige vinterkvelder. Kjøkkenet ligger i en åpen og naturlig tilknytning til stuen, noe som gjør matlagingen mer inkluderende og sosial. Her kan barna gjøre lekser ved bordet mens middagen forberedes, eller gjester kan samles rundt gode samtaler mens vertskapet står på kjøkkenet.

Boligen byr på flere oppholdsrom fordelt over etasjene, med både loftstue og kjellerstue. Loftet har også vært benyttet som soverom av eierne. Dette gir familien fleksible soner som kan tilpasses ulike behov og alderssammensetninger - enten det er egen TV-stue for barna, lekerom, ungdomsavdeling eller hjemmekontor. Her er det rom for å trekke seg litt tilbake, samtidig som man fortsatt er samlet under samme tak.

I underetasjen er det et stort bad med både badekar og dusj - perfekt for barnas vannlek, mors avslappende kveldsbad eller raske morgendusjer. I tillegg er det et eget vaskerom. I 2. etasje er det også et pent, nyere og helfliset bad med dusj, i tilknytning til soverommene i den etasjen. To bad er en stor fordel i en travel familiehverdag, og bidrar til en enklere morgenrutiner.

Dette er en bolig som kombinerer det praktiske med det hjemmekoselige på en fin måte - hvor funksjonelle løsninger møter en lun og inviterende atmosfære. Her ligger alt til rette for et godt familieliv, med plass til både hverdagens rutiner og livets små høydepunkter.



Oppvarming

Vedovn i stue. El. varmekabler i hele underetasjen (foruten nedsenket del mot bad/vaskerom) og i entré.

etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feierevesen på eiendommen.

Info strømforbruk

Eiere opplyser følgende strømforbruk de siste år:
 2025: 12 732 kWh - ca 20.342,- kr. Nettleien er sammen i strømrregningen.
 2024: 11 854 kWh - ca 18.578,- kr. Nettleien er sammen i strømrregningen.
 2023: 11 886 kWh - ca 19.670,- kr. Nettleien er sammen i strømrregningen.

Info energiklasse

Denne boligen har fått karakteren oransje F. Attesten er vedlagt salgsoppgaven. Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier







KOKKENS DOMENE

Kjøkkenet ligger tilbaketrukket fra stuen, men samtidig i åpen løsning
- som gjør matlagingen mer sosial og inkluderende.



MATGLEDE

"Det er ingenting jeg kan ergre meg mer
over enn å se god mat ille tillaget."
Ludvig Holberg



ET PENT OG TIDLØST
KJØKKEN MED GODE
ARBEIDSFLATER I EN
HESTESKOLØSNING.





VI TAR TUREN NED...

...og i underetasjen er inngangsparti nummer to - med direkte tilkomst fra hagen og garasjen.



FRA ENTRÉEN ER DET ET
GANGPARTI MED RIKELIG
AV GARDEROBESKAP
OG EN KOSELIG
KJELLERSTUE



BAD

I etasjen nede er det et romslig familiebad med både badekar til barnas vannlek og mors avslappende kveldsbad, samt dusj til raske morgendusjer før jobb kaller.



BADET ER FLISLAGT, MEN
DET ER LAGT ET DEKKE
MED MIKROSEMENT
OPPÅ GULVFLISENE.

OPPHOLDSROM

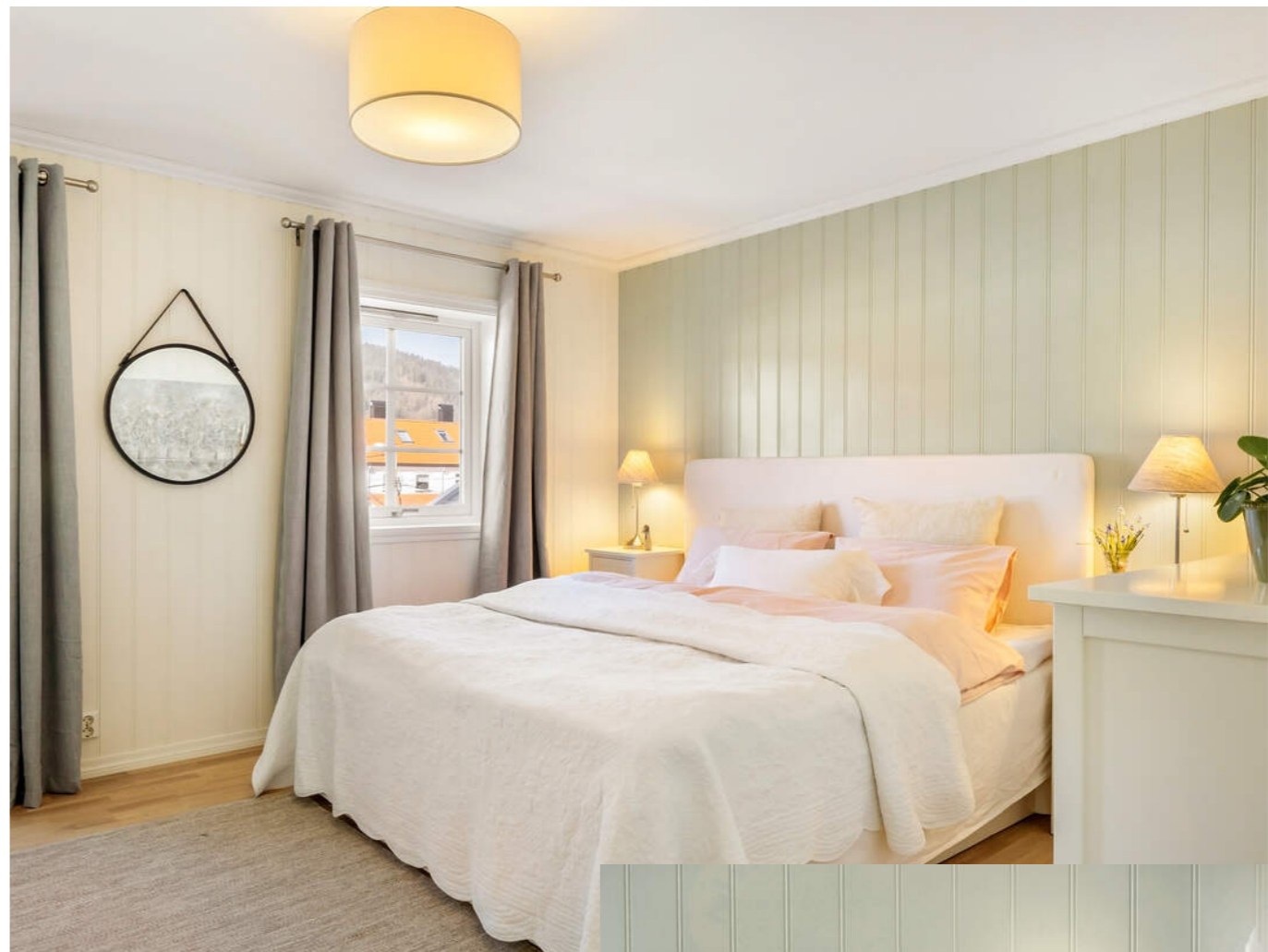
Det er ikke funnet tegninger eller dokumentasjon på at etasjen er bruksendret gjennom årene, men rommet har vært benyttet som soverom av eierne.



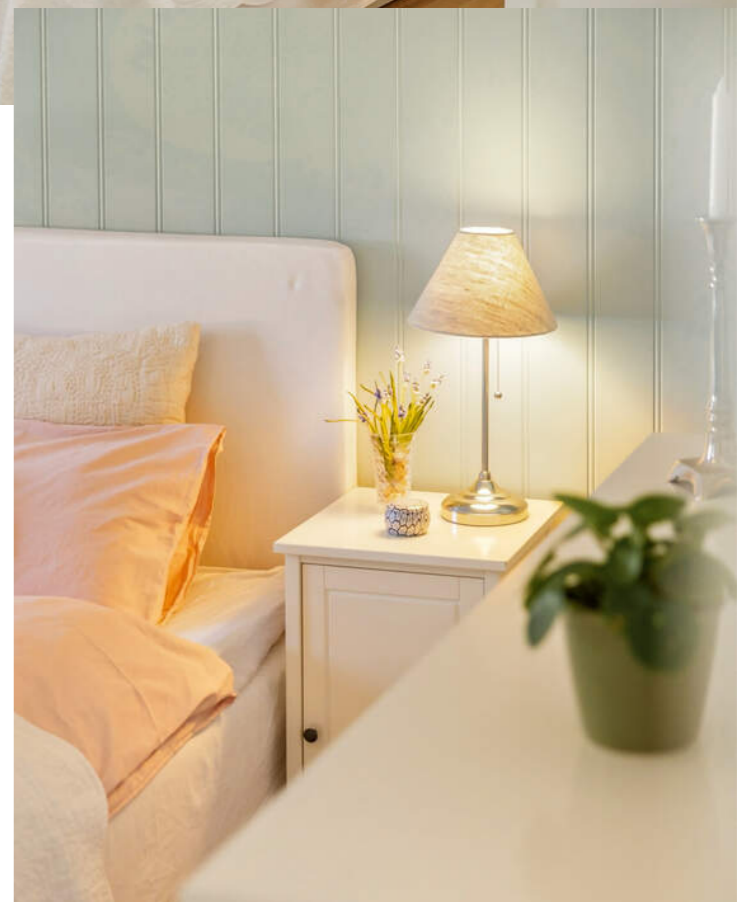
VI BEVEGER OSS OPP

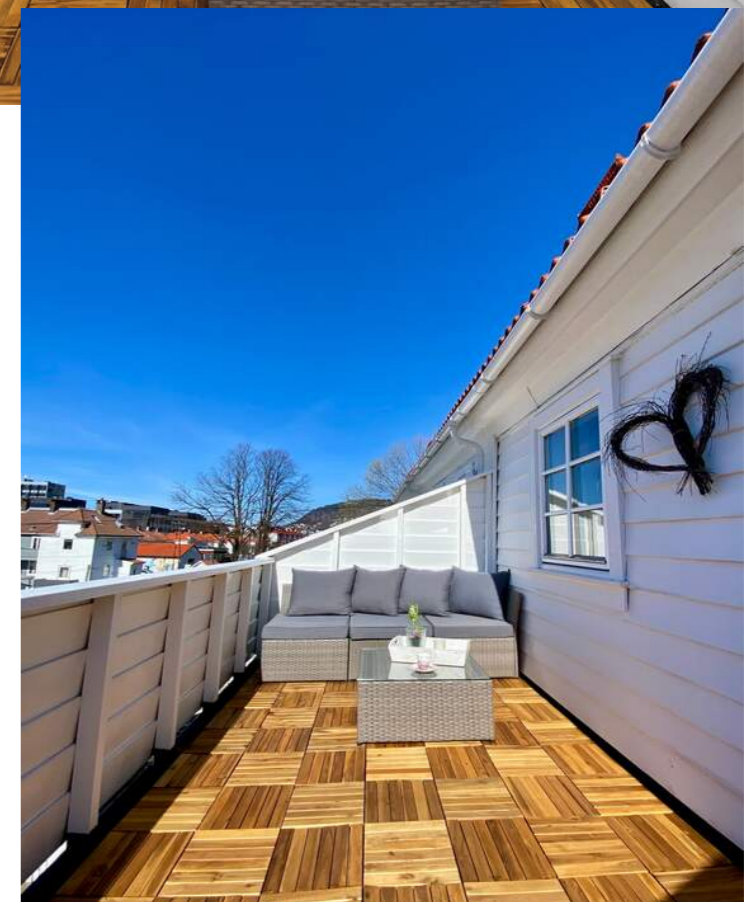
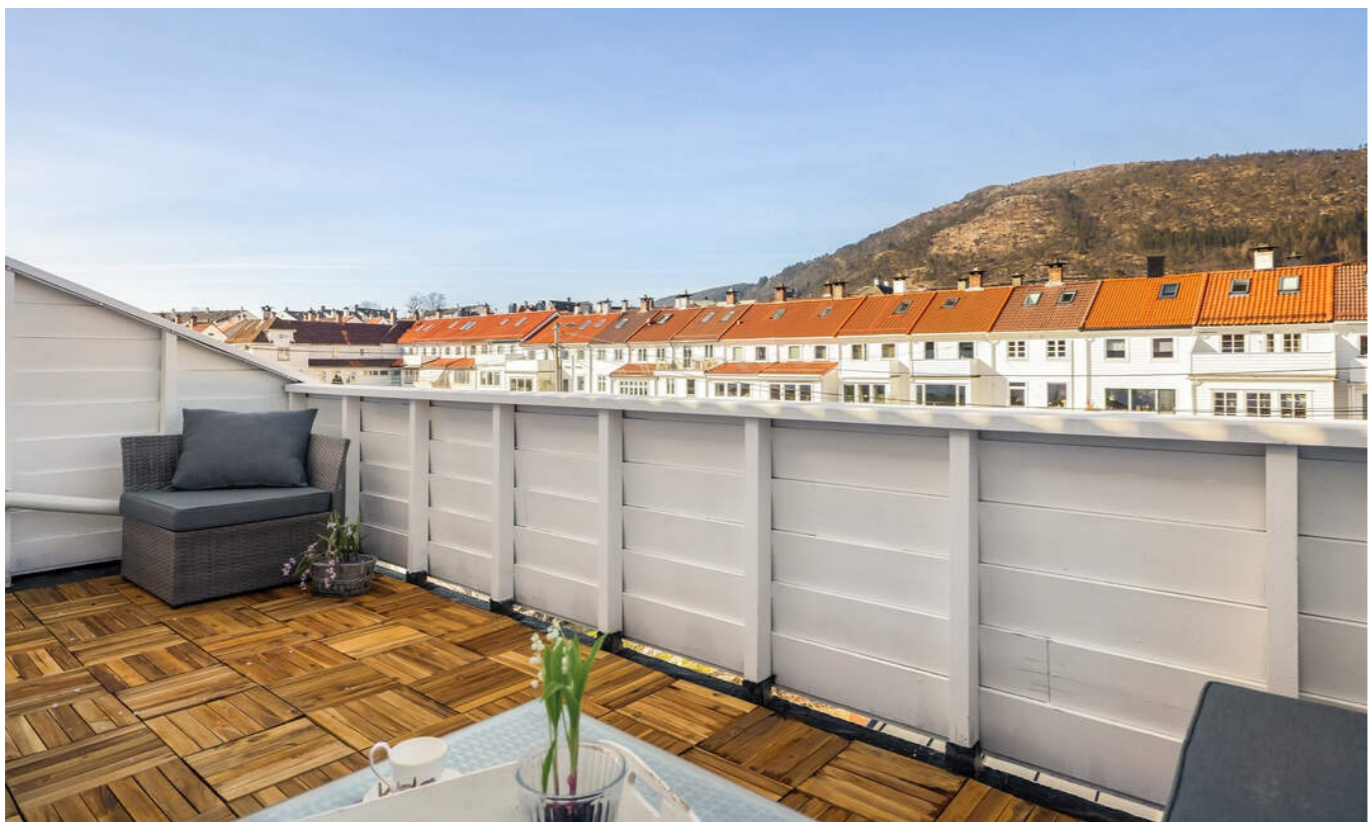
...til andre etasje hvor vi finner to gode soverom og et pent, helfliset bad med dusj.





FRA HOVED-
SOVEROMMET ER DET
UTGANG TIL EN FIN ALTAN
PÅ CA 11 KVM. MED
KVELDSSOL





ET DEILIG STED I SELSKAP
MED FAVORITT-
FORFATTEREN I KVELDS-
SOLEN FØR DET ER
LEGGETID

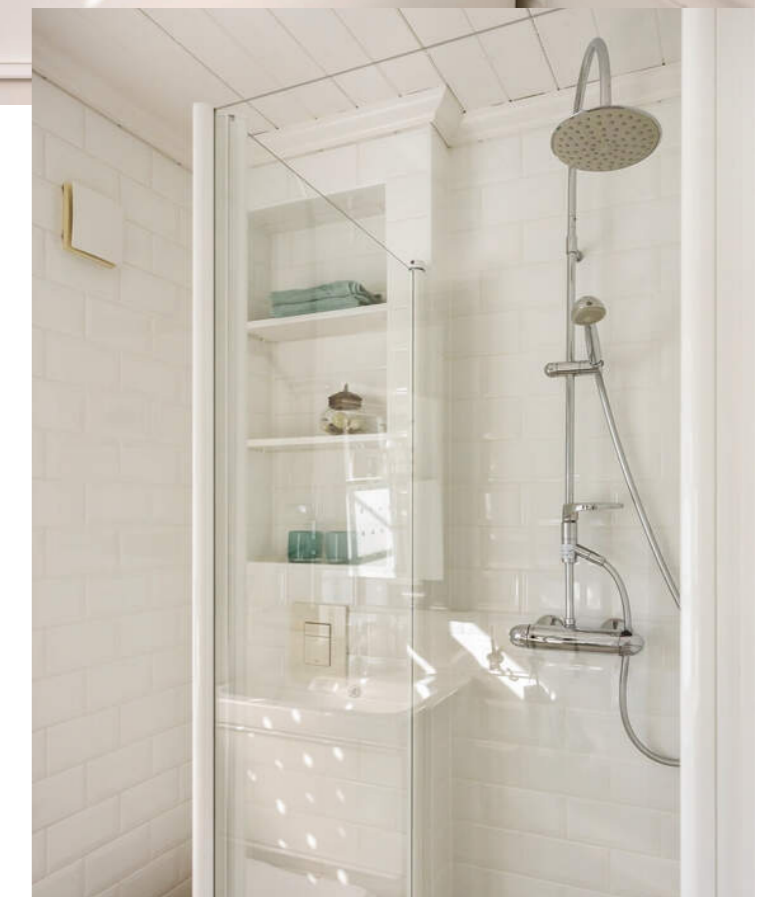
SOVEROM

Det andre soverommet i etasjen er litt mindre, men fortsatt av god størrelse slik at det er plass til garderobeløsninger i tillegg til seng.



BAD NUMMER TO

Badet er helfliset, og innredet med stilren innredning og et klassisk uttrykk på speil, knagger og dusjgarnityr.



KLASSISK OG DELIKAT
UTTRYKK PÅ BADET FRA
RUNDT 2017/2018.

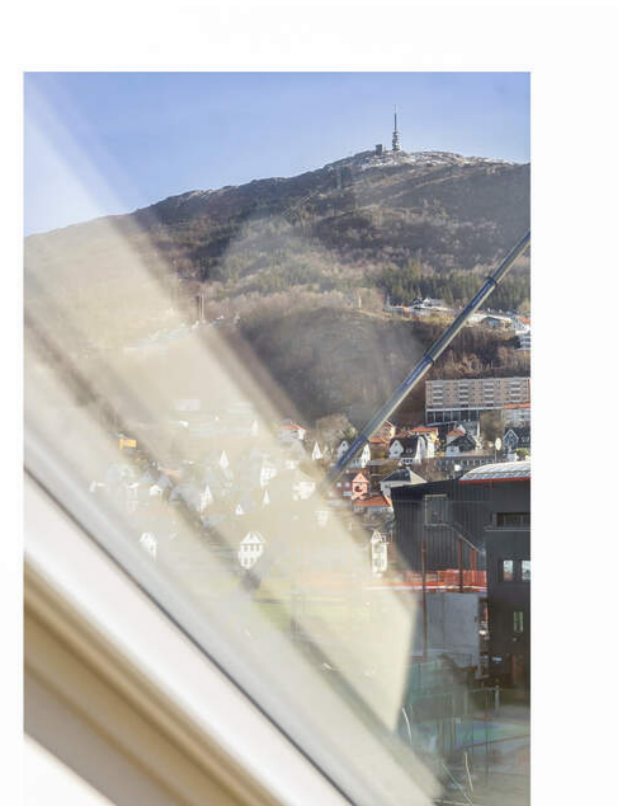
LOFT

Som så mange av husene i rekkene her er loftet innredet i løpet av årene. Det er ikke bruksendret og omsøkt, men har vært benyttet både som loftstue og gjesterom. Det er brannstige i tilknytning til etasjen.





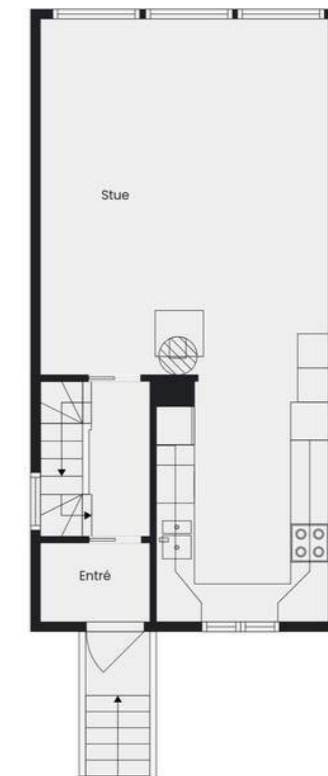
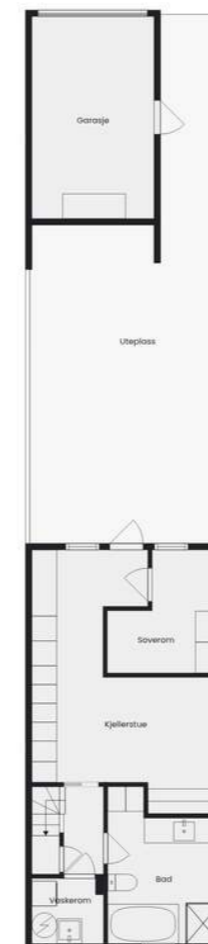
Fin utsikt mot byens hellige fjell, Ulriken, og nærområdet på Nymark, Kronstad og Landås.



PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER

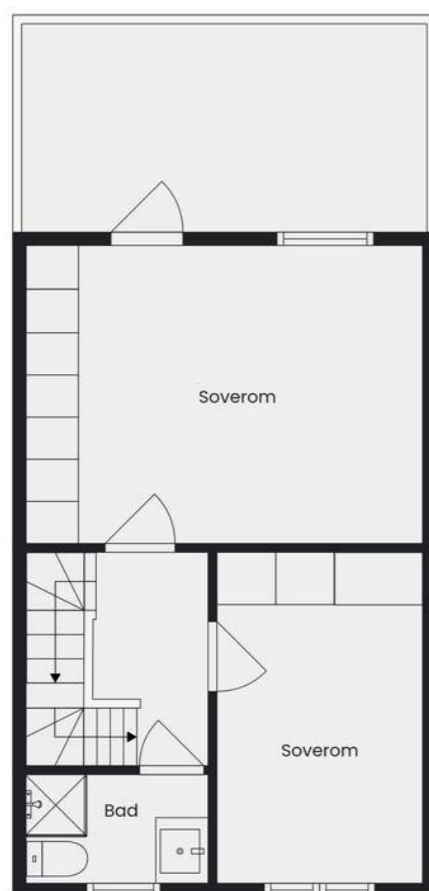
Underetasje og 1. etasje



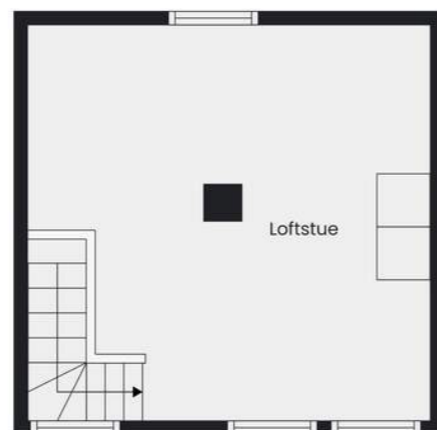
Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

PLANTEGNINGER

2. etasje og loft



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forek



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forek



KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Forsikring

Forsikringsselskap Storebrand Forsikring
Polisenummer AS-65, 6991713

Formuesverdi primær

1.471.072,- for 2024

Formuesverdi sekundær

5.884.289,- for 2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter

13.938,- for 2026

Eiendomsskatt

8.759,- for 2026

Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter fire ganger i året.

Info 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. Ved bestilling gjennom Altinn er det 2024-tall som ble levert.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm (eiers forbruk i 2025 ca. kr. 20.342,-), forsikring, kommunale avgifter/eiendomsskatt (ca. kr.21.500,- p.t.), festeavgift (kr. 3.420,- i året) og Fiber (Altibox) om ønskelig.

Eierne betaler også årlig for skadedyrkontroll via Rentokil Norge: ca. kr. 1.000,- i året.



Diverse

Rekkehusene var en selvbyggerkoloni, hvor man selv innredet boligen. Ut fra byggetegninger fra 1923 er underetasjen benevnt som bodrom og vaskekjeller, og det finnes ikke oversendt senere tegninger som viser at etasjen er omsøkt, bruksendret eller innredet på en annen måte. Det samme gjelder loftsetasjen, som ikke finnes tegninger av. Ut fra nevnte tegninger fra 1923, er bad i 2. etasje flyttet til gangparti som har blitt mindre og fått trapp med sving, og soverommet er utvidet. Godkjent bygningstiltak i 1988 viser til tegninger, men det er ikke mottatt plantegninger fra kommunen med den nye løsningen innvendig (utvidelse av stuen) - bare av fasaden som ble utvidet. Det kan være at nye oppdaterte plantegninger av etasjene ble laget i den forbindelse, men dokumentasjon er ikke mottatt.

Bruksendring fra kjeller og loft til rom for varig opphold er søknadspiktig. Vi legger til grunn at oversendte byggetegninger tilsier at bruksendring i underetasje og loft, samt flytting av bad i 2. etasje ikke er omsøkt/byggemeldt. Godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er den som til enhver tid eier eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Det ble i 2010 oppdaget, og senere aktualisert av et boligsalg i husrekken i 2021, en rustproblematikk på armering i blindkjeller/vannkulvert som alle husene er bygget oppå. Konstruksjonen er nå 100 år gammel. Betong Consult AS utarbeidet en rapport i april 2022 (vedlagt salgsoppgaven)

hvor de skriver at dette hovedsakelig er snakk om armeringskorrosjon og utsprengt betong som følge av for lite overdekning. Mange steder viser også ingen tegn til utsprengt betong, som indikerer at armeringen har vært eksponert siden byggetiden. Det ble på befaringen ikke observert riss, som kan være indikasjon på brudd, og de skriver at betongkonstruksjonene fremstår som tørre og ikke har visuelle tegn til å ha vært særlig fuktige. Mye av armeringen har vært eksponert i 100 år uten alt for omfattende korrosjonsskader har oppstått. Dette indikerer at miljøet i kulverten er gunstig for saktegående skadeutvikling og armering som ligger i lokale områder med for lav pH-verdi vil antagelig korrodere sakte. Etter en helhetlig vurdering landet Betong Consult AS på at deres anbefaling var at det i denne omgang bør utføres mekaniske reparasjoner samtidig som det tilrettelegges for fremtidig elektrokjemisk realkalisering. Dette kan gjennomføres om 10, 20 eller 30 år, avhengig av behovet. Det ble anbefalt i den forbindelse en kontrollbefaring av utviklet skadeomfang om senest 10 år, og etter møter med naboene landet de på at det skulle sjekkes igjen om 10 år. Fastmonterte taklamper i stue medfølger kun etter avtale. Dagens eiere arvet boligen i 2022 etter sin mor, og har begrenset kunnskap om eksakte årstall for når og av hvem ulikt arbeid ble utført på boligen før deres eiertid.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest fra byggeår, men det foreligger ferdigattest ved flere senere tiltak ved boligen. Det er utstedt ferdigattest datert 03.08.1938 angående installasjon av gassbad i vaskekjeller (rommet oppvarmes med gasskamin), 08.01.1953 vedrørende installasjon av gasskamin i 1. etasje med avtrekk til loddpipe, 27.09.1968 vedrørende utskifting av vinduer og 20.06.1989 vedrørende påbygg av bolighus. I tillegg foreligger det ferdigattest datert 27.09.1968 angående oppføring av garasje.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspiktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Tirsdag, 20. juni 1989

Tinglyste heftelser og rettigheter

Heftelser i eiendomsrett:
Dagboknummer 1925/900510-2/106 01.12.1925
FESTE KONTRAKT - VILKÅR
Festetid: 0 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 1,704
FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER. MED FLERE BESTEMMELSER. PRIORITETSBEST. PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT.

Kjerneinformasjon

Dagboknummer 1925/901586-1/106 01.12.1925
BESTEMMELSE OM GJERDE. Diverse rettigheter og plikter iflg. festekontrakt.

Heftelser i festerett:
1925/900510-2/106 01.12.1925 FESTE KONTRAKT - VILKÅR.
GJELDER FESTE.
Festetid: 0 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 1,704
FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER. MED FLERE
BESTEMMELSER. PRIORITETSBEH. PANT FOR FORFALT
FESTE AVGIFT.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område for kulturminner med hagebymiljø, som gir restriksjoner ifht. endringer. Eiendommen er i sin helhet (100 %) omfattet av kommuneplanens arealdel 2018 (PlanID 65270000), vedtatt 19.06.2019, hvor arealformålet er angitt som sentrumsformål (1130) innenfor byfortettingssone BY2. Eiendommen ligger videre 100 % innenfor hensynssone for kulturmiljø (H570_3 – Minde–Nymark), samt faresone for luftkvalitet (H390_1 – rød sone). Eiendommen er også fullt ut (100 %) omfattet av kommunedelplan Årstad/Fana/Bergenhus – KDP Landås (PlanID 9730000), vedtatt 15.01.1996, hvor arealformålet er boligområde. Innenfor denne planen er eiendommen også berørt av restriksjonsområde (type 499 – annen restriksjon) med 100 % dekning.

I nærområdet foreligger flere planer som berører eller kan ha betydning for eiendommen. Dette inkluderer eldre reguleringsplan for Bergensdalens midtre del (PlanID 20000, status: opphevet), samt reguleringsplan for Haukelandsvannet/Haukelandsområdet (PlanID 11450000, status: vedtatt), som omfatter nærliggende områder og kan påvirke bruk og utvikling av omkringliggende arealer. Videre foreligger detaljregulering for Brann stadion (PlanID 65160000, status: vedtatt), som regulerer stadionområdet med tilhørende idretts- og publikumsfunksjoner i umiddelbar nærhet.

Det er også registrert planer som ikke er gjeldende eller er avsluttet, herunder reguleringsplan for Nymark (PlanID 70460000, status: avvist) og trafikksikringsplan for Nymarksområdet (PlanID 10810001, status: opphevet), samt reguleringsplan for Fredrik Stangs vei (PlanID 10810000, status: opphevet). Disse gir indikasjon på tidligere planinitiativ, men har per i dag ingen direkte rettsvirkning.

Av planer under arbeid er kommuneplanens arealdel KPA 2027 (PlanID 71740000, status: planlegging igangsatt) registrert i området. Denne kan på sikt medføre endringer i overordnede rammer for arealbruk og utnyttelse i området.

I nærområdet (innen ca. 100 meter) er det registrert flere godkjente tiltak som kan ha betydning for området rundt eiendommen. Dette omfatter blant annet ombygging av rekkehus på eiendommene 162/1054 og 162/1135 (begge med

igangsettingstillatelse i 2025), samt tilbygg til tomannsbolig på eiendom 162/1035 (rammetillatelse gitt 06.05.2025). Videre er det registrert tiltak knyttet til Brann stadion (gnr/bnr 162/1224), herunder tidligere underbygg og nytt tilbygg til tribune og idrettsgarderobe med igangsettingstillatelse senest 31.12.2025.

Det er også registrert riving av garasje/uthus på eiendom 162/1016 (godkjent 2018), noe som indikerer løpende utvikling og endringer i nærområdet.

Eiendommen ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg (Eviny Termo AS), noe som kan ha betydning for energiløsninger ved eventuell utbygging eller ombygging.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst fra kommunal vei til eiendommen. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger i gaten er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøperne som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Eiendommen har ingen utleiedel, men normalt vil det være anledning til å leie ut hele eller deler av eiendommen, så sant utleiearealet er godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonverdier.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Eiendommen er på festet grunn av Bergen Kommune, og festekontrakt ligger til grunn.

Grunnboksdato

Onsdag, 4. mars 2026

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen ligger i et område for kulturminner med hagebymiljø, som gir restriksjoner ifht. endringer.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

7 500 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
187 500,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

188 850,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
206 750,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

7 688 850,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
7 706 750,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovplagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene,

Dokumentavgift

Dokumentavgift er en særavgift til statskassen. Avgiftsplikten inntreffer ved tinglysing av dokumenter som overfører hjemmel til fast eiendom. Avgiften er 2,5 % av eiendommens markedsverdi, dog minst 250 kroner. Dok. avgiften avlæste stempelavgiften i 1976. Dokumentavgiften har kun til hensikt å skaffe staten inntekter. Borettslagsleiligheter og boligaksjeselskaper er fritatt for dok. avgift.

herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om

budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

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.

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

Servitutter

Servitutter er positive eller negative. Innehaver av positive servitutter har rett til en eller annen bestemt aktiv rådighet over den beheftede eiendom, f.eks. veirett, drive jakt, hente vann. De negative servitutter gir ingen rett til aktiv rådighet over den beheftede eiendom. Som eksempler kan nevnes utsiktsklausul, forbud mot at det på en eiendom drives en spesiell virksomhet og forbud mot å bygge annet enn enebolig. Servitutter kan tinglyses.



Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Pernille Gulbrandsen
Henrik Gulbrandsen

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. Minimumsprovisjon er avtalt til kr. 59.000,- I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 17.900,-, oppgjørshonorar kr. 5.990,-, og markedsføringspakke kr. 28.800,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Utleggene omfatter innhenting off./komm.info, grunnboksutskrifter, tinglysing sikringsobligasjon, innhenting tinglyste erklæringer. Det er gitt full salgsgaranti på utlegg og vederlag på dette oppdraget.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppgave. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetilbakemelding av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
8.4.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Proaktiv Eiendomsmegling
AS



Egenerklæring

Roald Amundsens vei 19, 5063 BERGEN

07 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Roald Amundsens vei 19	Roald Amundsens vei 19	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Vi arvet boligen desember 2022.

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Hovedselger har bodd i boligen siden 1999. Medselger har bodd i boligen siden 2000. Boligen ble arvet fra mor i 2022.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65, 6991713

Informasjon om selger

Selger

Gulbrandsen, Henrik

Selger

Gulbrandsen, Pernille

Forbehold

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

Side 1



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Bad underetasje. Det er synlige fuktmerker og små ujevnheter på badegulvet i dusjen. Blir mer fremhevende ved bruk av dusj.

Mikrocementen ble lagt før vi overtok eiendommen.

Vi har fått et pristilbud fra fagfolk om å utbedre mikrocementen og de mener det er et estetisk problem.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2



Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Brudd på felles avlopsledninger fra hus nr 13 til hus nr 27 i nabolaget.

Nabo fikk tilbakeslag av kloakk. Det ble så gjennomført rørinnspeksjon med kamera, som viste flere brudd på kloakkledning.

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2023

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Utbedring av avlopsrørene ble utført av å tre en strømpe inn i eksisterende rør, samt deler av rørene ble erstattet helt. For å få tilgang til rørene gravde de opp deler av eiendommen.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Bergen Rørhab

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 3


16 Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker
17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

En horisontal riss nederst på grunnmuren ved inngangspartiet ved bakside inngang.

Sprekk i trapp på framside av hus.

Det er små skjevheter i gulvene i huset.

Enkelte fliser har bom.

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Det har kommet sotflekker fra feieluke ved pipe på loftet. Pipen over taket er laget av murstein og ved ulike regn- og vindretninger vil vann falle ned i piperøret og over tid kan det føre til sotflekker som trenger ut fra feieluken.

Sopp og skadedyr
19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger
23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Den siste utbyggingen i 2010 er godkjent av kommunen som et mindre tiltak på eiendommen og tillatelse gitt, men ferdigattest foreligger ikke. Ferdigattest av utbyggingen i 1988 foreligger, samt tidligere endringer/installasjoner.

Side 4



Bruksendring av loft foreligger ikke, men har brannstiger tilgjengelig.
Bruksendring av kjeller foreligger ikke, soverommet er ikke søkt om bruksendring.

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

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

27 Er det utført radonmåling?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nrområdet?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Det er pågående arbeid på Brann Stadion, kan skape støy på dagtid.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger
31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Eilbil lader som er fastmontert på siden av garasje er defekt.

I garasjen er det gamle lysstoffrør som ikke er mulig å erstatte. Armaturen bør byttes. På kjøkkenet, under skap, er det samme type armatur som også bør byttes.

Under husrekken i Roald Amundsens vei er det en kulvert som inneholder vann. Over kulvert er det et betongdekke som husene er bygget på.

Deler av takrenner er løse.

Dårlig drenering ved mye nedbør i risten på skiferplating.

Terrasegulvet ut fra hovedsoverom har et mykt parti.

Utelys ved framside inngang er bare kosmetisk, ikke koblet til strøm.

Side 5

**Boligselgerforsikring****Boligen selges med boligselgerforsikring**

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 63290965



Tilstandsrapport

Rekkehus

Roald Amundsens vei 19, 5063 BERGEN

BERGEN kommune

gnr. 162, bnr. 1124

Sum areal alle bygg: BRA: 147 m² BRA-i: 132 m²



Befaringsdato: 16.03.2026

Rapportdato: 23.03.2026

Oppdragsnr.: 20932-3264

Eiendomsverdi ref nr: MD1971

Autorisert foretak: Bang Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Patrick Bang



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.

Bang Takst AS

Bang Takst AS er etablert og drives av Patrick Bang, byggingeniør siden 2011 og takstmann siden 2021. Med bakgrunn fra rådgivende ingeniørarbeid og byggeledelse har selskapet opparbeidet seg en solid og bred erfaring.

Selskapet spesialiserer seg på:

- Tilstandsrapporter etter ny forskrift (NS 3600)
- Verditakst for bolig og fritidsbolig.

Bang Takst AS legger stor vekt på faglig grundighet, høy kvalitet og tydelig kommunikasjon. Oppdrag utføres for eiendomsめglere, privatpersoner og profesjonelle aktører – med mål om å levere uavhengige og profesjonelle vurderinger av høy standard.



Rapportansvarlig

Patrick Bang
Uavhengig Takstingeniør
post@bangtakst.no
979 16 572



Roald Amundsens vei 19, 5063 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 1124
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Roald Amundsens vei 19, 5063 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 1124
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsrapport ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 20932-3264

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 4 av 34

Roald Amundsens vei 19, 5063 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 1124
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET

Rekkehus oppført over fire etasjer.
Vest-vendt altan på 11,0 m²
Garasje på 15,3 m².

STANDARD

Boligen har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det er gjort flere oppgraderinger i de senere år. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

REFERANSENIVÅ

Det er lagt til grunn at bygget er oppført etter den byggeskikk, tekniske kunnskap og fagmessige utførelse som var vanlig rundt byggetidspunktet. Det forelå ikke nasjonale byggeforskrifter på oppføringstidspunktet, og byggets tekniske standard vil derfor i vesentlig grad avvike fra dagens krav. Eventuelle oppgraderinger og moderniseringer er vurdert ut fra gjeldende krav og byggeskikk på det tidspunktet arbeidene ble gjennomført.

EGENSKAPER

I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskeriens Byggforvaltning, 700.320, som omhandler "intervaller for vedlikehold eller utskifting av bygningsdeler". Det må forventes at vedlikehold eller utskifting er nødvendig for eldre bygningsdeler når deres levetid nærmer seg slutten. Eldre konstruksjoner og bygningsdeler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke oppfylle dagens krav. Mange av boligens egenskaper, som bla. tetthet, varmeisolering og ventilasjon, kan derfor forventes å være dårligere enn det som kreves etter dagens byggeforskrifter.

BEGRENSNINGER

Det tas forbehold om at det ved oppussing eller åpning av konstruksjoner kan avdekkes feil og mangler som ikke er synlige ved en visuell inspeksjon.

BELIGGENHET

Eiendommen ligger sentrumsnært med det meste man trenger i hverdagen rett ved. Det er et familievennlig området med kort vei til barnehager, skoler, lekeplass og parkområdet. Det er kort vei til Haukelandshallen og Nymarksbanen som tilbyr en rekke av aktiviteter til alle aldre. Sletten senter ligger kun en kort spasertur unna og byr på et bredt utvalg av butikker, inkludert klesbutikker, vinmonopol, apotek, bank, legesenter og den populære delikatessbutikken Meny. I nærområdet finner du også søndagsåpne butikker. Det er flere fine turmuligheter i området som Tveitevannet, samt byfjellene Ulriken og Løvsstakken. Det er også gangavstand til Høyskolen på Vestlandet og Brann Stadion

TOMT

Tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel, skiferheller, beplantning/prydbusker m.m.

ADKOMST

Adkomst via offentlig vei.

Oppdragsnr.: 20932-3264

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 5 av 34

VANN- OG AVLØP

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsledninger via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

PARKERING

Parkering i garasje.
Parkering i gate torøvrig etter gjeldende bestemmelser.

BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Grunn og fundamenter:
Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell.
Grunnmur i betong. Boligen er videre fundamentert på betongdekke over kulvert.

Etasjeskillere:

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Yttervegger:

Ytterveggene er oppført som reisverk (trekonstruksjon), utvendig kledd med liggende, dobbelfasett trekledning.

Vinduer:

Vinduer med isolerglass i malte trekarmner.
Vinduer av varierende alder.

Dører:

Ytterdører med malte dørbord og isolerglass. Dør i underetasjen fra rundt 2010. Hoveddør av ukjent alder. Balkongdør fra 2019.

Takkonstruksjon:

Takkonstruksjon med tresperrer.
Taktekking med sutak, lekter og betongtakstein.
Taktekking fra rundt 2018.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

Underetasje:

Gang (3,9 m²)
Keramiske fliser på gulv, malt panel på vegger og i himling.

Vaskerom (2,5 m²)

Keramiske fliser på gulv, baderomsplater på vegger og takplater i himling. Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Bad (7,5 m²)

Keramiske fliser med mikrosement på gulv og vegger.
Plankettplater i himling. Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Entré/kjellerstue (19,7 m²)

Keramiske fliser på gulv, MDF-panel på vegger og malte flater i himling. Garderobeskap.

Roald Amundsens vei 19, 5063 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 1124
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Soverom (6,7 m²)
Teppe på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Skyvedørgarderobe.

1. etasje:

Entré (2,3 m²)
Keramiske fliser på gulv, malt panel på vegger og i himling.

Gang (4,4 m²)
Laminat på gulv, malt panel på vegger og i himling.

Stue (26,7 m²)
Laminat på gulv, malte flater på vegger og plankettplater i himling. Vedovn.

Kjøkken (9,7 m²)
Laminat på gulv, malte flater på vegger og plankettplater i himling. Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

2. etasje:

Gang (4,8 m²)
Parkett på gulv, malt panel på vegger og i himling. Sikringskap.

Bad (3,0 m²)
Keramiske fliser på gulv og vegger. Malt panel i himling. Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Soverom (8,7 m²)
Parkett på gulv, MDF-panel på vegger og malte flater i himling.

Soverom (16,6 m²)
Parkett på gulv, MDF-panel på vegger og malte flater i himling.
Garderobeskap. Utgang til altan.

Loft:

Loftsrom (11,3 m²)
Malt tregulv, malt panel på vegger og i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannforsyningsrør av kobber.
Avløpsrør av plast/støpejern.
Varmtvannsbereder på 198 liter.
Sikringskap med automatsikringer.

OPPVARMING
Vedovn i stue.
El. varmekabler i hele underetasjen (foruten nedsenket del mot bad/vaskerom) og i entré.

Arealer

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20932-3264

Befaringsdato: 16.03.2026

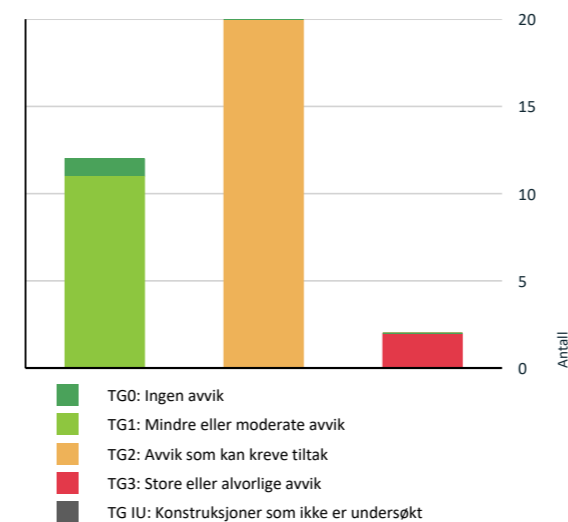
Side: 6 av 34

Roald Amundsens vei 19, 5063 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 1124
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN
Norsk takst

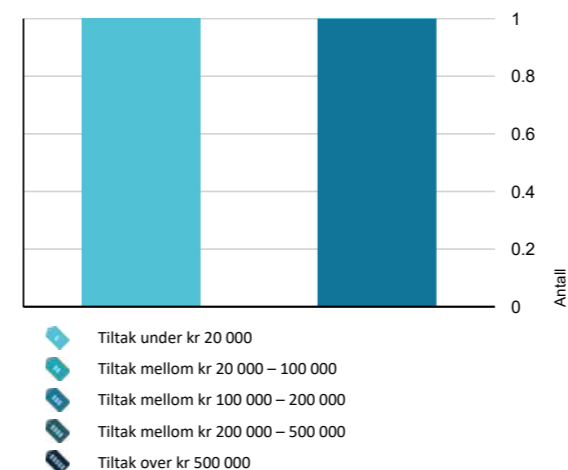
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Det er ikke gitt kostnadsestimat for bygningsdeler som er vurdert som TG2 i denne rapporten. Dette settes kun for bygningsdeler som er vurdert som TG3. Forskrift til ny avhendingslov krever kun at det settes kostnadsestimat for sistnevnte.

Byggesak er ikke kontrollert. Rommene i denne rapporten er beskrevet ut i fra bruken på befaringstidspunktet. En må være oppmerksom på at dette kan avvike fra hva disse opprinnelig er omsøkt som.

Egenerklærings skjema er ikke kontrollert. Egenerklærings skjema blir utfyllt av hjemmelshaver og levert ansvarlig megler. Skjema vil følge som vedlegg til salgsopp-gave, det anbefales ev. interessenter å lese gjennom skjema før et evt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapport.

Eier av takstobjektet må selv gå gjennom denne rapport og straks melde fra hvis noen av opplysningene ikke er korrekte, eller om det foreligger relevante opplysninger eier har kjennskap til som burde vært opplyst om.

Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er innredet/utstyrt.

Årstall i rapporten må sees på som omtrentlig da eier ikke kjenner til all historikk eller har dokumentasjon på utførte arbeider. Det tas spesifikt forbehold om evt. feil opplysninger.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
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 over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > Underetasje > Vaskerom (2,5 m²) > Generell [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20932-3264

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 7 av 34

Roald Amundsens vei 19, 5063 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 1124
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

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

- Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av en samlet vurdering av alder på membran og slukløsning, samt våtrommets tilstand forøvrig. Det er derfor ikke foretatt en detaljert vurdering av hver enkelt bygningsdel.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

70-2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Manglende lufting bak kledning.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Spor etter stripet borebille (mit) i form av boremel. Vedvarende angrep over tid vil kunne svekke treverkets bæreevne. Etter all sannsynlighet skyldes dette fukt i konstruksjonen fra før taket ble skiftet.

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid for de eldste vinduene. Noe tegn til innvendig kondensering på enkelte glassruter. Eldre vinduer normalt sett redusert isoleringsevne og svakere vindtetting rundt karmen enn nyere vinduer.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Påførede vegger i eldre bygg anses som en risikokonstruksjon, da de kan ha høy fare for fuktopptak og skjulte skader i konstruksjonen.

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

Det er påvist andre avvik:

- Noe gjenstående komplettering. Enkelte dører tar i karmen.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

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

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Korrosjon og svekkelser i fundamenter ref. egen rapport fra 19.04.2022.

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Det ble ikke observert knotteplast eller annen fuktsikring mot grunnmuren. For bygninger oppført i denne perioden er det vanlig at ytterveggene under terreng ikke er sikret etter dagens standard, og fuktvandring i muren må derfor påregnes. Dette skyldes datidens byggemetoder, der direkte kontakt mellom jord og mur var normalt.

Våtrom > Underetasje > Bad (7,5 m²) > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Hakk i flis over vegghengt toalett.

Våtrom > Underetasje > Bad (7,5 m²) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

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

Oppdragsnr.: 20932-3264

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 8 av 34

Roald Amundsens vei 19, 5063 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 1124
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

- Fuktmerker på overflater grunnet sannsynligvis manglende behandling av mikrosegment på flis, hvor fukt blir "innestengt" mellom membran og deler av overflatene som er behandlet.
- Bom i overgang mellom flis og mikrosegment i dusjsone. Noe oppsprekking.

⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Våtrom > Underetasje > Bad (7,5 m²) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Ukjent utførelse/dokumentasjon.

Våtrom > Underetasje > Bad (7,5 m²) > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Det vegghengte toalettet har en innebygd susterne uten drengåpning eller spalte nederst. Dette betyr at hvis det oppstår lekkasje inne i sisternen, kan vann samle seg bak veggen og føre til skjulte skader som ikke oppdages umiddelbart.

Våtrom > Underetasje > Bad (7,5 m²) > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

Våtrom > Underetasje > Bad (7,5 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Det ble registrert plast (dampspærre) i vegg.

Våtrom > 2. etasje > Bad (3,0 m²) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

Våtrom > 2. etasje > Bad (3,0 m²) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Ukjent utførelse/dokumentasjon.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Oppdragsnr.: 20932-3264

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 9 av 34

Roald Amundsens vei 19, 5063 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 1124
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1924

Kommentar
Kilde: Informasjon fra grunnboken.

Standard

Boligen har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det er gjort flere oppgraderinger i de senere år. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

Vedlikehold

Boligen er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking med sutak, feder/lekter og betongtakstein.

Taktekking fra rundt 2018.

Taket ble vurdert fra bakkenivå, med de begrensninger det medfører. Evt. skjulte feil, skader eller mangler som ikke er synlige fra bakkenivå, er ikke omfattet av inspeksjonen.

Vedlikehold:

Taket bør kontrolleres jevnlig for skader, løse stein, mose og slitte beslag. Beslag, renner og nedløp bør vedlikeholdes og skiftes ved behov for å forebygge lekkasjer.

Forventet levetid (iht. Byggeforskeren 700.320):

- Vindskier og dekkbord: ca. 15–25 år
- Betongtakstein: ca. 30–60 år

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i hvitlakkert metall.

Takrenner og nedløp fra rundt 2018.

Takrenner og nedløp ble vurdert fra bakkenivå, med de begrensninger det medfører. Evt. skjulte feil, skader eller mangler som ikke er synlige fra bakkenivå, er ikke omfattet av inspeksjonen.

Vedlikehold:

Takrenner og nedløp bør kontrolleres jevnlig for skader, lekkasjer og blokkeringer. Rensing anbefales minst én gang i året, og oftere ved mye løvfall eller nedbør. Skadde eller slitte deler bør skiftes ved behov for å sikre god vannavrenning og hindre fuktskader.

Forventet levetid (iht. Byggeforskeren 700.320):

- Takrenner/nedløp (stål): ca. 20–30 år

Oppdragsnr.: 20932-3264

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 10 av 34

Roald Amundsens vei 19, 5063 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 1124
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført som reisverk (trekonstruksjon), utvendig kledd med liggende, dobbelfalset trekledning.

Vedlikehold:

Kledningen bør kontrolleres jevnlig for slitasje, spesielt ved utsatte detaljer som hjørner og nedre bord. Det anbefales å male eller beise kledningen med jevn mellomrom for å beskytte treverket mot fukt. Eventuelle skader bør utbedres tidlig for å hindre videre skade på konstruksjonen.

Merk:

Yttervegger er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt for oppføringsåret, som vil avvike fra dagens krav/anbefalinger. Ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes vil det kunne avdekkes feil og mangler. Det gjøres ikke destruktive inngrep og åpning av konstruksjoner på dette undersøkelsesnivået.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Manglende lufting bak kledning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Lufting bør utbedres hvor denne ikke er tilfredsstillende. Løsningen var vanlig da bygget ble oppført, men medfører økt risiko for fukt og råte i kledning samt bakenforliggende konstruksjoner.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon med tresperrer.

Merk:

Takkonstruksjonen er fra byggeår og oppført etter datidens byggestandarder. Isolasjonsverdi, lufting og fuksikring er ofte mangelfull sett opp mot dagens krav. Det er ikke foretatt prøvetaking for mugg eller soppsporer. Regelmessig tilsyn anbefales

Det tas spesifikt forbehold om at hoveddeler av takkonstruksjonen var gjenbygget. Kun synlige deler ble inspisert. Det kan derfor ikke utelukkes skjulte forhold som fukt, lekkasje eller begynnende råteskader i ikke-kontrollerte områder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Spor etter stripet borebille (mit) form av boremel. Vedvarende angrep over tid vil kunne svekke treverkets bæreevne. Etter all sannsynlighet skyldes dette fukt i konstruksjonen fra før taket ble skiftet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Overvåk tilstanden vedr. stripet borebille og foreta behandling ved behov.

Oppdragsnr.: 20932-3264

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 11 av 34

Roald Amundsens vei 19, 5063 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 1124
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport



TO 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass i malte trekarmner.

Vinduer i underetasjen ble skiftet i 2010. Vinduer i 1. etasje ble skiftet i 1987. Glass på vinduer i 2. etasje er datert rundt 2010 og ukjent alder. Sannsynligvis noe eldre vinduer.

To vinduer i loftsetasjen er skiftet i senere tid (to vinduer er av noe eldre årgang).

Merk:

Det ble gjort en enkel funksjonstest av enkelte vinduer. Normalt vedlikehold og justering anses ikke som vesentlig avvik.

Vedlikehold:

Vinduer bør kontrolleres jevnlig, med fornyet overflatebehandling og smøring/justering av beslag ved behov. Punkterte glass bør skiftes. Vær oppmerksom på at punkterte glass kan være vanskelig å avdekke ved visuell inspeksjon da dette påvirkes av blant annet lysforhold, temperatur og rengjøring.

Forventet levetid (iht. Byggforskeren 700.320):

- Trevinduer med isolerglass: ca. 20–60 år

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid for de eldste vinduene. Noe tegn til innvendig kondensering på enkelte glassruter. Eldre vinduer normalt sett redusert isoleringsevne og svakere vindtetting rundt karmner enn nyere vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det må påregnes vedlikehold for å hindre fuktinntrengning og råteskader som forkorter vinduenes levetid. Siden isolasjonsevnen reduseres over tid, bør de eldste vinduene vurderes å skiftes på sikt eller etter behov.



TO 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdører med malte dørblad og isolerglass.

Dør i underetasjen fra rundt 2010. Hoveddør av ukjent alder. Balkongdør fra 2019.

Oppdragsnr.: 20932-3264

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 12 av 34

Roald Amundsens vei 19, 5063 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 1124
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

Merk:

Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik.

Forventet levetid (iht. Byggforskeren 700.320):

- Ytterdører i tre: ca. 20–40 år

TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Vest-vendt altan på 11,0 m² med utgang fra hovedsoverom i 2. etasje.

Altanen er oppført i trekonstruksjoner. Papptekking på dekke. Rekkverkshøyde ble målt til 0,91 meter.

Til informasjon:

Iht. avhendingslovens paragraf 2-13 skal rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggtknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Fra TEK 17 (paragraf 12-17):

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde;

- minimum 1,20 m der nivåforskjellen er mer enn 10 m
- minimum 1,00 m der nivåforskjellen er inntil 10 m.

Forventet levetid (iht. Byggforskeren 700.320):

- Terrassebord i trykkimpregnert tre: ca. 20–40 år

- Rekkverk i tre/metall: ca. 20–40 år

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Altaner over innredede rom er generelt å anse som en risikoløsning.

INNENDIG

TO 1 Overflater

Beskrivelse

Det ble ikke registrert avvik utover normal bruksslitasje.

Forventet levetid:

- Overflater (maling, parkett, laminat): ca. 10-30 år.

Merk:

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert ut fra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder, misfarging på gulv etter tepper og lignende må forventes i en brukt bolig. Det ble ikke flyttet på tunge møbler etc.

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i boligen.

TO 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Det ble foretatt kontroll av ujevnheter med laservater.

Oppdragsnr.: 20932-3264

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 13 av 34

Roald Amundsens vei 19, 5063 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 1124
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

Ved kontroll av skjevheter blir det foretatt målinger i minst to relevante rom per etasje.

Kontrollerte rom:

Underetasje:
- Kjellerstue: 0-10 mm
- Soverom: 0-5 mm

1. etasje
- Stue: 0-17 mm
- Gang: 0-12 mm

2. etasje:
- Soverom: 0-20 mm
- Soverom: 0-20 mm

Loftsetasje:
- Over 20 mm over en lengde på 2,0 meter.

Merk:

Det ble ikke flyttet på tunge møbler eller fast innredning under befaringen. Målingene er derfor basert på stikkprøver, og avvik kan forekomme. I eldre boliger må man påregne skjevheter, knirk, lokale svanker og nedbøyninger i etasjeskiller, særlig der nytt gulv er lagt uten fullstendig avretting.

Etasjeskiller fra eldre byggeår tilfredsstillende normalt ikke dagens krav til stivhet og lydisolasjon. Møbler og innredning kan påvirke måleresultater og skjule avvik.

Vurderingen omfatter ikke skjulte forhold i underliggende konstruksjoner som krypkjeller – se eventuelt eget punkt.

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 over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. 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.
- Kostnadsestimatet gjelder kun avretting - justering av dører, nye overflater og eventuell forsterkning kommer i tillegg. Estimert omfatter kun evt. utbedringer i loftsetasjen grunnet gitt TG3 i denne etasjen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe:
Murt pipe.

Ildsted:
Vedovn i stue. Rentbrennende type.

Merk:

Pipe over tak er vurdert under punktet takteking. Øvrige deler av pipen er ikke inspisert eller vurdert, da dette ikke omfattes av kontrollpunktene i forskrift til avhendingsloven. Konf. feier for nærmere opplysninger om tilstand (evt. tilsynsrapporter fra feier er ikke kontrollert).

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boligen ligger delvis under terreng. Det ble ikke foretatt hulltaking da aktuelle vegger er mot yttervegg på bad og vaskerom.

Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 20932-3264

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 14 av 34

Roald Amundsens vei 19, 5063 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 1124
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

- Det er påvist andre avvik:
- Påførende vegger i eldre bygg anses som en risikokonstruksjon, da de kan ha høy fare for fuktopptak og skjulte skader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Overvåk konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Merk at evt. tiltak må sees i sammenheng med utskifting av drenering og bruken av rommene under terreng.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Lukkede tretrapper med spilerekkverk.

Merk:

Trapper i eldre bygninger tilfredsstillende normalt ikke dagens krav til stigningsforhold, trinnhøyde, bredde, rekkverk og håndløperutforming. Dette anses som normalt ut fra byggets alder og byggeskikk på oppføringstidspunktet.

Trappen fremstår med normal bruksslitasje. Noe knirk må forventes i eldre trapper, uten at dette anses som vesentlig avvik. Det ble ikke registrert skader som påvirker trappens funksjon eller sikkerhet.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Innvendige trapper i tre: ca. 20-30 år før større vedlikehold / 30-50 år før utskifting
- Overflatebehandling (maling/lakk): ca. 6-10 år

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte og slette lettdører/skyvedører/fyllingsdører.

Merk:

Det ble gjort tilfeldig funksjonstest av enkelte dører. Mindre justeringer og behov for normalt vedlikehold vurderes ikke som vesentlig avvik.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Formpressede innerdører: ca. 20-30 år

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Noe gjenstående komplettering. Enkelte dører tar i karmen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Dører bør justeres. Låsekasser o.l. bør monteres der hvor det mangler.

Oppdragsnr.: 20932-3264

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 15 av 34

Roald Amundsens vei 19, 5063 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 1124
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport



VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM (2,5 M²)

TO 3 Generell

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv, baderomsplater på vegger og takplater i himling.

Inneholder:

Utslagsvask i stål med vegghegt blandebatteri, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og varmtvannsbereider. El. varmekabler og støpejernssluk.

Vaskerommet er av eldre årgang.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av en samlet vurdering av alder på membran og slukløsning, samt våtrommets tilstand forøvrig. Det er derfor ikke foretatt en detaljert vurdering av hver enkelt bygningsdel.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- For å oppfylle dagens krav til våtrom må det påregnes utgifter til oppgradering. Det anbefales også å skifte, vann- og avløpsledninger og sluk i forbindelse med en eventuell oppgradering. Dersom våtrommet har varmekabler bør disse skiftes ved oppgradering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

UNDERETASJE > VASKEROM (2,5 M²)

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Se punkt under "tilliggende konstruksjoner" for bad som tilstøter vaskerom.

UNDERETASJE > BAD (7,5 M²)

Generell

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 20932-3264

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 16 av 34

Roald Amundsens vei 19, 5063 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 1124
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

Keramiske fliser med mikrosement på gulv og vegger. Plankettplater i himling.

Inneholder:

Baderoms møbel med slette fronter, benkeplate i laminat og porselensservant med ett-greps blandebatteri, veggskap, innfliset speil, vegghegt toalett, badekar og dusj med innfellbare dører i herdet glass samt dusjgarnityr med håndduj. El. varmekabler, plastsluk og elektrisk vifte på vegg.

Badet ble sannsynligvis pusset opp på 2000-tallet.

Eksakt alder er ukjent.

Det foreligger ikke dokumentasjon.

UNDERETASJE > BAD (7,5 M²)

TO 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater ble visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Hakk i flis over vegghegt toalett.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Avvik av visuell betydning.



UNDERETASJE > BAD (7,5 M²)

TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det ble målt 10 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Ved enkel funksjonstest rant vann til sluk.

Merk:

Hullyd kan forekomme ved banking på fliser uten at flisene er løse eller at det foreligger bom. Dette kan skyldes luftlommer i limet eller konstruksjonsmessige forhold. Slike lyder kan ofte forveksles med bom, men regnes vanligvis ikke som en mangel så lenge flisene sitter fast og det ikke er synlige skader.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Fuktmerker på overflater grunnet sannsynligvis manglende behandling av mikrosement på flis, hvor fukt blir "innestengt" mellom membran og deler av overflatene som er behandlet.
- Bom i overgang mellom flis og mikrosement i dusjone. Noe oppsprekking.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppdragsnr.: 20932-3264

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 17 av 34

Roald Amundsens vei 19, 5063 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 1124
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovring, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
- Mikrosegment må sannsynligvis fjernes i sin helhet dersom en skal lukke overflateavvik. Det anbefales å foreta full utbedring/oppgradering av badet i stedet for forsøk på utbedring av selve overflatesjiktet grunnet badets alder.



UNDERETASJE > BAD (7,5 M²)

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluker med vannlås. Synlig klemring i sluk. Smøremembran.

Sluk under badekar har begrenset tilkomst for inspeksjon.

Bilder eller øvrig dokumentasjon på membranarbeid er ikke mottatt eller kontrollert. Det gjøres spesielt oppmerksom på at membran og mansjetter ikke er kontrollerbare uten destruktive inngrep (fjerning av fliser). Slike undersøkelser utføres ikke ved en tilstandsanalyse.

Det legges til grunn at badet er oppført med smøremembran i områder hvor dette er påkrevd, forutsatt at det er oppført eller rehabilitert etter Byggteknisk forskrift av 1997 (TEK97).

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Ukjent utførelse/dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid. Sluk bør kontrolleres jevnlig. For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering. Eldre membraner svekkes naturlig over tid, noe som kan medføre redusert tettefunksjon og øke risikoen for utettheter og fuktskader på sikt.
- Innhent dokumentasjon, hvis mulig.

Roald Amundsens vei 19, 5063 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 1124
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD (7,5 M²)

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det vegghegte toalettet har en innebygd susterne uten dreinsåpning eller spalte nederst. Dette betyr at hvis det oppstår lekkasje inne i sisternen, kan vann samle seg bak vegggen og føre til skjulte skader som ikke oppdages umiddelbart.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det var ikke krav om lekkasjesikring av innebygget susterne ved byggetidspunktet. Installasjonen bør jevnlig overvåkes.



UNDERETASJE > BAD (7,5 M²)

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk vifte med fuktføler.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

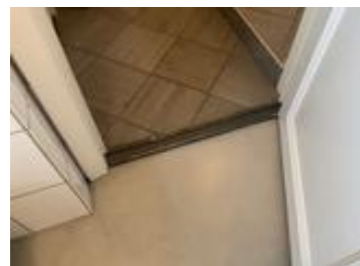
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Roald Amundsens vei 19, 5063 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 1124
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD (7,5 M²)

TO 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det ble registrert plast (dampsperre) i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Plast bør fjernes ved en fremtidig oppgradering. Løsningen medfører risiko for å stenge inne fukt i konstruksjonen grunnet to "tette" sjikt i form av membran og plast.

2. ETASJE > BAD (3,0 M²)

Generell

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malt panel i himling.

Inneholder:

Baderoms møbel med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speil, vegghengt toalett og dusj med innfellbare dører i herdet glass samt dusjgarnityr med takdusj og hånddusj. El. varmekabler, stålsluk og elektrisk vifte på vegg.

Bad fra rundt 2017/2018.

Det foreligger ikke dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD (3,0 M²)

TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal brukslitasje.

2. ETASJE > BAD (3,0 M²)

TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det ble målt 22 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Ved enkel funksjonstest rant vann til sluk.

Merk:

Hullyd kan forekomme ved banking på fliser uten at flisene er løse eller at det foreligger bom. Dette kan skyldes luftlommer i limet eller konstruksjonsmessige forhold. Slike lyder kan ofte forveksles med bom, men regnes vanligvis ikke som en mangel så lenge flisene sitter fast og det ikke er synlige skader.

Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 20932-3264

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 20 av 34

Roald Amundsens vei 19, 5063 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 1124
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det vurderes ikke for å være behov for tiltak, men en må være oppmerksom på noe økt risiko for at evt. lekkasjevann kan renne ut i tilliggende rom. Vær oppmerksom ved bruk.



2. ETASJE > BAD (3,0 M²)

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Stålsluk med vannlås. Synlig klemring i sluk. Smøremembran.

Bilder eller øvrig dokumentasjon på membranarbeid er ikke mottatt eller kontrollert. Det gjøres spesielt oppmerksom på at membran og mansjetter ikke er kontrollerbare uten destruktive inngrep (fjerning av fliser). Slike undersøkelser utføres ikke ved en tilstandsanalyse.

Det legges til grunn at badet er oppført med smøremembran i områder hvor dette er påkrevd, forutsatt at det er oppført eller rehabilitert etter Byggeteknisk forskrift av 1997 (TEK97).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Ukjent utførelse/dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Innhent dokumentasjon, hvis mulig.

2. ETASJE > BAD (3,0 M²)

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal brukslitasje.

2. ETASJE > BAD (3,0 M²)

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk vifte på vegg. Tilluft via luftespalte under dør.

2. ETASJE > BAD (3,0 M²)

TO 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking fra tilliggende rom mot dusjone, uten å avdekke unormale fuktforhold.

Oppdragsnr.: 20932-3264

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 21 av 34

Roald Amundsens vei 19, 5063 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 1124
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

Relativ luftfuktighet ble målt med probe. Den viste relativ luftfuktighet på 39,7% ved en temperatur på 17,9 grader.

Definisjon av målte verdier:

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørr.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.
Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

Merk:

Måling av fukt gjelder kun for det aktuelle området hvor målingen ble foretatt, og forholdene kan variere i andre deler av konstruksjonen.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN (9,7 M²)

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter/vitrineskap, benkeplate i laminat og underlimt vask med skyllekum, avrenningsbrett og ett-greps blandebatteri. Fliser over benkeplate og belysning/stikk under overskap.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn med keramisk platetopp fra Bosch
- Oppvaskmaskin med synlig front fra Bosch

Frittstående kjøleskap med frysedel fra Siemens

Integrert ventilator.

Kjøkkeninnredning er rundt 20 år gammel i følge rekvirent.

1. ETASJE > KJØKKEN (9,7 M²)

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Integrert ventilator.

Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten å avdekke avvik med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 20932-3264

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 22 av 34

Roald Amundsens vei 19, 5063 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 1124
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

Vannforsyningsrør av kobber.

Forventet levetid (iht. Byggeforskeren 700.320):

- Kobberrør: 25-75 år

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av vannledninger nærmer seg.

Andre tiltak:

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringer, men anlegget bør overvåkes jevnlig. På grunn av alder bør man planlegge for utskifting av røropplegget i forbindelse med fremtidig modernisering av våtrom eller kjøkken. Med økt alder stiger øker risikoen for plutselige lekkasjer. Slike skader kan oppstå uten forvarsel og medføre følgeskader på boligen.

TO 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør/sluker i plast med overgang til soil/støpejern.

Forventet levetid (iht. Byggeforskeren 700.320):

- Avløp (plast/støpejern): 25-100 år

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringer, men anlegget bør overvåkes jevnlig. På grunn av alder bør man planlegge for utskifting av røropplegget i forbindelse med fremtidig modernisering av våtrom eller kjøkken. Med økt alder øker risikoen for plutselige lekkasjer. Slike skader kan oppstå uten forvarsel og medføre følgeskader på boligen.

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra kjøkken og begge bad.

Merk at løsningen er vurdert ut fra byggeskikk og tekniske krav som var gjeldende på oppføringstidspunktet, og må ikke forveksles med dagens forskriftskrav til ventilasjon som boligen ikke vil innfri.

Vedlikehold:

Ventiler og avtrekkskanaler bør rengjøres jevnlig for å opprettholde funksjon og luftgjennomstrømning. Det anbefales å kontrollere at avtrekksvifte og ventiler fungerer som forutsatt, samt sikre tilstrekkelig tilluft til rom med mekanisk avtrekk.

TO 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 198 liter fra Oso Hotwater, plassert på vaskerom.

Bereider ble produsert i 2015.

Forventet levetid (iht. Byggeforskeren 700.320):

- Varmtvannsbereder: ca. 15-25 år.

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.

Oppdragsnr.: 20932-3264

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 23 av 34

Roald Amundsens vei 19, 5063 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 1124
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

ELEKTRISK ANLEGG

Sikringsskap er plassert i gang mot loft.
Automatsikringer (jordfeilautomater).
Automatisk strømmåler m/fjernavlesning, montert i 2018.

Sikringsskapet inneholder hovedbryter på 40A, 2 kurser på 20A, 7 kurser på 16A og 5 kurser på 10A.

BELYSNING

Vanlig belysning.

EL. OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.
El. varmekabler i hele underetasjen (foruten nedsenket del mot bad/vaskerom) og i entré.

Se innledning for øvrig oppvarming.

Merk:

Varmekilder er ikke funksjonstestet. El. varmekilder/gulvvarme er opplyst av eier.

Generelt om anlegget

1. 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, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

2. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

3. 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

4. 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 Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. Det er ukjent om det er foretatt tilsyn i de senere år.

Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, eller for endringer på anlegg fra før 1999 skal samsvarserklæring foreligge iht. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for anlegget.

På bakgrunn av nevnte forhold anbefales det å foreta en utvidet kontroll av anlegget.

Oppdragsnr.: 20932-3264

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 24 av 34

Roald Amundsens vei 19, 5063 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 1124
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

Generell kommentar

Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til en forenklet visuell kontroll og informasjon innhentet fra eier, i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-18. Det er ikke foretatt inngrep eller teknisk måling av anlegget, og vurderingen er derfor ikke sammenlignbar med en kontroll gjennomført av det lokale eltilsyn (DLE) eller autorisert elektrovirksomhet.

Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse og har dermed ikke forutsetninger for å vurdere anleggets tekniske utførelse eller sikkerhetsmessige tilstand. Elektriske anlegg er underlagt strenge krav til utførelse og kontroll, og det er kun fagpersoner med nødvendig autorisasjon som har kompetanse til å gjennomføre en fullverdig vurdering.

Ved eierskifte anbefales det alltid at det elektriske anlegget inspiseres av registrert elektroinstallatør, særlig dersom det ikke foreligger nyere kontrollrapport eller dokumentasjon. Eier har ansvar for at anlegget til enhver tid tilfredsstiller gjeldende forskrifter, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes ved en forenklet vurdering. Ved nærmere ettersyn kan det fremkomme avvik eller kostnader til utbedring som ikke fremgår av denne rapporten.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen er videre fundamentert på betongdekke over kulvert.

Det er ikke utført nærmere undersøkelser av grunnforhold.

Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn iht. NS 3600.

TO 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Tilbakefylt med sannsynligvis selvdrenerende masser av sprengstein/kult.

Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på dreningssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

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

- Eldre drenering medfører risiko for fuktinnsig, muggvekst og skader over tid.

TO 2 Grunnmur og fundamenter

Oppdragsnr.: 20932-3264

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 25 av 34

Roald Amundsens vei 19, 5063 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 1124
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Grunnmur i betong.

Boligen er videre fundamentert på betongdekke over kulvert.

Det er opplyst om korrosjon i tilknytning til kulvert/betongfundamenter som huset er fundamentert på. Det henvises til egen rapport for nærmere informasjon om tilstanden. Det er ikke gjort ytterligere undersøkelser utover nevnte rapport ifb. med oppdraget.

Forventet levetid (iht. Byggforskeren 700.320):
- Overflatebehandling (puss/maling): ca. 4–18 år

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Korrosjon og svekkelser i fundamenter ref. egen rapport fra 19.04.2022.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det henvises til anbefalte tiltak i rapport fra 19.04.2022.

TE 2 Terrenforhold

Beskrivelse

Se kommentarer under avvik.

Eventuelt stående vann på eiendommen er ikke kontrollert, da det var oppholdsvær på befaringdagen.

Merk:

Forstøtningsmurer, støttemurer, utvendige trapper og geologiske forhold er ikke vurdert i denne rapporten, da dette ligger utenfor oppdragets omfang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det ble ikke observert knotteplast eller annen fuktsikring mot grunnmuren. For bygninger oppført i denne perioden er det vanlig at ytterveggene under terreng ikke er sikret etter dagens standard, og fuktvandring i muren må derfor påregnes. Dette skyldes datidens byggemetoder, der direkte kontakt mellom jord og mur var normalt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- På grunn av manglende fuktsikring bør terrenforhold inntil boligen overvåkes. Dersom det oppstår vannansamling eller unødig fuktpåkjenning, bør tiltak iverksettes. Det er viktig å unngå vannoppsamling og unødvendig fuktbelastning mot grunnmuren, da dette over tid kan føre til skader. Hvis det er blomsterbed eller jordmasser inntil muren, anbefales det å erstatte disse med drenerende masser som pukk eller grov grus.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikkledninger.

Utvendige vann- og avløpsledninger av ukjent alder/type.

Eier opplyser at det ble gjort utbedringer av utvendige avløpsledninger i 2023/2024.

Utvendige vann- og avløpsledninger er skjult. Det må gjøres nærmere undersøkelser med kamerainspeksjon o.l. for å kunne si noe om tilstand på utvendige vann- og avløpsledninger.

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Oppdragsnr.: 20932-3264

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 26 av 34

Roald Amundsens vei 19, 5063 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 1124
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Oppdragsnr.: 20932-3264

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 27 av 34

Roald Amundsens vei 19, 5063 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 1124
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Gulv av støpt betongplate.
Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med trepanel.
Saltak med sperrekonstruksjon. Taket er teknet med takbelegg.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningen. Det betyr at det kan være feil, mangler eller vedlikeholdsbehov som ikke er videre omtalt i denne rapporten.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Oppdragsnr.: 20932-3264

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 28 av 34

Roald Amundsens vei 19, 5063 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 1124
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

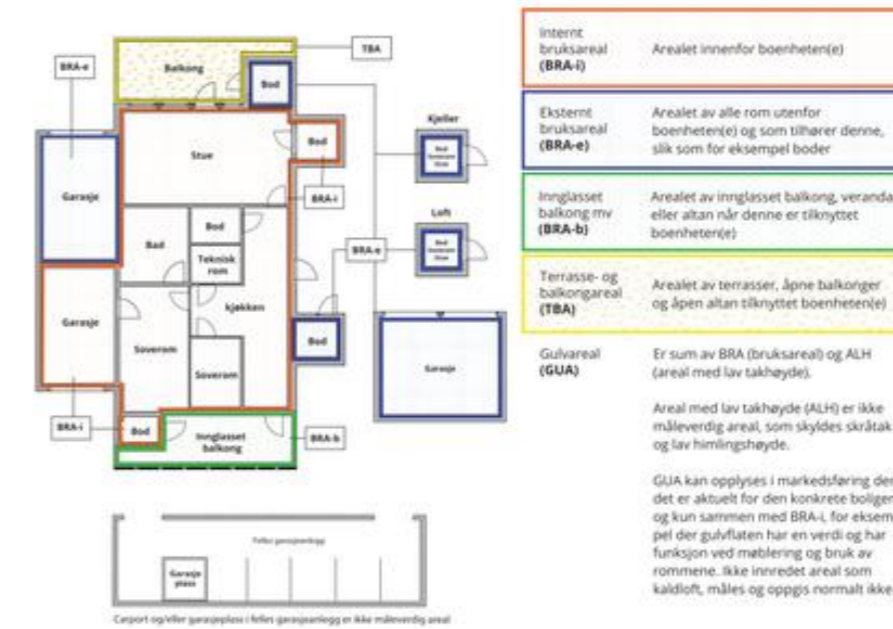
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

Oppdragsnr.: 20932-3264

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 29 av 34

Roald Amundsens vei 19, 5063 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 1124
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	42			42	
1. etasje	44			44	
2. etasje	35			35	11
Loft	11			11	
SUM	132				11
SUM BRA	132				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Gang (3,9 m ²), vaskerom (2,5 m ²), bad (7,5 m ²), entré/kjellerstue (19,7 m ²), soverom (6,7 m ²)		
1. etasje	Entré (2,3 m ²), gang (4,4 m ²), stue (26,7 m ²), kjøkken (9,7 m ²)		
2. etasje	Gang (4,8 m ²), bad (3,0 m ²), soverom (8,7 m ²), soverom (16,6 m ²)		
Loft	Loftrom (11,3 m ²)		

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Merk:

Innvendige vegger utgjør ca. 2,0 m² av bruksarealet i underetasjen.

Innvendige vegger utgjør ca. 1,2 m² av bruksarealet i 1. etasje.

Innvendige vegger utgjør ca. 1,4 m² av bruksarealet i 2. etasje.

Innvendige vegger utgjør ca. m² av bruksarealet i loftsetasjen.

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

TAKHØYDER

Underetasje: ca. 2,27 meter målt i kjellerstue.

1. etasje: ca. 2,38 meter målt i i stue.

2. etasje: ca. 2,35 meter målt i på det største soverommet.

Loftsetasje: opptil ca. 2,34 meter målt i loftrom.

GENERELT

Arealene er målt med laser på stedet, og er beregnet etter Norsk Standard (NS) 3940:2023. Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS 3940, og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter NS 3940 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene. Er arealene godkjent av bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede, godkjente tegninger med angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken. I hovedsak er det bruken av rommet på befaringdagen som avgjør om rommet defineres som p-rom eller s-rom. Sjakter for el og rør opplegg og pipeløp er med i oppgitt areal. Arealer i ovenstående tabell kan ikke summeres for å kontrollere BRA, da innervegger, sjakter etc. ikke er medregnet i disse arealene. BRA er avrundet til nærmeste hele tall iht. takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Oppmålingen er ikke kontrollert opp mot tegninger (ikke mottatt).

Lovlighet

Byggetegninger

Oppdragsnr.: 20932-3264

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 30 av 34

Roald Amundsens vei 19, 5063 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 1124
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det henvises til enkeltpunkter i rapporten samt selgers egenerklæringsskjema vedr. utførte arbeider siste 5 år.

Takstmannen har ikke kontrollert eller verifisert fremlagt dokumentasjon i sin helhet, og har lagt selgers informasjon til grunn. Der det er utført håndverkstjenester de siste fem årene, bør selger fremlegge fakturaer og relevant dokumentasjon (f.eks. via Boligmappa eller fysiske bilag) i forbindelse med salget. Det er ikke opplyst om eller fremlagt dokumentasjon på arbeider utført av tidligere eiere.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? Ja Nei

Kommentar: - Innredet loft er ikke tilrettelagt for rømning. Det er over 1,00 meter fra gulv til vinduskarmer.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		15		15	
SUM		15			
SUM BRA	15				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje (15,3 m ²)	

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	132	0
Garasje	0	15

Oppdragsnr.: 20932-3264

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 31 av 34

Roald Amundsens vei 19, 5063 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 1124
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.3.2026	Patrick Bang	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	162	1124		0	163.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Roald Amundsens vei 19

Hjemmelshaver

Gulbrandsen Henrik, Gulbrandsen Pernille,
Bergen Kommune

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no. Bergenskart.no. Bilder fra befaring. Opplysninger fra eier. Seiendom.no.		Informasjon er hentet fra nevnte kilder. Dokumentasjon fra befaringen er lagret internt. Egenerklæringskjema var ikke mottatt ved rapportdato.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.03.2026	
2	23.03.2026	
3	07.04.2026	
4	08.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 20932-3264

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 32 av 34

Roald Amundsens vei 19, 5063 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 1124
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 sokkeletasje) 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.

Oppdragsnr.: 20932-3264

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 33 av 34

Roald Amundsens vei 19, 5063 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 1124
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



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.
- Skadegjører: Zoologiske eller biologiske skadegjører, 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 hammerlektrode 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 slitasjegrاد: 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.
- Areal 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/MD1971>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Oppdragsnr.: 20932-3264

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 34 av 34



Betong Consult AS
Jacob Kjødesvei 15
NO-5232 Paradis, Norway
Tel (+47) 55 60 40 50
post@betcon.no
www.betong-consult.no
Org.nr: NO 943 847 878 MVA

Betongteknisk tilstandsvurdering

Dato 19.04.2022

OPPDRAAG	Roald Amundsens vei 21	DOKUMENTNR	
PROSJEKT/EMNE	Betongteknisk tilstandsvurdering	TILGJENGELIGHET	
OPPDRAAGSGIVER	Jose Andreassen (m/ flere)	OPPDRAAGSLEDER	Jørgen Algerøy
KONTAKTPERSON	Jose Andreassen	SAKSBEH.	Jørgen Algerøy/ Ole Jonas Arnesen
KOPI		GODKJENT AV	Ranveig Laastad

INNLEDNING

Roald Amundsens vei 21 er en del av en rekke med rekkehus som opplyses å være fra 1925 og er bygget opp på en blindkjeller/vannkullvert. Konstruksjonens alder er derfor 97 år. Eierne har oppdaget rustproblematikk på armering og Betong Consult er engasjert for å vurdere tilstanden på betong og armering, samt foreslår egnede utbedringsmetoder.

I forbindelse med boligsalg i rekken i 2021 er skadene blitt aktualisert, men ble oppdaget i 2010, ref. rapport fra Sivilingeniør Bjarte Fyllingen AS.



Befaring og prøvetaking ble utført den 31.03.2022. Denne rapporten er utarbeidet på bakgrunn av utførte stikkprøver, samt den dokumentasjonen og de opplysninger som var gjort tilgjengelig for oss før prosjektet.



1 av 22

Betongteknisk tilstandsvurdering

19.04.2022

INNHOLDSFORTEGNELSE

INNLEDNING	1
1 TEORI OG METODE	3
1.1 Armeringsoverdekning	3
1.2 Karbonatisering	3
1.3 Kloridprøver	4
1.4 Trykkfasthet (prellhammermålinger)	4
1.5 Generelt om reparasjon av betongskader	5
2 BEFARING OG PRØVETAKING	7
2.1 Generelt	7
2.2 Visuell tilstand	7
2.3 Overdekning	12
2.4 Prellhammer	14
2.5 Kloridprøver	15
2.6 Karbonatisering	16
2.7 Vannstand og tilkomst	17
3 DISKUSJON OG MULIGE TILTAK	18
3.1 Kommentarer til tilbudet	19
3.2 Karbonatisering og realkalisering	19
3.3 Reparasjonsmørtel	20
3.4 Tilkomst og logistikk	21
3.5 Anbefaling	21

Vi har mottatt følgende dokumenter fra oppdragsgiver. Informasjon fra disse er benyttet stedvis i rapporten ved behov:

- Befaringsrapport fra 22.04.2010 utarbeidet av Sivilingeniør Bjarne Fyllingen AS
- Befaringsrapport fra 14.01.2022 utarbeidet av ABM Taksering
- Tilbud overflatebehandling av kulvert under husrekke fra 25.10.2021 utarbeidet av Solidenergy
- Oversiktskart fra Vann- og avløpsetaten i Bergen kommune, datert 12.10.2021

Betongteknisk tilstandsvurdering

19.04.2022

1 TEORI OG METODE

1.1 Armeringsoverdekning

Armeringsoverdekning eller bare «overdekning» er en betegnelse for avstanden fra betongens overflate og inn til armeringen. Denne avstanden må være stor nok til at karbonatiseringsfronten og klorider ikke når inn til armeringen, men samtidig så liten som mulig for å redusere mengden av betong og spare miljø og kostnader.

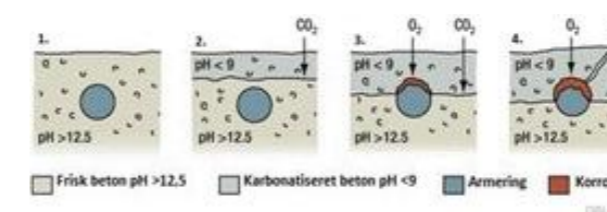
Av oss blir overdekningen funnet med et covermeter (se bilde).

Det vi har brukt på dette oppdraget er av typen Proceq Profoscope. Det trekkes over betongoverflaten og gir utslag på funn av armering. På displayet kan det så leses av hvor stor overdekning denne delen av armeringen har.



1.2 Karbonatisering

Betong har en høy pH-verdi på ca. 13. Den høye pH-verdien danner en tynn, usynlig hinne på armeringen som består av en oksidfilm som beskytter armeringen. Over tid vil betongen utsettes for en prosess vi kaller karbonatisering. En front av CO₂ arbeider seg innover i betongen og når karbonatisering treffer armeringen vil oksidfilmen brytes ned og armeringen begynner å korrodere. Når armeringen korroderer utvides volum opptil 8-12 ganger, og betongen vil derfor «sprenges» ut. Se illustrasjon av denne prosessen under.



Ved å spraye betongen med «regnbueindikator» kan man visuelt lese av hvilken pH-verdi betongen har og dermed hvor langt karbonatiseringen har kommet. Ved pH 9 eller lavere vil armeringen korrodere. Indikatoren gir et fargeutslag som følger:

pH 5	Oransje
pH 7	Gul
pH 9	Grønn
pH 11	Lilla
pH 13	Mørk lilla/blå

1.3 Kloridprøver

Klorider fra for eksempel salting eller sjøvann løser seg lett opp i vann og kan trenge inn i porer i betong sammen med vann. Kloridene vil så bli værende i betongen selv etter uttørking og vil vandre videre inn i betongen med hjelp av diffusjonsmekanismer (en komplisert kjemisk prosess).

Konstruksjoner som utsettes for gjentagende oppfukning og uttørking vil få en raskere inntrengning av klorider.

Den beskyttende oksidhinnen brytes ned i kontakt med klorider og armering vil derfor til slutt kunne korrodere. Kloridinitert korrosjon gir ofte store lokale korrosjonsangrep. Korrosjonen går også enda raskere om kloridinntrengningen kombineres med redusert pH-verdi fra karboniseringsprosessen.

For å identifisere mengden klorider i betongen så samler vi støv fra forskjellige dybder av betongen med en bor. Dette støvet analyseres med Quantab-metoden etter Sintef sitt Byggforsklad 520.034. Metoden gir mengde klorider av antatt sementvekt i de forskjellige dybdene og følgende tabell med grenseverdier for sannsynligheten for korrosjon brukes til å tolke resultatene. Tabellen viser veiledende grenseverdier.

Kloridinnhold i % Cl av sementvekt	Sannsynlighet for korrosjon
Under 0,4	Neglisjerbar
0,4-1,0	Mulig
1,0-2,0	Meget sannsynlig
Over 2,0	Sikker

Det er ikke mulig å sette en grense som gjelder for alle typer betong.

1.4 Trykkfasthet (prellhammermålinger)

Trykkfastheten til betong er en tallfestet verdi som beskriver hvor mange trykkrefter betong typisk skal tåle etter 28 dager med herding. Det er oppgitt i MPa (N/mm²), der 10 N er ca. det samme som 1kg. For eksempel så tåler betong med en trykkfasthet på 35 MPa 3,5 kg per mm². Trykkfastheten henger også sammen med hvor elastisk betongen er. Det er derfor blant annet viktig å utbedre avskallet betong med betong med lik trykkfasthet, slik at de tåler de samme kreftene og at de beveger seg likt under påføring av krefter. Sintef sitt Byggforsklad 720.232 punkt 373 om mørtelens egenskaper sier at «reparasjonsmørtelen må ha tilnærmet samme mekaniske egenskaper som eksisterende betong».

Vi identifiserer trykkfastheten på betong med hjelp av en prellhammer av typen Schmidt prellhammer Live N. Dette er en fjærbelastet hammer, som måler trykkfastheten på betong med å «slå» betongen med en kjent kraft. Den registrerer så tilbakeslaget og regner med det ut trykkfastheten. På eldre betong vil målingene vise litt for høye verdier enn faktisk fasthet, da karbonisert betong vil være noe hardere enn resten av tverrsnittet. Fastheten er altså høyere i overflaten der prellhammeren måler. Prøvene er utført i henhold til NS-EN 12505-2:2021.

1.5 Generelt om reparasjon av betongskader

Byggforsk blad 720.423 definerer generelt tre typer mekanisk reparasjon av betongskader som er forårsaket av karbonatisering og/eller klorider (se oversikt på neste side). Disse er etablert praksis i bransjen. Den forenklete metoden kan kun benyttes i kombinasjon med elektrokjemiske metoder og i praksis er denne sjelden brukt. Begrenset og fullstendig kan benyttes alene for skader som følge av karbonisert betong. Begrenset reparasjon kan ikke brukes uten elektrokjemiske metoder for kloridholdig betong. Årsaken er at korrosjon på grunn av klorider kan medføre kraftige korrosjonsangrep (pittingkorrosjon), som ikke er synlig på overflaten. Pittingkorrosjon kan være problematisk for konstruksjonens bæreevne. I tillegg vil korrosjon og pittingkorrosjon utvikles med akselerert hastighet i overgangen mellom opprinnelig betong og reparasjonsområdet.

I alle tilfeller må det gjøres vurderinger basert på funn for å finne beste reparasjonsmetoder.

Metode	Frengangsmåte (sitat byggforsk)
Forenklet	<p>Ved forenklet mekanisk reparasjon er meislingsomfanget meget begrenset. Det innebærer fjerning av:</p> <ul style="list-style-type: none"> - løs betong (bomskader) og steinreir - betong der det er kortslutningspunkter, dvs. skader og sår i betongoverflaten som kan føre til kortslutning mellom armering og anode - tidligere reparasjoner utført med plastholdige reparasjonsmørtler (epoksymørtel), fordi strømføringsevnen på denne type mørtler er for lav ved elektrokjemisk utbedring
Begrenset	<p>Ved begrenset mekanisk reparasjon omfatter meislingsomfanget:</p> <ul style="list-style-type: none"> - fjerning av all løs og dårlig betong - frilegging av korrodert armering i en dybde bak armeringen på ca. 20 mm eller maks diameter på tilslaget med et tillegg på 5 mm og ca. 50 mm inn på ikke-korrodert del av armeringen <p>Korrodert armering frilegges kun der det er synlige tegn til skader på betongoverflaten. Det betyr at korrodert armering ikke vil bli utbedret der det er pågående korrosjon på armeringen uten synlige tegn på overflaten.</p>
Fullstendig	<p>Karbonisert betong</p> <p>Ved fullstendig mekanisk reparasjon frilegger man all armering i karbonisert betong. Armeringen frilegges i en dybde bak armeringen på 20 mm eller maks diameter på tilslaget med et tillegg på 5 mm og ca. 50 mm inn i ikke-karbonisert betong. I tillegg fjernes all løs og dårlig betong.</p> <p>Meislingsomfanget kan bli svært omfattende. Derfor benytter man sjelden fullstendig mekanisk reparasjon ved karbonisert betong.</p> <p>Kloridinfisert betong</p> <p>Ved kloridinfisert betong fjerner man all betong rundt armeringen der den ligger i betong med kloridinnhold over kritisk grenseverdi for initiering av korrosjon. Betongen fjernes i en dybde på ca. 30 mm bak armeringen og ca. 100 mm langs armeringen inn i betong med kloridinnhold under kritisk grenseverdi. I tillegg fjernes all løs og dårlig betong.</p>

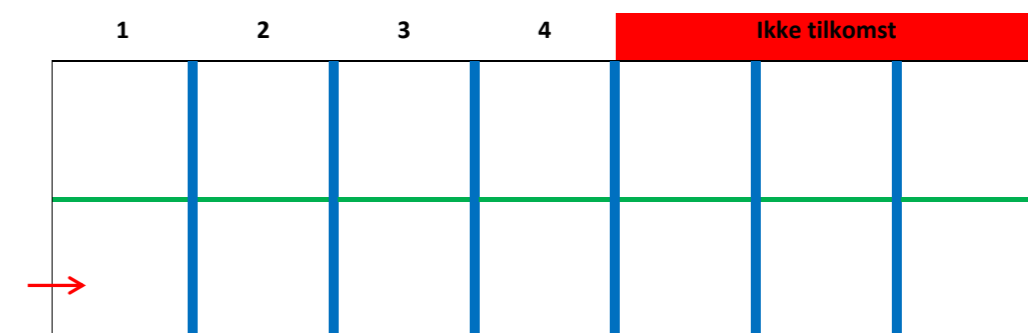
1.5.1 Elektrokjemiske metoder

For beskyttelse av armering innstøpt i betong er det i hovedsak tre elektrokjemiske metoder som benyttes (se oversikt under). Alle har som hensikt å bremse/stanse armeringskorrosjon og er benyttet i Norge siden 1980-tallet. Norsk forening for betongrehabilitering har laget et nasjonalt register av prosjekter og ifølge dette registeret kan man med korrekt utført arbeid forvente minst 25 års utvidet bestandighet.

Realkalisering	Benyttes på karbonisert betong (med lavt kloridinnhold) til å heve betongens pH-verdi. Det etableres en midlertidig anode på betongoverflaten og dannes et likestrømsfelt mellom anode og armering. Anoden påføres en elektrolytt av cellulose som er fuktet med væske av kaliumkarbonat oppløst i vann. Prosessen tar normalt 3-5 dager.
Kloriduttrekk	Benyttes på kloridinfisert betong. Det etableres en midlertidig anode på betongoverflaten og dannes et likestrømsfelt mellom anode og armering. Anoden påføres en elektrolytt av cellulose som er fuktet med rent vann. Prosessen gjør at kloridene trekkes mot anoden på utsiden av betongen, og tar normalt 4-6 uker. Metoden gir som regel en reduksjon på 50-80% av det opprinnelige kloridinnholdet rundt armeringen.
Katodisk anlegg	Katodisk beskyttelse av betong går ut på å montere en ekstern strømkilde mellom en innstøpt anode og armeringen, slik at det elektriske potensialet på armeringen endres til et nivå der korrosjon bremses kraftig/stopper opp. Kostnader til installasjon og vedlikehold er høy og lønner seg derfor sjelden i mindre skala.

2 BEFARING OG PRØVETAKING**2.1 Generelt**

Befaringen ble utført med vadebukser. Bunnen under vannet kategoriseres som varierende med enkelte steiner man kunne gå på, men generelt mye gjørme som støvler/bukse sank opptil 30 cm ned i. På de tre seksjonene lengst fra inngangen vurderte vi bunnen så dårlig at det ikke ville være forsvarlig å ta seg dit. Disse er derfor merket med «ikke tilkomst». Når det er sagt så er det ingen indikasjon på at skadebildet er annerledes lengre inne sammenlignet med seksjon 1-4. Rød pil angir inngangen.

**2.2 Visuell tilstand**

Skadebildet under byggene er stort sett tilsvarende i hver seksjon vi fikk befart, med noen større skader stedvis. Hovedsakelig er det snakk om armeringskorrosjon og utsprengt betong som følge av for lite overdekning. Mange steder viser også ingen tegn til utsprengt betong, som indikerer at armeringen har vært eksponert siden byggetiden. Under følger en rekke eksempelbilder av typiske skader. Noen skader har mer korrosjon enn andre.

I tillegg til skadene så er vil det normalt observeres nedbøyning og riss som et forvarsel før det skjer et brudd, for eksempel etter følgende mønster:



Dette er avhengig av stålets sprøhet.

Det ble på befaringen ikke observert denne typen riss. Betongkonstruksjonene fremstår som tørre og har ikke visuelle tegn til å ha vært særlig fuktige. Det ble ikke observert begroing eller lignende.





2.3 Overdekning

Overdekning er flere steder nærmere 0 mm, men er generelt veldig varierende. Følgende bilder viser resultater fra covermetermålingene, der armeringen er markert med tusj på betongen og overdekningsmåling er angitt i millimeter. Som vi ser på bildene, varierer overdekningen fra 0 mm til rundt 30 mm. Det finnes også eksempler på at overdekningen er målt til nesten 50 mm, men så ligger det aktuelle armeringsjernet i et hjørne og har for lav overdekning i den andre retningen og har dermed startet å korrodere.

For å ha noe å sammenligne med ville overdekningskravet iht. dagens standard med en dimensjonerende brukstid på 100 år vært 45 mm, men normal dimensjonerende brukstid er 50 år. En forenklet huskeregel er at hvis overdekningen dobles så blir brukstiden 4 ganger lengre.





2.4 Prellhammer

Prellhammermålinger er oppsummert i tabellen under, og finnes detaljert som vedlegg.

	Bjelke	Dekke
Serie 1	31,9 Mpa	32,3 Mpa
Serie 2	35,6 Mpa	44,1 Mpa
Serie 3	27,6 Mpa	-

Som det fremgår av tabellen over og iht. Byggeforsksblad 720.232, bør reparasjonsmørtelen har en fasthet på ca. 25-30 Mpa.

2.5 Kloridprøver

Det er tatt ut 2 kloridprøver. Kloridprøver er tatt på følgende steder:

1	2	3	4	Ikke tilkomst	
KP2	X				
X		KP1			

Tabellene under angir de analyserte kloridnivåene. Oppgitt i andel Cl- i prosent av antatt sementvekt.

Prøver er merket med fargekoder iht. kloridinnhold og sannsynlighet for korrosjon:

- Grønn: neglisjerbar
- Gul: mulig
- Rød: meget sannsynlig

Prøver merket 0 angir at de er under testmetodens virkeområde, og er derfor langt under 0,4%.

Dybde (mm)	KP1 (bjelke)	KP2 (dekke)
0-15	0	0
16-30	0	0
31-45	0	0

2.6 Karbonatisering

PH-indikator er benyttet tre steder for å måle karbonatiseringen. Som det fremgår av målingene er pH-verdien noe varierende. I dekket ser vi høy pH-verdi nesten helt ut til overflaten, mens for bjelken har prosessen gått noe lengre. Det er flere faktorer som spiller inn i hvor fort denne prosessen går, blant annet betongens porøsitet i det aktuelle området. Betong fra denne tidsepoken har typisk områder som er mer porøse.

Bildene under viser at pH-verdien varierer mellom 9 og 11, og et punkt har antydning til lavere enn 9.



2.7 Vannstand og tilkomst

Tilkomsten i kulverten vanskeligjøres av vannstanden. Som det fremgår av kommunale VA-kart (se utklipp under) går spillvann og avløp til venstre ut i Sankt Olavs vei. Herfra kommer også vann inn i boligene. I tillegg til dette viser tegningen at det er etablert en rørledning på 225 mm for overvann fra kulverten og bort i kummen ved lekeplassen.



I forbindelse med ny gressmatte på Brann stadion rundt 2006 var det mye diskusjoner vedrørende grunnvannet i området. Det ble den gangen rapportert om at grunnvannspeilet var plassert 70 cm under gressmatten på stadion. Våre observasjoner i kulverten kombinert med disse opplysningene gir stor grunn til å tro at det vannet man ser i kulverten under byggene er grunnvannet i området.

Vannet gjør et hvert tiltak i kulverten svært krevende. Dette drøftes videre senere i rapporten.

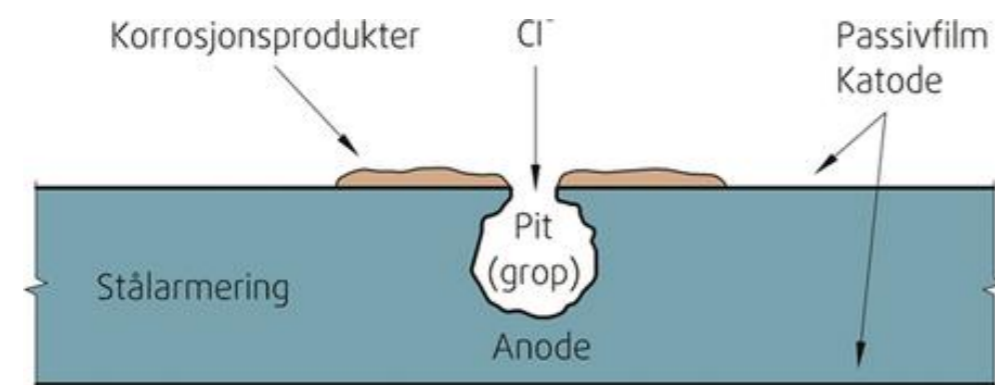
3 DISKUSJON OG MULIGE TILTAK

Det forekommer store mengder skader og armeringskorrosjon, mye av dette er armering som antagelig har vært ubeskyttet i nesten 100 år. Klimaet i denne kulverten har trolig vært fordelaktig for lav korrosjonshastighet.

Dagens armering leveres med «kammer» som gjør at betong og armering henger godt sammen. Armeringen vi finner er her er typisk for sin tidsperiode og har ikke «kammer», men er glatte stålstenger som har en krok i enden som sikrer forankringen (typisk i tversgående armering).

Skadene som observeres i bjelker og dekker under disse byggene er typisk armeringskorrosjon som følge av lav overdekning. Det er observert jevn korrosjon uten lokale «pitter».

Pittingkorrosjon/gropkorrosjon kommer normalt av kloridinfisert betong og kan skape alvorlige følger for bæreevnen. Som illustrert på bildet under kan nesten hele tverrsnittet forsvinne ved pittingkorrosjon som følge av elektrokjemiske prosesser:



Overnevnte er spesielt kritisk i armering uten kammer, da disse ikke uten videre kan skjøtes. Når man har armering med kammer, kan man meisle ut et stykke av armeringen og legge et nytt jern ved siden av. Kraften vil da overføres forbi det skadede feltet. Dette kan man ikke gjøre på glatte armeringsjern da kraften holdes i endene. Eneste måten å kunne forsterke midt på armeringsjernet er da evt. ved sveising, men da må stålet analyseres for å sjekke om det er sveisbart.

Problemstillingen som nevnes over er ikke observert i dette tilfellet og det er heller ikke funnet klorider i betongen. Likevel er samme problematikk gjeldende ved forsterkning av armering dersom korrosjonen går for langt som følge av karbonatisering og lav overdekning. Dette underbygger viktigheten av å gjøre utbedringer. Nå svekkes armeringsarealet gradvis og på et eller annet tidspunkt vil dette ikke være sterkt nok. Det anbefales å utføre reparasjoner i god tid før denne «tidsfristen». Det kan også forekomme skjult gropkorrosjon, men dette vil man ikke nødvendigvis oppdage før meislingsarbeidene igangsettes.

3.1 Kommentarer til tilbudet

I forbindelse med sakshåndteringen rundt boligsalget har det blitt innhentet et tilbud på utbedring fra en entreprenør, se utklipp vedr. metodikk:

Vi kommer opp med følgende anbefaling til forbehandling og malingsystem.

- Tildekking med presenning og stillasramme
- Hugging av løs betong
- Høytrykksspyling 2000 bar
- Påføring av skada område med Intercrete 4820
- Sprøyting av Intercrete 4840 for oppbygning av underdekk av armering

Følgende er våre kommentarer til denne løsningen:

- Høytrykksspyling med 2000 bar er i kategorien «vanmeisling». Som rengjøringsmetode anbefales et mer normalt vanntrykk på for eksempel 30-50 bar.
- Hugging av løs betong er ikke tilstrekkelig for å sikre en fullgod reparasjon (ref. kapittel 1.5)
- Intercrete 4820 for det første omtalt som en «poretetter og avretter» og denne oppnår en trykkfasthet på 55,7 Mpa. Denne egner seg ikke som reparasjonsmørtel for større skader, og er for sterk for betongunderlaget i dette tilfellet.
- Den sementbaserte overflatebehandlingen/pussen Intercrete 4840 oppnår en trykkfasthet på 54,1 Mpa og er derfor for sterk for betongunderlaget i dette tilfellet. Det vil kunne medføre vedheftsbrudd mellom betong og nytt sjikt. Dette produktet er ment for vanntetting av betongkonstruksjoner, og vi ser ikke poenget med at denne betongen vanntettes.

3.2 Karbonatisering og realkalisering

Som vi ser av karbonatiseringsprøvene har prosessene i betongen utviklet seg de siste 97 årene, denne prosessen er erfaringsmessig saktegående. Prøvene viser oss at store deler av armeringen kan ligge i karbonisert område, med tilhørende fare for å igangsette korrosjon. Herunder har en del av armeringen vært eksponert hele tiden.

For å øke betongens pH-verdi må det gjennomføres en realkalisering. Da får man reetablert den høye pH-verdien som betongen hadde når den var ny, og armeringen vil på ny bli helt beskyttet. I dette tilfellet og med dette miljøet er det usikkert om kost-nytte-vurdering av realkalisering vil være god nok. Tiltaket er kostbart (spesielt pga. tilkomsten i kulverten) og betongen har ikke kommet veldig langt i karboniseringsprosessen. Mye armering har også vært eksponert i nesten 100 år uten at alt for omfattende korrosjonsskader har oppstått. Denne indikerer at miljøet i kulverten er gunstig for saktegående skadeutvikling og armering som ligger i lokale områder med for lav pH-verdi vil

Betongteknisk tilstandsvurdering

19.04.2022

antagelig korrodere sakte. Det finnes også eksempler der full-karbonisert betong ikke har medført store skader før det har gått lang tid. Dette gjelder ved svært optimale forhold.

En alternativ løsning er å mekanisk reparere de skader som er oppstått og i den forbindelse tilrettelegge for å gjennomføre realkalisering i fremtiden. En forutsetning for realkalisering er at armeringen er i elektrisk kontakt, og at det er benyttet egnede reparasjonsprodukter. Dette bør i så fall sørges for i denne omgang. Tilleggsarbeidet i forbindelse med reparasjonen er lite sammenlignet med tilleggsarbeidet man i fremtiden får hvis man da skal tilrettelegge for realkalisering.

I tilfeller der man utfører mekaniske reparasjoner og det ikke anses et behov for elektrokjemiske metoder i reparasjonens levetid brukes det ofte reparasjonsmørtler med høyt innhold av plastbaserte tilsetninger. Disse er smidige og enklere å arbeide med, men egner seg dårligere til realkalisering. Man bruker også typisk en epoxybasert heftbro som i praksis vil svekke ledeevnen ved elektrokjemisk behandling. Byggforsk-blad 720.431 slår fast at gamle reparasjoner utført med plastholdige mørtler må fjernes.

3.3 Reparasjonsmørtel

Dessverre er mørtelprodusenter for dårlige til å produsere egnede håndmørtler til denne typen behandling. De produktene som produseres er hovedsakelig sprøytemørtler som oppnår en høy fasthet (typisk over 40-50 Mpa). Trykkfastheten blir høy da man ved sprøyting tilfører mindre vann enn ved håndmørtling. Dette forholdet mellom vann og sement i mørtelen gir en høy trykkfasthet.

I forbindelse med et annet prosjekt utfordret vi mørtelprodusenten Weber på akkurat dette temaet. De har utført interne tester hos seg og bekrefter at Weber Sprøytere EKM også kan brukes til håndmørtling. Det blir da tilført en del ekstra vann for å få den bearbeidelig og man vil få et justert forhold mellom vann og sement. Dette fører til at trykkfastheten nedjusteres til 25-30 Mpa. Mørtelen er ifølge Weber spesiallaget for å ha gode egenskaper for elektrokjemiske metoder, og det skal da ikke brukes heftbro. Som håndmørtlet utgave blir mørtelen tyngre å jobbe med og den må bearbeides omhyggelig inn i skadeområdet, noe som vil medføre en noe høyere kostnad per skadereparasjon. Weber opplyser om at også Weber REP25 kan fungere, men dette er en ordinær reparasjonsmørtel og har innhold av blant annet polymer (plast) og har dermed en del dårligere effekt. Det må i så fall gjennomføres en måling av elektrisk resistivitet av original betong for å estimere hvor bra dette vil fungere.

Betongteknisk tilstandsvurdering

19.04.2022

3.4 Tilkost og logistikk

Arbeid i kulverten vil være krevende for arbeidere og man må gjøre omfattende tiltak for å bedre mulighetene for blant annet å stå stødig når man meisler, sandblåser osv. Bunnen var så dårlig at selv enkel prøvetaking av boreprøver var krevende, da man må stå stødig samtidig som man borer og legger trykk på maskinen.

Da man antar det er grunnvann som observeres i kulverten vil det være nytteløst å pumpe dette vekk. Grunnet kulvertens størrelse må man pumpe bort ca. 100 000 liter vann for å senke vannstanden 50 cm, og med konstant tilsig fra grunnvann anses dette som en umulig oppgave. Alternativet med å tilføre grus/pukk på bunnen for å gjøre denne mer stabil anses også som svært krevende, da dette også vil omfatte 100 m³ med grus/pukk. Dette tilsvarer ca. 150 tonn fordelt på 10 lastebillass. Logistikken og fordelingen av disse massene i kulverten vil være svært kostbart.

Det mest hensiktsmessige er trolig å etablere en større døråpning i inngangen, slik at man kan få inn en stødig båt/arbeidsplattform. Denne må evt. delvis demonteres og monteres inne i kulverten. Ved hjelp av et tausystem må man kunne flytte rundt på denne arbeidsplattformen og arbeide seg gjennom seksjon for seksjon.

Det må også etableres provisorisk ventilasjon, da luftkvaliteten i kulverten anses som svært dårlig og ventilasjon ved blant annet meisling og sandblåsing vil være helt avgjørende.

3.5 Anbefaling

Etter en helhetlig vurdering lander vår anbefaling på at det i denne omgang bør utføres mekaniske reparasjoner samtidig som det tilrettelegges for fremtidig elektrokjemisk realkalisering. Dette kan gjennomføres om 10, 20 eller 30 år, avhengig av behovet. Det anbefales i den forbindelse en kontrollbefaring av utviklet skadeomfang om senest 10 år.

Mekaniske reparasjoner bør inkludere meisling rundt armering (2-3 cm bak) og til 5 cm forbi friskt armeringsjern, samt sandblåsing av korrodert armeringsjern og mørtling med egnet mørtel. Under rehabiliteringen bør armeringsjern sikres en overdekning, det vil si at armeringsjern som ligger helt ute i dagen bør repareres med en «kul» som buler ut fra dagens overflate. Normalt sett er dette et estetisk problem, men det anses i dette tilfelle som uproblematisk.

Ovennevnte er en overordnet anbefalt løsning, og før byggetiltak igangsettes bør det gjennomføres en detaljplanlegging der man får på plass alle nødvendige detaljer for å gjennomføre prosjektet på en best mulig måte, herunder kontrahere en egnet entreprenør. Dersom skadeomfanget er mye større enn det som visuelt er synlig, kan man måtte gjøre justeringer mtp. metoder underveis i utførelsen.

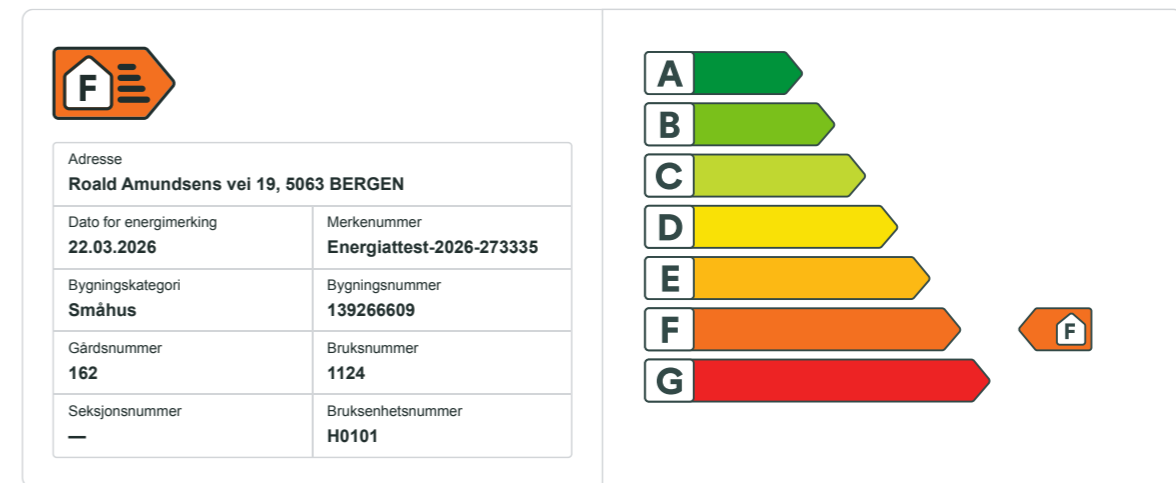
Betongteknisk tilstandsvurdering

19.04.2022

I forbindelse med byggetiltak gjør vi spesielt oppmerksom på byggherreforskriften som slår fast at et sameie er å regne som profesjonell byggherre (med unntak av sameier med færre enn 5 medlemmer som kan tolkes som forbruker iht. forbrukerkjøpsloven, ref. kommentarer fra Arbeidstilsynet). Byggherreforskriften stiller en rekke krav til byggherren. Det er byggherre som selv bestemmer at det skal foregå arbeider i kulverten og det er derfor byggherre som eier risikoen som er spesifikk for arbeidene. De må derfor selv eller ved å utpeke en representant sørge for at hensynet til sikkerhet, helse og arbeidsmiljø blir ivaretatt. Det stilles krav til en kartlegging og risikovurdering (ref. §5), som legger rammene for om og hvordan arbeidet skal utføres. I forbindelse med dette tiltaket er det flere risikomomenter som må drøftes og følges opp i forbindelse med planlegging, prosjektering og utførelse.



Energiattest



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1924	Bygningstype Rekkehus
Bruksareal 120,0 m²	Oppvarmet bruksareal 120,0 m²
Oppvarmet etasje 4	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
308,47 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
294,23 kWh/m²

Totalt levert pr. år
35 308 kWh



Roald Amundsens vei 19, 5063 BERGEN

Detaljer	
Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Roald Amundsens vei 19, 5063 BERGEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 11: Randsoneisolering av etasjeskillere**

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 12: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 15: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak utendørs**Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 23: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på varmeanlegg**Tiltak 24: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pelletskamin**

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnatts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnatts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Date: 11.03.2026
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 162/1124/0/0
Adresse: Roald Amundsens vei 19, 5063 BERGEN



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakt starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

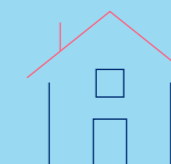
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILASJONER 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, krokhengete 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 uterangementer 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.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Roald Amundsens vei 19, 5063 BERGEN. Gnr. 162, bnr. 1124, i BERGEN kommune, oppdragsnr.: 1120260049
Megler: Marius Giskeødegård, mobil: 95110340, e-post: mgi@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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 MiniID.

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 budgiver 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.



proaktiv.no



Marius Giskeødegård
Eiendomsmegler / Partner
951 10 340
mgi@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling AS

Småstrandgaten 6, 5014 BERGEN, 55 36 40 40, proaktiv.bergen@proaktiv.no