

PROAKTIV

Standard og estetikk på Høyden

Attraktivt bolighus i et av byens mest attraktive områder.

ALLÉGATEN 20



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**
Hans Baucks veg 1,
7033 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

• **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

• **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@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

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

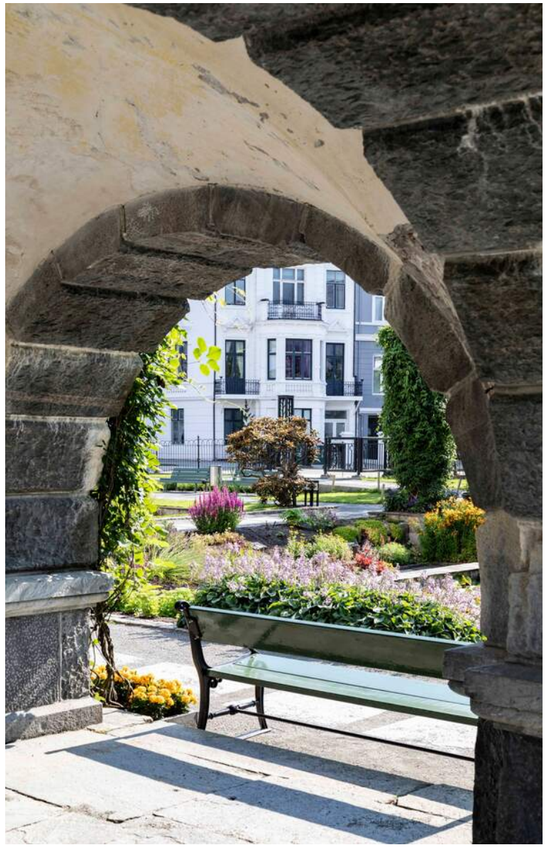
• **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

SENTRUM

Nydelig, påkostet bolighus over fire plan med attraktiv beliggenhet.
Betydelig oppgradert og ombygget i 2017.



NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Allégaten 20, 5007 BERGEN

Gnr./Bnr.: Gnr. 164, bnr. 703, i Bergen kommune

Prisantydning: 25.000.000,-

Omkostninger: 645.250,-

Totalpris: 25.645.250,-

Kommunale avgifter: 40.680,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1882

Rom/soverom: 9/5

BRA: 310 m²

BRA-i: 310 m²

Garasje/Parkering: Soneparkering i området etter normale offentligrettslige regler. Det er gangavstand til flere parkeringshus som Grieg Park og Bygarasjen. Det er også muligheter for noe parkometerparkering i området.

Tomt: 177.9 m²

Energimerke: Energiklasse: Rød G

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon
5 Leder/megler
7 Kontorets side
8 Nærområdet
14 Informasjon om boligen
24 Boligen i bilder
48 Kjerneinformasjon
55 Egenerklæring
62 Tilstandsrapport
99 Brannalarmanlegg
100 Tegninger
104 Energiattest
116 Erklæring
121 Eiendomskart
130 Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

Smertefritt og enkelt

«Proaktiv var svært behjelpelig, 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 førstegangskjøpere. 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 oppdatart. 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 oppfølgning 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 | Eiendomsmegler:
Marius Giskeødegård



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

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

EN NY HVERDAG

Marius Giskeødegård har jobbet hos Proaktiv Småstrandgaten siden oppstarten i 2005, og kontoret er siden den gang jevnlig kåret til årets kontor i kjeden. Han er partner og godkjent ansvarlig megler av Finanstilsynet.
Gjennom mange års utdannelse innen markedsføring, ledelse og eiendom har han en solid faglig plattform. Gjennom mange år i bransjen har han en dyp forståelse og erfaring med ulike type markeder, og hva som skal til for å skape de beste resultatene - enten det er finanskrise eller full fart. Dette er nyttig kunnskap i markeder som endrer seg og krever handlingskraftige løsninger. Det er i de vanskelige markedene man virkelig skiller klinten fra hveten.

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 alltids 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, studier, venner, familie, etc. Vil jeg bruke mye tid på å nå aktivitetene mine? Er det godt busstilbud eller offentlig kommunikasjon? Er det turterreng i nærheten? Adkomst må man også tenke over. Er det mange trapper eller lett adkomst? Kommer jeg meg lett hjem , og kan jeg parkere like ved boligen? Er det heis? Behøver jeg bil, eller kan jeg klare meg uten? Er det et trygt område å ferdes i? Lite gjennomgangstrafikk? Støy? Hvor langt må jeg gå for å kjøpe dagligvarer?

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



Partner | Eiendomsmegler **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-á-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 bruktsalg, 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!



SENTRUM

Kommune: *Bergen* / ***Område:*** *SENTRUM*

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

Med adresse i Allégaten 20 får man en særdeles attraktiv beliggenhet midt på Nygårdshøyden, i en av områdets flotteste og mest karakteristiske gater. Her ligger eiendommen tilbaketrukket fra det travleste bylivet, omgitt av vakre, klassiske bygårder og historisk arkitektur som gir gaten et særegent og sjarmerende preg. Samtidig befinner man seg midt i smørøyet av Bergen sentrum, med alt byen har å by på innen kort gangavstand. Beliggenheten er vanskelig å overgå for den som ønsker nærhet til både utdanning, kultur, rekreasjon og et rikt utvalg av servicetilbud. Universitetet i Bergen har flere av sine fakulteter og undervisningsbygg i umiddelbar nærhet, med blant annet Realfagsbygget, Det samfunnsvitenskapelige fakultet, Studentsenteret og Universitetsbiblioteket kun en kort spasertur unna. Også Handelshøyskolen BI på Marineholmen ligger innenfor behagelig gang- og sykkelavstand, mens gode kollektivforbindelser gjør det enkelt å komme seg til både



OFFENTLIG TRANSPORT

Møhlenpris Totalt 35 ulike linjer	5 min 0.4 km
Nygård Linje 1	7 min 0.6 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	9 min 0.7 km
Bergen Flesland	21 min

DAGLIGVARE

Kiwi Strømgaten	2 min
Rema 1000 Nygårdsgaten	3 min

VARER/TJENESTER

Bergen Storsenter	7 min
Apotek 1 Nygårdsgaten	4 min

SPORT

Studentsenterets idrettshall Aktivitetshall	3 min 0.3 km
Møhlenpris idrettsplass Fotball, aktivitetshall	7 min 0.6 km
Sammen Vektertorget	4 min
NEXT Bergen	5 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Villaveien UiB	3 min
GriegGarasjen	4 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



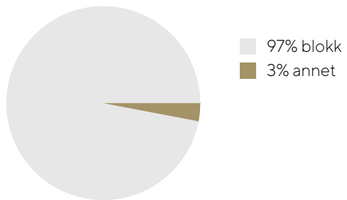
Høgskulen på Vestlandet på Kronstad og Norges Handelshøyskole i Sandviken.

Nygårdshøyden er kjent for sitt levende og mangfoldige miljø, med et yrende folkeliv, hyggelige kaféer, bakerier, spisesteder og små nisjebutikker. Her kan man starte dagen med en nytraktet kaffe fra en av nabolagets mange kaféer, rusle til dagens gjøremål og nyte godt av at det meste finnes rett utenfor døren. En kort spasertur tar deg til Grieghallen,

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

KODE-museene, Lille Lungegårdsvannet og videre til Torgallmenningen, hvor et omfattende utvalg av butikker, restauranter, utesteder og kulturtilbud venter. Enten man ønsker å gå på konsert, utforske spennende matopplevelser, besøke et galleri eller benytte seg av byens shoppingmuligheter, er veien kort til det aller meste. Samtidig byr nærområdet på flere flotte grønne lunger som gir et kjærkomment pusterom fra det urbane bylivet. Nygårdsparken ligger like i nærheten og er et populært samlingssted på solfylte dager, mens vakre Muséhagen ved Universitetsmuseet byr på rolige og idylliske omgivelser. For den aktive finnes det flere treningssentre i nærområdet, og byfjellene byr på flotte turmuligheter året rundt. De daglige gjøremålene lar seg også enkelt gjennomføre, med flere dagligvarebutikker, apotek og øvrige servicetilbud i gangavstand. Bergen Storsenter, Bergen busstasjon, jernbanestasjonen og Bybanen ligger alle lett tilgjengelig, med gode forbindelser til resten av Bergen og områdene rundt. Her er det med andre ord fullt mulig å la bilen stå og heller benytte seg av alt byen har å tilby til fots, på sykkel eller med kollektivtransport.

BOLIGMASSE





Det er nettopp kombinasjonen av den svært sentrale beliggenheten og den tilbaketrukne, klassiske atmosfæren som gjør Allégaten 20 så attraktiv. En sentral beliggenhet som forener det beste av Bergen sentrum med Nygårdshøydens helt særegne kvaliteter. Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse
Nærområdet består hovedsakelig av klassisk bygårdsbebyggelse, med innslag av noen nyere bygg og næringsvirksomhet.

SKOLER

St Paul skole (1-10 kl.) 325 elever, 26 klasser	4 min 0.3 km
Møhlenpris Oppvekstttun (1-7 kl.) 275 elever, 23 klasser	8 min 0.7 km
Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.) 172 elever, 14 klasser	18 min 1.4 km
Møllebakken skole (1-10 kl.) 73 elever, 6 klasser	18 min 1.5 km
Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10 kl.) 270 elever, 18 klasser	13 min 1 km
Bergen Private Gymnas	6 min
Metis privatistskole 410 elever	6 min 0.5 km

BARNEHAGER

Rosetårnet barnehage (1-5 år) 39 barn	5 min 0.5 km
Eventus Nøstebukten barnehage	7 min
Møhlenpris Oppvekstttun barnehage (0-... 71 barn	8 min 0.7 km





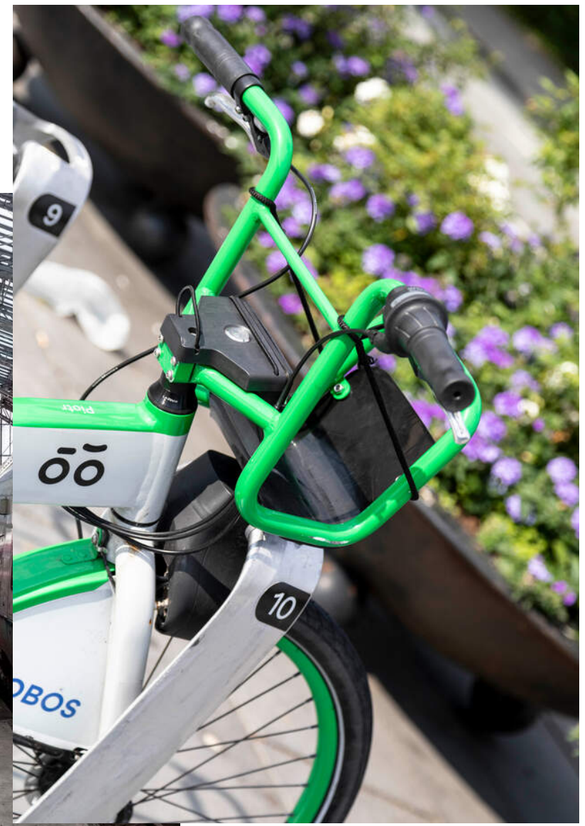


Adkomst
Fra Nygårdsgaten ved Grieghallen kan man enten kjøre opp Herman Foss gate eller Strømgaten. Allégaten kommer som kryssende gate, og nr 20 ligger som bygg nummer to fra Strømgaten.
Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

Offentlig Kommunikasjon
Det er gangavstand til bussholdeplass, og Bergen Busstasjon hvor det også er holdeplass for Bybanen. Togforbindelser finner du ved Bergen Stasjon som ligger ved siden av.















KORT VEI TIL DET MESTE...

Det er kort gangavstand til gode kommunikasjonsmuligheter, dagligvarehandel, populære spisesteder, byliv og et bredt kulturelt tilbud.

VELKOMMEN TIL ALLÉGATEN 20

Vi starter med en teknisk gjennomgang av takstmann.

Parkering
Soneparkering i området etter normale offentligrettslige regler. Det er gangavstand til flere parkeringshus som Grieg Park og Bygarasjen. Det er også muligheter for noe parkometerparkering i området.

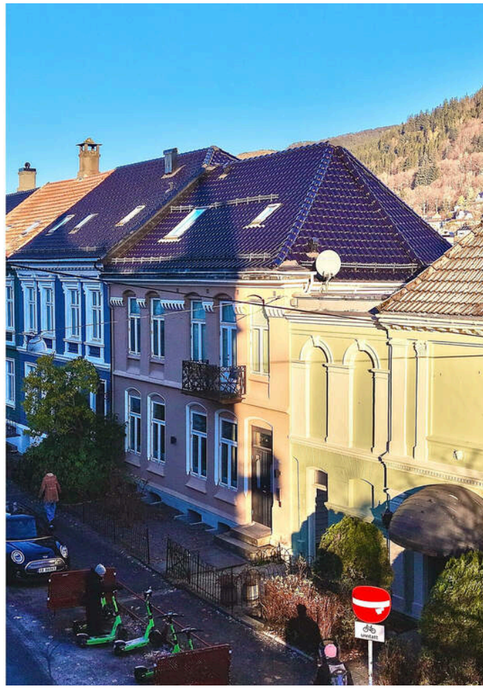
Tomtestørrelse
177,90 m²

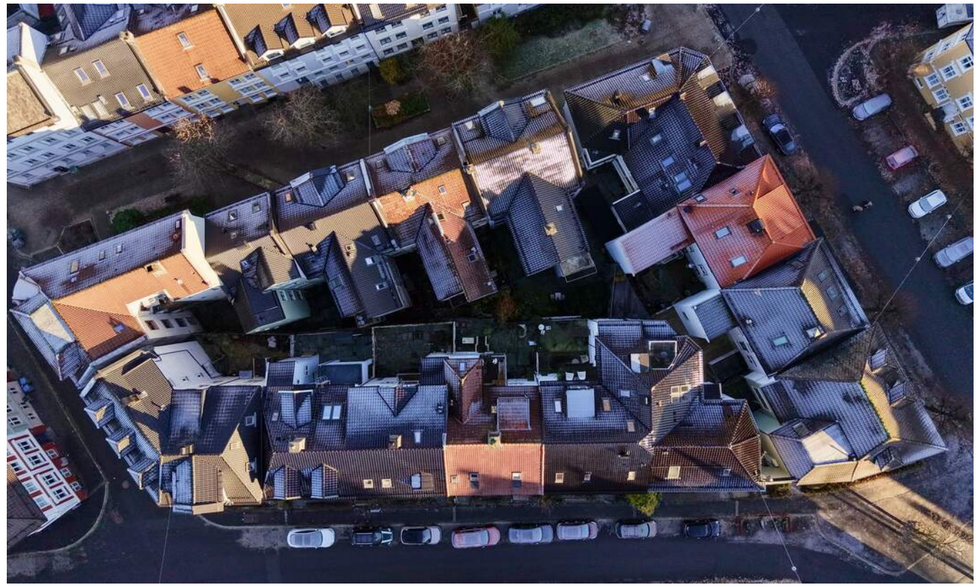
Beskrivelse av tomt
Tomten er i hovedsak bebygget. Fin liten forhage, med skiferheller frem til inngangsparti, , smijernsgjerde, noe beplantning og ellers grus. Terrasse i bakgård på ca. 15 m².

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
BESKRIVELSE – BYGGEMÅTE:
Grunn og fundamenter:
Antatt fundamentert på kultede masser av grov pukk eller sprengstein på fjell, i henhold til byggeskikk på oppføringstidspunktet. Grunnmur i naturstein, utvendig pusset og malt. Det er ikke utført nærmere undersøkelser av grunnforhold.
Konstruksjoner/fasader:
Yttervegger i murkonstruksjon, pusset og malt, innvendig påforet med bindingsverk, lekter og platekledning.
Ytterveggene på baksiden er oppført i laftet plank, utvendig påforet med isolert bindingsverk og liggende, enkeltfalset trekledning, og innvendig platet. Konstruksjonene er oppført etter datidens byggeforskrifter og har begrenset isoleringsevne sammenlignet med dagens krav.
Etasjeskillere:
Etasjeskillere av trebjelkelag. Det må påregnes knirk og skjevheter i eldre bygninger.
Vinduer:
Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Vinduene i kjelleren er fra 2018, og vinduene på loftet er fra 2017. Vinduene i øvrige etasjer er fra ca. midten av 1990-tallet til begynnelsen av 2000-tallet, med unntak av ett vindu i boenhet 1, rom 4 i 1. etasje og ett vindu i boenhet 2, rom 3 i 2. etasje fra 2017.
Dører:
Ytterdører med malte dørblad og isolerglass. Dør til kjeller fra 2018. Hoveddøren er eldre og ifølge eier trolig fra 1990-tallet. Balkongdør i 2. etasje fra midten av 1990-tallet med malt dørblad og isolerglass.
Takkonstruksjon:
Takkonstruksjon med tresperrer. Taktekking med sutak, papp, sløyfer/lekter og tegltakstein. Takrenner og nedløp i plast. Taktekking, takrenner og nedløp fra 2017. Taket er vurdert fra bakkenivå og takterrasse.
Altaner/balkonger:
Sørvestvendt balkong på 1,7 m² med utgang fra stue/kjøkken i boenhet 2, rom 1. Balkongen er oppført i stålkonstruksjoner. Nordøstvendt takterrasse på 6,2 m² med utgang fra stue/kjøkken i boenhet 2, rom 4. Takterrassen ble ifølge eier rehabilitert i 2017 med ny underliggende tekking, nye terrassebord og nytt rekkverk. Terrasse på ca. 15 m² med utgang fra kjeller.







UTVENDIG:
Taktekking: TG1
Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft.
Taktekking med sutak, papp, sløyfer/lekter og tegltakstein.
Taktekking med ny takpapp, lufting og isolasjon i 2017. Taket ble vurdert fra bakkenivå og takterrasse av sikkerhetsmessige årsaker, med de begrensninger dette gir.
Forventet brukstid: Vindskier og dekkbord: ca. 15–25 år.
Tegltakstein: ca. 30–60 år.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: TG1
Takrenner og nedløp i plast. Takrenner og nedløp fra 2017.
Forventet brukstid: Takrenner og nedløp: ca. 20–30 år

Takkonstruksjon/Loft: TG2
Punktet må sees i sammenheng med Taktekking.
Takkonstruksjon med tresperrer.
Vurdering av avvik: Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å være oppmerksom på risikoen og vurdere nærmere undersøkelser ved tegn til avvik eller i forbindelse med fremtidige arbeider. Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.

Yttervegger/Veggkonstruksjon: TG2
Yttervegger i murkonstruksjon, pusset og malt. Innvendig påforet med bindingsverk, lekter og platekledning.
Yttervegger på baksiden av boligen er oppført i laftet plank, utvendig påforet med isolert bindingsverk og liggende, enkeltfalset trekledning. Innvendig platet.
Merk: Konstruksjonene er oppført etter datidens byggeforskrifter og har begrenset isoleringsevne sammenlignet med dagens krav. Eldre trekonstruksjoner er normalt utført uten vindsperre og dampsperre etter dagens prinsipper, og har dårligere fuktbeskyttelse og lufttetthet enn nyere konstruksjoner. Veggene er ikke åpnet, og det tas forbehold om at det ved åpning av konstruksjonene kan avdekkes skader som ikke er synlige ved visuell inspeksjon, for eksempel råte eller insektangrep i svill og stendere.
Forventet brukstid.
- Puss: ca. 30–60 år.
- Trekledning: ca. 40–60 år.
- Overflatebehandling, maling: ca. 6–12 år.
Vurdering av avvik:
- Kledningen er ført ned mot terrassedekket med liten eller ingen avstand.
- Det ble ikke observert musesperre i nedkant av kledningen.
- Malingen på pussfasaden flasser av flere steder, særlig mellom vinduene og under gesimsen.
- Deler av kledningen mangler lufting bak panelet. Kledningen er avsluttet tett mot beslag eller underliggende bord uten åpning nederst.
- Det er et åpent hull i ytterveggen mot terrassen. Eier opplyser at hullet skal lukkes i forbindelse med salget.
Konsekvens/tiltak:
- Det anbefales å etablere tilstrekkelig avstand mellom terrasse og kledning for å unngå fuktopptrekk og skader på kledning.
- Det bør monteres musesperre. Manglende musesperre medfører risiko for inntrengning av skadedyr
- Der malingen flasser, er pussen dårligere beskyttet. Vann kan da trekke inn i pussen, og over tid gir det risiko for at pussen sprekker eller løsner. Det anbefales å skrape av løs maling og male fasaden på nytt. Malingen må være diffusjonsåpen og passe til pussen.
- Uten lufting kan ikke fukt bak kledningen tørke ut. Over tid gir det økt risiko for råte i kledningen og i veggen bak. Det anbefales å etablere lufting i nedkant av kledningen.
- Åpningen gir risiko for fukt og skadedyr i veggkonstruksjonen. Det anbefales å lukke hullet og tette kledning og vindsperre.

Vinduer kjeller og loft: TG1
Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Vinduene i kjelleren er fra 2018, og vinduene på loftet er fra 2017.
Merk: Det er utført enkel funksjonstest av utvalgte vinduer. Normalt behov for justering regnes ikke som avvik. Punkterte isolerglass kan være svært vanskelig å
avdekke visuelt, og risikoen for punktering øker i takt med vinduenes alder.
Forventet brukstid: Trevinduer med isolerglass: ca. 20–60 år

Vinduer øvrige etasjer: TG2
Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Vinduene er fra perioden ca. midten av 1990-tallet til begynnelsen av 2000-tallet, med noe usikre produksjonsår. Unntaket er ett vindu i boenhet 1, rom 4 i 1. etasje og ett vindu i boenhet 2, rom 3 i 2. etasje, som er fra 2017.
Merk: Det er utført enkel funksjonstest av utvalgte vinduer. Normalt behov for justering regnes ikke som avvik. Punkterte isolerglass kan være svært vanskelig å avdekke visuelt, og risikoen for punktering øker i takt med vinduenes alder.
Forventet brukstid: Trevinduer med isolerglass: ca. 20–60 år
Vurdering av avvik: Vinduene fra 1990-tallet og begynnelsen av 2000-tallet bærer preg av elde og slitasje. Det er registrert ett punktert isolerglass og råte i glasslist på vindu i boenhet 2, rom 3 i 2. etasje. Det er også registrert mangelfull tetting mellom vinduskarm og murverk rundt vinduer i murfasaden.
Konsekvens/tiltak: Eldre vinduer krever mer vedlikehold, og de har dårligere funksjon mot kulde og fukt. Det punkterte glasset gir dårligere isolasjonsevne. Hvis råten i glasslisten ikke utbedres, kan den spre seg til ramme og karm. Den utette overgangen mot murverket gir risiko for fuktinntrengning i veggen rundt vinduene. Det anbefales å skifte glassruten og glasslisten og å utbedre tettingen mot murverket. Utskifting av vinduene fra 1990-tallet og begynnelsen av 2000-tallet må påregnes på sikt.

Ytterdører: TG1
Ytterdører med malte dørblad og isolerglass. Dør til kjeller fra 2018. Hoveddøren er eldre og ifølge eier trolig fra 1990-tallet.
Merk: Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik.
Forventet brukstid: Ytterdører i tre: ca. 20–40 år.

Balkongdør i 2. etasje: TG2
Balkongdør fra midten av 1990-tallet med malt dørblad og isolerglass.
Merk: Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik.
Forventet brukstid: Ytterdører i tre: ca. 20–40 år.
Vurdering av avvik: Balkongdøren bærer preg av elde og slitasje.
Konsekvens/tiltak: Eldre dører krever mer vedlikehold og har dårligere funksjon mot kulde og fukt. Utskifting må påregnes på sikt.

Balkong i 2. etasje: TG1
Sørvestvendt balkong på 1,7 m² med utgang fra stue/kjøkken i boenhet 2, rom 1. Balkongen er oppført i stålkonstruksjoner.
Vurdering av avvik: Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
Konsekvens/tiltak: Lav rekkverkshøyde medfører økt risiko for fall og personskader. Byggteknisk forskrift (TEK) har ikke tilbakevirkende kraft, og det er derfor ikke krav om å oppgradere eksisterende rekkverk.

Takterrasse: TG1
Nordøstvendt takterrasse på 6,2 m² med utgang fra stue/kjøkken i loftsetasjen. Terrassen ble ifølge eier rehabilitert i 2017 med ny underliggende tekking, nye terrassebord og nytt glassrekkverk.

Terrasser og plattinger på terreng: TG1
Terrasse på ca. 15 m² med utgang fra kjeller. Terrassen er oppført på bjelkelag med trykkimpregnerte terrassebord og flettverksgjerde i stål. Terrassen ble oppført rundt 2018.

Radon:
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radon er en usynlig og luktfri gass som dannes naturlig i berggrunn og jordmasser, og som kan trekke inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonnivåer øker risikoen for lungekreft. Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) anbefaler at alle boliger måles. Målingen bør gjøres med sporfilm over minst to måneder i fyringssesongen, normalt fra midten av oktober til midten av april, fordi nivåene varierer gjennom året.
Tiltaksgrensen for oppholdsrom er 100 Bq/m³.
Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje): TG1
Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'.
Det ble ikke foretatt hulltaking da kjelleren har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig pga. synlige mur/betongvegger mot terreng.
Merk: Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast.

Innvendige trapper:
Lukkede tretrapper med teppe i trinn og profilert rekkverk med håndløper.

Innvendige dører: TG1
Hvite, formpressede innerdører. Innerdører fra 2017.
Merk: Det ble gjort stikkprøvebasert funksjonstest av enkelte dører. Mindre justeringer og behov for normalt vedlikehold vurderes ikke som vesentlig avvik.
Forventet brukstid: Innerdører: ca. 20–40 år.

Entrédører: TG1
Slette entrédører med brannklasse B30 og lydklasse dB35/38. Elektroniske dørlåser fra EasyAccess. Porttelefon.
Merk: Det ble gjort stikkprøvebasert funksjonstest av enkelte dører. Mindre justeringer og behov for normalt vedlikehold vurderes ikke som vesentlig avvik.
Forventet brukstid: Ytterdører/entrédører: ca. 20–30 år.

VÅTROM:
KJELLER > BOENHET 1, ROM 1 - BAD (3,5 M²):
Generell:
Fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Innfelte spotter. Servantskap med slett skapdør, benkeplate i kvartskompositt (Silestone) og toppmontert servant med ettgreps blandebatteri, opplegg for vaskemaskin,
speil, vegghengt toalett og dusj med dusjdør samt dusjgarnityr med hånddusj. El. varmekabler, plastsluk/rennesluk og balansert ventilasjon. Bad fra 2017.
Overflater, vegger og himling: TG1
Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.
Overflater gulv: TG1
Det ble gjort visuell kontroll av overflater samt kontroll av bom (hulrom under fliser). Fallforhold ble kontrollert med nivålaser. Vann rant til sluk ved enkel dusjtest.
Vanntett sjikt, membran og sluk: TG2
Rennesluk i stål. Smøremembran. Eier opplyser at arbeidene er utført av fagfolk. Det er ikke fremlagt dokumentasjon.
Tilslutning mellom membran og rennesluk er skjult og kan ikke kontrolleres visuelt.
Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel er under 25 mm. Oppkant av vanntett sjikt ved terskel er ikke synlig, og høyden på membranen er vanskelig å verifisere.
Konsekvens/tiltak: Ved tett sluk eller større lekkasje er det risiko for at vann renner ut av badet før det når sluket. Det kan gi fuktskader på tilstøtende konstruksjoner og rom. Lite fall utenfor dusjsonen øker denne risikoen. Det anbefales å etablere terskel med membranoppkant minst 25 mm over slukrist, eller fall til sluk på hele gulvet. Tiltaket kan utføres ved fremtidig renovering.
Sanitærutstyr og innredning: TG1
Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

Ventilasjon: TG1
Balansert ventilasjon. Tilluft via luftespalte under dør.
Tilliggende konstruksjoner våtrom: TGIU
Det er ikke foretatt hulltaking da aktuelle områder ikke var tilgjengelig av bygningsmessige årsaker. Fuktsøk er utført med fuktindikator der hulltaking ikke var mulig. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier, men man må være oppmerksom på at denne metoden ikke er like pålitelig som hulltaking.

1. ETASJE > BOENHET 1, ROM 2 - BAD (2,5 M²):
Generell:
Fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Innfelte spotter.
Servantskap med slett skapdør, benkeplate i kvartskompositt (Silestone) og toppmontert servant med ettgreps blandebatteri, opplegg for vaskemaskin,
speil, vegghengt toalett og dusj med dusjdør samt dusjgarnityr med håndusj. El. varmekabler, plastsluk/rennesluk og balansert ventilasjon. Bad fra 2017.
Overflater, vegger og himling: TG1
Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.
Overflater gulv: TG1
Det ble gjort visuell kontroll av overflater samt kontroll av bom (hulrom under fliser). Fallforhold ble kontrollert med nivålaser.
Vann rant til sluk ved enkel dusjtest.
Vanntett sjikt, membran og sluk: TG2
Rennesluk i stål. Smøremembran. Eier opplyser at arbeidene er utført av fagfolk. Det er ikke fremlagt dokumentasjon.
Tilslutning mellom membran og rennesluk er skjult og kan ikke kontrolleres visuelt.
Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel er under 25 mm. Oppkant av vanntett sjikt ved terskel er ikke synlig, og høyden på membranen er vanskelig å verifisere.
Konsekvens/tiltak: Ved tett sluk eller større lekkasje er det risiko for at vann renner ut av badet før det når sluket. Det kan gi fuktskader på tilstøtende konstruksjoner og rom. Lite fall utenfor dusjsonen øker denne risikoen. Det anbefales å etablere terskel med membranoppkant minst 25 mm over slukrist, eller fall til sluk på hele gulvet. Tiltaket kan utføres ved fremtidig renovering.
Sanitærutstyr og innredning: TG1
Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.
Ventilasjon: TG1
Balansert ventilasjon. Tilluft via luftespalte under dør.
Tilliggende konstruksjoner våtrom: TGIU
Det er ikke foretatt hulltaking da aktuelle områder ikke var tilgjengelig av bygningsmessige årsaker. Fuktsøk er utført med fuktindikator der hulltaking ikke var mulig. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier, men man må være oppmerksom på at denne metoden ikke er like pålitelig som hulltaking.

1. ETASJE > BOENHET 1, ROM 3 - BAD (3,3 M²):
Generell:
Fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Innfelte spotter.
Servantskap med slett skapdør, benkeplate i kvartskompositt (Silestone) og toppmontert servant med ettgreps blandebatteri, opplegg for vaskemaskin,
speil, vegghengt toalett og dusj med dusjdør samt dusjgarnityr med håndusj. El. varmekabler, plastsluk/rennesluk og balansert ventilasjon. Bad fra 2017.
Overflater, vegger og himling: TG1
Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.
Overflater gulv: TG1
Det ble gjort visuell kontroll av overflater samt kontroll av bom (hulrom under fliser). Fallforhold ble kontrollert med nivålaser.
Vann rant til sluk ved enkel dusjtest.
Vanntett sjikt, membran og sluk: TG2
Rennesluk i stål. Smøremembran. Eier opplyser at arbeidene er utført av fagfolk. Det er ikke fremlagt dokumentasjon.
Tilslutning mellom membran og rennesluk er skjult og kan ikke kontrolleres visuelt.
Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel er under 25 mm. Oppkant av vanntett sjikt ved terskel er ikke synlig, og høyden på membranen er vanskelig å verifisere.
Konsekvens/tiltak: Ved tett sluk eller større lekkasje er det risiko for at vann renner ut av badet før det når sluket. Det kan gi fuktskader på tilstøtende konstruksjoner og rom. Lite fall utenfor dusjsonen øker denne risikoen. Det anbefales å etablere terskel med membranoppkant minst 25 mm over slukrist, eller fall til sluk på hele gulvet. Tiltaket kan utføres ved fremtidig renovering.
Sanitærutstyr og innredning: TG1
Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.
Ventilasjon: TG1
Balansert ventilasjon. Tilluft via luftespalte under dør.
Tilliggende konstruksjoner våtrom: TGIU
Det er ikke foretatt hulltaking da aktuelle områder ikke var tilgjengelig av bygningsmessige årsaker. Fuktsøk er utført med fuktindikator der hulltaking ikke var mulig. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier, men man må være oppmerksom på at denne metoden ikke er like pålitelig som hulltaking.

1. ETASJE > BOENHET 1, ROM 4 - BAD (3,5 M²):
Generell:
Fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Innfelte spotter.
Servantskap med slett skapdør, benkeplate i kvartskompositt (Silestone) og toppmontert servant med ettgreps blandebatteri, opplegg for vaskemaskin, speil, vegghengt toalett og dusj med dusjdør samt dusjgarnityr med håndusj. El. varmekabler, plastsluk/rennesluk og balansert ventilasjon. Bad fra 2017.
Overflater, vegger og himling: TG1
Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.
Overflater gulv: TG1
Det ble gjort visuell kontroll av overflater samt kontroll av bom (hulrom under fliser). Fallforhold ble kontrollert med nivålaser.
Vann rant til sluk ved enkel dusjtest.
Vanntett sjikt, membran og sluk: TG2
Rennesluk i stål. Smøremembran. Eier opplyser at arbeidene er utført av fagfolk. Det er ikke fremlagt dokumentasjon.
Tilslutning mellom membran og rennesluk er skjult og kan ikke kontrolleres visuelt.
Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel er under 25 mm. Oppkant av vanntett sjikt ved terskel er ikke synlig, og høyden på membranen er vanskelig å verifisere.
Konsekvens/tiltak: Ved tett sluk eller større lekkasje er det risiko for at vann renner ut av badet før det når sluket. Det kan gi fuktskader på tilstøtende konstruksjoner og rom. Lite fall utenfor dusjsonen øker denne risikoen. Det anbefales å etablere terskel med membranoppkant minst 25 mm over slukrist, eller fall til sluk på hele gulvet. Tiltaket kan utføres ved fremtidig renovering.
Sanitærutstyr og innredning: TG1
Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.
Ventilasjon: TG1
Balansert ventilasjon. Tilluft via luftespalte under dør.
Tilliggende konstruksjoner våtrom: TGIU
Det er ikke foretatt hulltaking da aktuelle områder ikke var tilgjengelig av bygningsmessige årsaker. Fuktsøk er utført med fuktindikator der hulltaking ikke var mulig. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier, men man må være oppmerksom på at denne metoden ikke er like pålitelig som hulltaking.

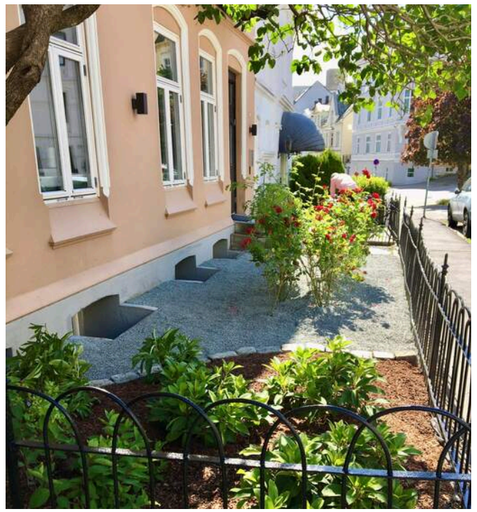


2. ETASJE > BOENHET 2, ROM 1 - BAD (3,3 M²):
Generell:
Fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Innfelte spotter.
Servantskap med slett skapdør, benkeplate i kvartskompositt (Silestone) og toppmontert servant med ettgreps blandebatteri, opplegg for vaskemaskin,
speil, vegghengt toalett og dusj med dusjdør samt dusjgarnityr med håndusj. El. varmekabler, plastsluk/rennesluk og balansert ventilasjon. Bad fra 2017.
Overflater, vegger og himling: TG1
Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.
Overflater gulv: TG1
Det ble gjort visuell kontroll av overflater samt kontroll av bom (hulrom under fliser). Fallforhold ble kontrollert med nivålaser.
Vann rant til sluk ved enkel dusjtest.
Vanntett sjikt, membran og sluk: TG2
Rennesluk i stål. Smøremembran. Eier opplyser at arbeidene er utført av fagfolk. Det er ikke fremlagt dokumentasjon.
Tilslutning mellom membran og rennesluk er skjult og kan ikke kontrolleres visuelt. Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel er under 25 mm.
Oppkant av vanntett sjikt ved terskel er ikke synlig, og høyden på membranen er vanskelig å verifisere.
Konsekvens/tiltak: Ved tett sluk eller større lekkasje er det risiko for at vann renner ut av badet før det når sluket. Det kan gi fuktskader på tilstøtende konstruksjoner og rom. Lite fall utenfor dusjsonen øker denne risikoen. Det anbefales å etablere terskel med membranoppkant minst 25 mm over slukrist, eller fall til sluk på hele gulvet. Tiltaket kan utføres ved fremtidig renovering.
Sanitærutstyr og innredning: TG1
Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.
Ventilasjon: TG1
Balansert ventilasjon. Tilluft via luftespalte under dør.
Tilliggende konstruksjoner våtrom: TGIU
Det er ikke foretatt hulltaking da aktuelle områder ikke var tilgjengelig av bygningsmessige årsaker. Fuktsøk er utført med fuktindikator der hulltaking ikke var mulig. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier, men man må være oppmerksom på at denne metoden ikke er like pålitelig som hulltaking.

2. ETASJE > BOENHET 2, ROM 2 - BAD (3,6 M²):
Generell:
Fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Innfelte spotter.
Servantskap med slett skapdør, benkeplate i kvartskompositt (Silestone) og toppmontert servant med ettgreps blandebatteri, opplegg for vaskemaskin,
speil, vegghengt toalett og dusj med dusjdør samt dusjgarnityr med håndusj. El. varmekabler, plastsluk/rennesluk og balansert ventilasjon. Bad fra 2017.
Overflater, vegger og himling: TG1
Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

Overflater gulv: TG1
Det ble gjort visuell kontroll av overflater samt kontroll av bom (hulrom under fliser). Fallforhold ble kontrollert med nivålaser.
Vann rant til sluk ved enkel dusjtest.
Vanntett sjikt, membran og sluk: TG2
Rennesluk i stål. Smøremembran. Eier opplyser at arbeidene er utført av fagfolk. Det er ikke fremlagt dokumentasjon.
Tilslutning mellom membran og rennesluk er skjult og kan ikke kontrolleres visuelt. Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel er under 25 mm.
Oppkant av vanntett sjikt ved terskel er ikke synlig, og høyden på membranen er vanskelig å verifisere.
Konsekvens/tiltak: Ved tett sluk eller større lekkasje er det risiko for at vann renner ut av badet før det når sluket. Det kan gi fuktskader på tilstøtende konstruksjoner og rom. Lite fall utenfor dusjsonen øker denne risikoen. Det anbefales å etablere terskel med membranoppkant minst 25 mm over slukrist, eller fall til sluk på hele gulvet. Tiltaket kan utføres ved fremtidig renovering.
Sanitærutstyr og innredning: TG1
Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.
Ventilasjon: TG1
Balansert ventilasjon. Tilluft via luftespalte under dør.
Tilliggende konstruksjoner våtrom: TGIU
Det er ikke foretatt hulltaking da aktuelle områder ikke var tilgjengelig av bygningsmessige årsaker. Fuktsøk er utført med fuktindikator der hulltaking ikke var mulig. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier, men man må være oppmerksom på at denne metoden ikke er like pålitelig som hulltaking.

2. ETASJE > BOENHET 2, ROM 3 - BAD (3,5 M²):
Generell:
Fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Innfelte spotter.
Servantskap med slett skapdør, benkeplate i kvartskompositt (Silestone) og toppmontert servant med ettgreps blandebatteri, opplegg for vaskemaskin,
speil, vegghengt toalett og dusj med dusjdør samt dusjgarnityr med hånddusj. El. varmekabler, plastsluk/rennesluk og balansert ventilasjon. Bad fra 2017.
Overflater, vegger og himling: TG1
Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.
Overflater gulv: TG1
Det ble gjort visuell kontroll av overflater samt kontroll av bom (hulrom under fliser). Fallforhold ble kontrollert med nivålaser.
Vann rant til sluk ved enkel dusjtest.
Vanntett sjikt, membran og sluk: TG2
Rennesluk i stål. Smøremembran. Eier opplyser at arbeidene er utført av fagfolk. Det er ikke fremlagt dokumentasjon.
Tilslutning mellom membran og rennesluk er skjult og kan ikke kontrolleres visuelt. Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel er under 25 mm.
Oppkant av vanntett sjikt ved terskel er ikke synlig, og høyden på membranen er vanskelig å verifisere.
Konsekvens/tiltak: Ved tett sluk eller større lekkasje er det



risiko for at vann renner ut av badet før det når sluket. Det kan gi fuktskader på tilstøtende konstruksjoner og rom. Lite fall utenfor dusjsonen øker denne risikoen. Det anbefales å etablere terskel med membranoppkant minst 25 mm over slukrist, eller fall til sluk på hele gulvet. Tiltaket kan utføres ved fremtidig renovering.
Sanitærutstyr og innredning: TG1
Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.
Ventilasjon: TG1
Balansert ventilasjon. Tilluft via luftespalte under dør.
Tilliggende konstruksjoner våtrom: TGIU
Det er ikke foretatt hulltaking da aktuelle områder ikke var tilgjengelig av bygningsmessige årsaker. Fuktsøk er utført med fuktindikator der hulltaking ikke var mulig. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier, men man må være oppmerksom på at denne metoden ikke er like pålitelig som hulltaking.

LOFT > BOENHET 2, ROM 4 - BAD (5,5 M²):
Generell
Fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Innfelte spotter.
Servantskap med slette skapdører, benkeplate i kvartskompositt (Silestone) og toppmontert servant med ettgreps blandebatteri, opplegg for vaskemaskin, speil, vegghengt toalett og dusj med dusjdør samt dusjgarnityr med hånddusj. El. varmekabler, plastsluk/rennesluk og balansert ventilasjon. Bad fra 2017.
Overflater, vegger og himling: TG1
Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.
Overflater gulv: TG1
Det ble gjort visuell kontroll av overflater samt kontroll av bom (hulrom under fliser). Fallforhold ble kontrollert med nivålaser.
Vann rant til sluk ved enkel dusjtest.
Vanntett sjikt, membran og sluk: TG2
Rennesluk i stål. Smøremembran. Eier opplyser at arbeidene er utført av fagfolk. Det er ikke fremlagt dokumentasjon.
Tilslutning mellom membran og rennesluk er skjult og kan ikke kontrolleres visuelt. Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel er under 25 mm.
Oppkant av vanntett sjikt ved terskel er ikke synlig, og høyden på membranen er vanskelig å verifisere.
Konsekvens/tiltak: Ved tett sluk eller større lekkasje er det risiko for at vann renner ut av badet før det når sluket. Det kan gi fuktskader på tilstøtende konstruksjoner og rom. Lite fall utenfor dusjsonen øker denne risikoen. Det anbefales å etablere terskel med membranoppkant minst 25 mm over slukrist, eller fall til sluk på hele gulvet. Tiltaket kan utføres ved fremtidig renovering.
Sanitærutstyr og innredning: TG1
Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.
Ventilasjon: TG1
Balansert ventilasjon. Tilluft via luftespalte under dør.
Tilliggende konstruksjoner våtrom: TGIU
Det er ikke foretatt hulltaking da aktuelle områder ikke var tilgjengelig av bygningsmessige årsaker. Fuktsøk er utført med fuktindikator der hulltaking ikke var mulig. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier, men man må være oppmerksom på at denne metoden ikke er like pålitelig som hulltaking.

KJØKKEN:
KJELLER > BOENHET 1, ROM 1 - STUE/KJØKKEN (31,0 M²):
Overflater og innredning: TG1
Kjøkkeninnredning fra IKEA med slette fronter og benkeplate i kvartskompositt (Silestone). Nedfelt stålvask med skyllekum og ettgreps blandebatteri. Integrerte hvitevarer og integrert ventilator. Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt og lekkasjestopper.
Avtrekk: TG1
Integrert ventilator. Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten at det ble påvist avvik.

1. ETASJE > BOENHET 1, ROM 2 - STUE/KJØKKEN (15,1 M²):
Overflater og innredning: TG1
Kjøkkeninnredning fra IKEA med slette fronter og benkeplate i kvartskompositt (Silestone). Nedfelt stålvask med skyllekum og ettgreps blandebatteri. Integrerte hvitevarer og integrert ventilator. Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt og lekkasjestopper.
Avtrekk: TG1
Integrert ventilator. Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten at det ble påvist avvik.

1. ETASJE > BOENHET 1, ROM 3 - STUE/KJØKKEN (17,3 M²):
Overflater og innredning: TG1
Kjøkkeninnredning fra IKEA med slette fronter og benkeplate i kvartskompositt (Silestone). Nedfelt stålvask med skyllekum og ettgreps blandebatteri. Integrerte hvitevarer og integrert ventilator. Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt og lekkasjestopper.
Avtrekk: TG1
Integrert ventilator. Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten at det ble påvist avvik.

1. ETASJE > BOENHET 1, ROM 4 - STUE/KJØKKEN (27,2 M²):
Overflater og innredning: TG1
Kjøkkeninnredning fra IKEA med slette fronter og benkeplate i kvartskompositt (Silestone). Nedfelt stålvask med skyllekum og ettgreps blandebatteri. Integrerte hvitevarer og integrert ventilator. Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt og lekkasjestopper.
Avtrekk: TG1
Integrert ventilator. Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten at det ble påvist avvik.

2. ETASJE > BOENHET 2, ROM 1 - STUE/KJØKKEN (21,6 M²):
Overflater og innredning: TG1
Kjøkkeninnredning fra IKEA med slette fronter og benkeplate i kvartskompositt (Silestone). Nedfelt stålvask med skyllekum og ettgreps blandebatteri. Integrerte hvitevarer og integrert ventilator. Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt og lekkasjestopper.
Avtrekk: TG1
Integrert ventilator. Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten at det ble påvist avvik.

2. ETASJE > BOENHET 2, ROM 2 - STUE/KJØKKEN (20,4 M²):
Overflater og innredning: TG1
Kjøkkeninnredning fra IKEA med slette fronter og benkeplate i kvartskompositt (Silestone). Nedfelt stålvask med skyllekum og ettgreps blandebatteri. Integrerte hvitevarer og integrert ventilator. Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt og lekkasjestopper.
Avtrekk: TG1
Integrert ventilator. Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten at det ble påvist avvik.

2. ETASJE > BOENHET 2, ROM 3 - STUE/KJØKKEN (26,4 M²):
Overflater og innredning: TG1
Kjøkkeninnredning fra IKEA med slette fronter og benkeplate i kvartskompositt (Silestone). Nedfelt stålvask med skyllekum og ettgreps blandebatteri. Integrerte hvitevarer og integrert ventilator. Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt og lekkasjestopper.
Avtrekk: TG1
Integrert ventilator. Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten at det ble påvist avvik.

LOFT > BOENHET 2, ROM 4 - STUE/KJØKKEN (29,0 M²):
Overflater og innredning: TG1
Kjøkkeninnredning fra IKEA med slette fronter og benkeplate i kvartskompositt (Silestone). Nedfelt stålvask med skyllekum og ettgreps blandebatteri. Integrerte hvitevarer og integrert ventilator. Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt og lekkasjestopper.

Tilstandsrapport
En tilstandsrapport er en grundig og detaljert beskrivelse av boligens status med hensyn til teknisk tilstand og vedlikehold. Den beskriver avvik fra bestemte referansenivåer, det vil si byggeforskriftene og normale forventninger om tilstand etter slitasje og elde. Rapporten kan omfatte hele bygningen eller bare deler av den.

Avtrekk: TG1
Integrert ventilator. Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten at det ble påvist avvik.

TOALETTROM:
KJELLER > TOALETTROM (1,6 M²):
Overflater og konstruksjon: TG1
Keramiske fliser på gulv, keramiske fliser/malte murflater på vegger og malt platekledning i himling. Innfelte spotter.
Inneholder: Servantskap med slette fronter, heldekkende servant og ettgreps blandebatteri, speil og vegghengt toalett.
El. varmekabler og elektrisk vifte i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER:
Innvendige vannledninger: TG2
Vannledninger av PEX i rør-i-rør-system.
Vannrør fra 2017.
Vurdering av avvik: Fordelerskap for rør-i-rør-system har åpning for drenering, men det er ikke montert drensslange. Det er sluk i rommet, men det er ikke sikret at eventuelt lekkasjevann ledes kontrollert til sluk.
Konsekvens/tiltak: Ved lekkasje i skapet er det risiko for at vann renner ut i konstruksjonen i stedet for til sluk, og at lekkasjen ikke blir oppdaget. Det bør monteres drensslange fra skapet til sluk, alternativt føler med automatisk lekkasjestopper.

Innvendige avløpsrør: TG1
Avløpsrør av plast. Avløpsrør fra 2017.

Ventilasjon: TG1
Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner. Eget aggregat til hver etasje. Anlegg fra 2017. Eier opplyser at det foretas årlig service av anlegget. Anlegget er kun enkelt, visuelt kontrollert. Det anbefales å foreta service og filterbytte etter leverandørens anbefalinger.

Varmtvannsbereder/tank: TG1
To varmtvannsberedere på 198 liter plassert på teknisk rom i kjeller, samt en bereder på ca. 101 liter plassert i stue/kjøkken i loftsetasjen. Beredere fra 2017.
Forventet brukstid: Varmtvannsbereder: ca. 15–25 år.

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.
Hovedsikringsskap er plassert på teknisk rom i kjeller.
Egne fordelerskap til hver boenhet.
Automatsikringer (jordfeilautomater).
Automatisk strømmåler m/fjernavlesning.
Eier opplyser at det lokale eltilsynet har gjennomført tilsyn av det elektriske anlegget i løpet av de siste fem årene, og at det ikke ble registrert avvik ved tilsynet. Det er derfor ikke utført forenklet vurdering av det elektriske anlegget, jf. forskrift til avhendingslova § 2-18. Ifølge eier finnes det dokumentasjon på tilsynet, men denne er ikke fremlagt for bygningssakkyndig. Dokumentasjonen bør innhentes i forbindelse med salg.

Branntekniske forhold:
Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslokkingsapparat, samt brannvarslingsanlegg med styrepanel montert i yttergang i 1. etasje.

TOMTEFORHOLD:
Byggegrunn:
I henhold til byggeskikk på oppføringstidspunktet er det sannsynlig at bygningen er fundamentert på kultede masser av grov pukk eller sprengstein på fjell. Det er ikke utført nærmere undersøkelser av grunnforhold. Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn iht. NS 3600:2025.

Fuktsikring og drenering: TG2
Det foreligger ikke dokumentasjon på om grunnmuren har drenering og utvendig fuktsikring, eller når dette eventuelt er utført.
Forventet brukstid: Fuktsikring og drenering er ca. 30-60 år.
Vurdering av avvik: Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon.
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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
Tidspunktet for når fuktsikring og drenering eventuelt er utført, er vanskelig å anslå. Eventuell dokumentasjon bør innhentes. Usikker fremtidig funksjon. Ved innredning eller påforing av kjellervegger må utskifting/oppgradering av fuktsikring og drenering påregnes.

Grunnmur og fundamenter: TG1
Bygget er fundamentert på antatt faste masser/fjell. Det er ikke utført geotekniske grunnundersøkelser. Vegger mot grunn i naturstein. Utvendig pusset og malt. Deler av grunnmuren er skjult og lar seg ikke kontrollere.
Forventet brukstid: Overflatebehandling (puss/maling): ca. 4–18 år

Terrengforhold: TG2
Se kommentarer under avvik.
Merk: Forstøtningsmurer, støttemurer, utvendige trapper og geologiske forhold er ikke vurdert i denne rapporten, da dette ligger utenfor oppdragets omfang.
Vurdering av avvik: Varierende/begrenset terrengfall vekk fra bygningen.
Konsekvens/tiltak: Manglende fall fra bygningen gir økt fuktbelastning på grunnmur og underliggende konstruksjoner, og fuktinntrenging kan ikke utelukkes over tid. Terrenget bør bearbeides slik at overvann ledes bort fra bygningen; anbefalt fall er minimum 1:50 de første tre meterne der det er praktisk mulig.

Helse, miljø og sikkerhet:
Vurdering av avvik:
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak:
- Lav rekkverkshøyde medfører økt risiko for fall og personskader. Byggteknisk forskrift (TEK) har ikke tilbakevirkende kraft, og det er derfor ikke krav om å oppgradere eksisterende rekkverk.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TEKNISKE INSTALLASJONER:
Vannforsyningsrør av PEX (rør-i-rør-system).
Avløpsrør av plast.
To varmtvannsberedere på 198 liter i teknisk rom i kjeller og én varmtvannsbereder på 101 liter i boenhet 2, rom 4 på loftet.
Balansert ventilasjon med varmegjenvinning, med eget aggregat for hver etasje.
Sikringsskap med automatsikringer. Eget fordelerskap i hver boenhet.

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

VELKOMMEN INN!

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

Innhold
KJELLERETASJE:
Gang (12,5 m²), toalettrom (1,6 m²), bod (21,5 m²), teknisk rom (6,2 m²) og boenhet 1, rom 1 med stue/kjøkken (31,0 m²) og bad (3,5 m²).
Boenhet 1, rom 1: Innfelte spotter i stue/kjøkken og bad. Kjøkkeninnredning fra IKEA med benkeplate i kvartskompositt (Silestone), integrerte hvitevarer, integrert ventilator, komfyrvakt og lekkasjestopper. Badet har servantskap, vegghengt toalett, dusj med dusjdør og opplegg for vaskemaskin. El. varmekabler, rennesluk og avtrekk fra balansert ventilasjon.
Toalettrom: Servantskap, speil og vegghengt toalett. El. varmekabler og elektrisk vifte i himling.
Teknisk rom: To varmtvannsberedere på 198 liter, sikringsskap, ventilasjonsaggregat og fordelerskap til rør-i-rør.

1. ETASJE:
Yttergang (13,4 m²), gang (6,5 m²), bod (2,3 m²) og tre rom i boenhet 1: rom 2 med stue/kjøkken (15,1 m²) og bad (2,5 m²), rom 3 med stue/kjøkken (17,3 m²) og bad (3,3 m²) og rom 4 med stue/kjøkken (27,2 m²) og bad (3,5 m²).
Boenhet 1, rom 2, 3 og 4 har lik standard: Innfelte spotter i stue/kjøkken og bad. Kjøkkeninnredning fra IKEA med benkeplate i kvartskompositt (Silestone), integrerte hvitevarer, integrert ventilator, komfyrvakt og lekkasjestopper. Badene har servantskap, vegghengt toalett, dusj med dusjdør og opplegg for vaskemaskin. El. varmekabler, rennesluk og avtrekk fra balansert ventilasjon.

2. ETASJE:
Trapperom (6,1 m²), gang (2,9 m²) og tre rom i boenhet 2: rom 1 med stue/kjøkken (21,6 m²) og bad (3,3 m²), rom 2 med stue/kjøkken (20,4 m²) og bad (3,6 m²) og rom 3 med stue/kjøkken (26,4 m²) og bad (3,5 m²).
Boenhet 2, rom 1, 2 og 3 har lik standard: Innfelte spotter i stue/kjøkken og bad. Kjøkkeninnredning fra IKEA med benkeplate i kvartskompositt (Silestone), integrerte hvitevarer, integrert ventilator, komfyrvakt og lekkasjestopper. Badene har servantskap, vegghengt toalett, dusj med dusjdør og opplegg for vaskemaskin. El. varmekabler, rennesluk og avtrekk fra balansert ventilasjon. Boenhet 2, rom 1 har utgang til balkong fra stue/kjøkken.

LOFTSETASJE:
Gang (2,5 m²) og boenhet 2, rom 4 med stue/kjøkken (29,0 m²) og bad (5,5 m²).
Boenhet 2, rom 4: Innfelte spotter i stue/kjøkken og bad. Kjøkkeninnredning fra IKEA med benkeplate i kvartskompositt (Silestone), integrerte hvitevarer, integrert ventilator, komfyrvakt og lekkasjestopper. Varmtvannsbereder på 101 liter. Utgang til takterrasse. Badet er fra 2017 og har servantskap, vegghengt toalett, dusj med dusjdør og opplegg for vaskemaskin. El. varmekabler, plastsluk/rennesluk og avtrekk fra balansert ventilasjon.

Areal
Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 81 kvm
Total BRA: 81 kvm

1. etasje
BRA-i: 97 kvm
Total BRA: 97 kvm

2. etasje
BRA-i: 94 kvm
Total BRA: 94 kvm

3. etasje
BRA-i: 38 kvm
Total BRA: 38 kvm

Terrasse- og balkongareal:
Kjeller: 15 kvm
2. etasje: 2 kvm
3. etasje: 6 kvm

Arealer er oppmålt av takstmann på stedet med laser iht. NS 3940:2023.
Merk:
Innvendige vegger utgjør ca. 4,3 m² av bruksarealet i kjeller.
Innvendige vegger utgjør ca. 5,6 m² av bruksarealet i 1. etasje.
Innvendige vegger utgjør ca. 5,8 m² av bruksarealet i 2. etasje.
Innvendige vegger utgjør ca. 1,3 m² av bruksarealet i loftsetasjen.
Oppgitte romarealer inkluderer areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap. Sjakter og piper er inkludert i oppgitt areal. BRA er avrundet til nærmeste hele tall.

Takhøyder:
Takhøyder på ca. 2,70–2,90 meter fra 1. etasje til loft, og ca. 2,32 meter målt i kjeller. Takhøyden varierer i boligen.

TBA-arealer:
Terrasser, balkonger og altaner som har direkte adkomst fra boligen inngår i TBA-arealet. Dersom en terrasse kun har utvendig adkomst, vil denne ikke bli regnet med. Denne type arealer må sees på som omtrentlig.

Generelt:
Iht. målereglene er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør hva rommet defineres som i rapporten. Vær oppmerksom på at dette kan avvike fra hva rommet er godkjent som. Bruken kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.
Trapperom/fellesareal mellom etasjene/rommene er inkludert i rapporten som BRA-i. I henhold til NS-3940:2023 skal ikke "fellesarealer" oppgis som en del av BRA-i. Likevel er dette arealet inkludert, ettersom bygningen ikke er seksjonert eller oppdelt i andeler/aksjer, og skal selges som en enhet. I rapporten er trapperom definert som et internt trapperom snarere enn et fellesareal, ettersom boligen består av interne leiligheter og skal selges som én samlet enhet. NS-3940:2023 er ikke eksplisitt tilpasset denne typen boliger, og vurderingene som fremkommer i rapporten er dermed basert på en skjønnsmessig vurdering. Det presiseres at ved endring av boligens bruk eller seksjonering, kan også arealene endres i henhold til gjeldende regelverk og krav til oppmåling. Pga. boligens utforming kan det forekomme avvik på som overstiger standardens krav. Arealene er 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
10 m² i loftsetasjen er oppgitt av takstmann til ikke målbare grunnet skråtak.

Fellesarealer og rettigheter til bruk
Naboeiendommen har avgitt rettigheter til denne eiendommen. Rettighetene er tinglyst. Erklæring om tilkomstrett og kart er vedlagt salgsoppgaven, og omhandler:
ERKLÆRING TILKOMSTRETT, samt rett til sykkelparkering
Det avgis med dette tilkomstrett som vist på vedlagt kart.
Tilkomstretten gjelder:
Rett til å benytte trappetilkomst over 164/1239, som vist på vedlagt kart.
164/1239 kan ikke utføre tiltak som innebærer at 164/703 ikke får tilkomst til kjellerplan på sin eiendom.
164/703 har rett til 3 stk. sykkelparkeringer på 164/1239 som vist på vedlagt kart.

Standard
Dette flotte bolighuset er et smykke på Nygårdshøyden. Det ble grundig rehabilitert i 2017, og er jevnlig vedlikeholdt siden den gang. I forbindelse med rehabiliteringen ble det godkjent bruksendring av deler av areal i kjelleretasjen som tilleggsareal til boenhet i 1. etasje og bruksendring av deler av loft tilknyttet eksisterende boenhet i 2 etasje og loft. Eiendommen ble utviklet med fokus på bruk av gode kvaliteter, høy bokomfort og en fleksibel funksjonalitet. Det foreligger ferdigattest.

Huset med sine boenheter og fleksibilitet kan også benyttes som generasjonsbolig, der tilleggsareal/ tilknyttede hybler gir gode muligheter for utleie. Bolighuset har god standard og en gjennomført stil gjennom etasjene. Det kan blant annet nevnes at under rehabiliteringen ble det installert nytt rørsystem for vann (rør-i-rør) og avløp tilknyttet kommunalt anlegg, samt nytt elektrisk anlegg. Det ble installert boligventilasjon type Flexit Uni 2-4 til hver etasje (totalt fire aggregat), hvor det siden er utført jevnlig filterskift og tilsyn. Ventilasjonsanlegg i kjelleretasje og en enkel boligventilasjon til øvre etasje. Et fulldekkende brannalarmanlegg og sentral ble montert, type Autro Prime (Autronica), og det ble montert elektronisk nødlysanlegg, hvor det i tillegg er noen etterlysende skilt. Easy Acsess låssystem på dører, Kaba kodesystem på ytterdører og sylinder inn på hoveddør. Det ble installert porttelefoner for åpning av ytterdør. Fasaden ble oppgradert og pusset. og tak ble skiftet med glasert takstein, sammen med takrenner og nedløp. Vinduene i kjelleren og på loftet, ett vindu i 1. og 2. etasje og verandadør til takterrassen ble skiftet samtidig. Øvrige vinduer, hoveddør og balkongdøren er fra 1990-tallet og begynnelsen av 2000-tallet.

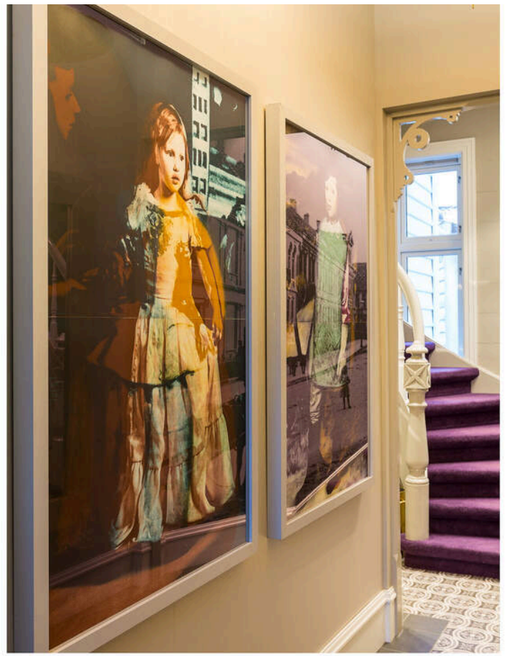
Overflatene fikk en smakfull utførelse med hovedsakelig enstavs parkettgulv, samt fliser og tepper i gangareal og trapp - og tak og himlinger ble malt i duse fargevalg. Badene ble etablert med fliser på gulv og vegger, med varmekabler i gulv og stilrene innredninger. Nye kjøkken er satt inn med integrerte hvitevarer og et stilsikkert utseende.
Det er en balkong på 1,7 m² med utgang fra stue/kjøkken i 2. etasje, en terrasse på ca. 15 m² i bakgård med utgang fra kjeller, og en takterrasse på 6,2 m² med flott utsikt mot Fjellsiden og byens tak - med utgang fra stue/kjøkken på loft. Takterrassen ble rehabilitert i 2017 sammen med takskiftet.
Eiendommen er innflyttingsklar for kjøper, og overtas uten løpende leieforhold.

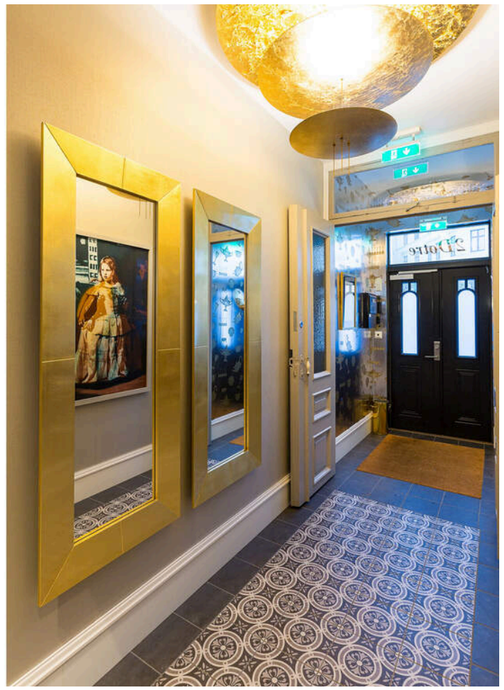
Oppvarming
Elektriske varmekabler i hele kjelleren samt på alle bad.
Varmegjenvinning fra ventilasjonsanlegg. Ellers beregnet for elektrisk oppvarming.

Info strømforbruk
Eier opplyser om deres strømforbruk for bygget:
2023: 42.929 kWh.
2024: 41.336 kWh.
2025: 40.653 kWh.

Info energiklasse
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 riktig. 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 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. Dette huset har fått karakteren rød G. Hele attesten er vedlagt salgsoppgaven.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer er brukt og leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.



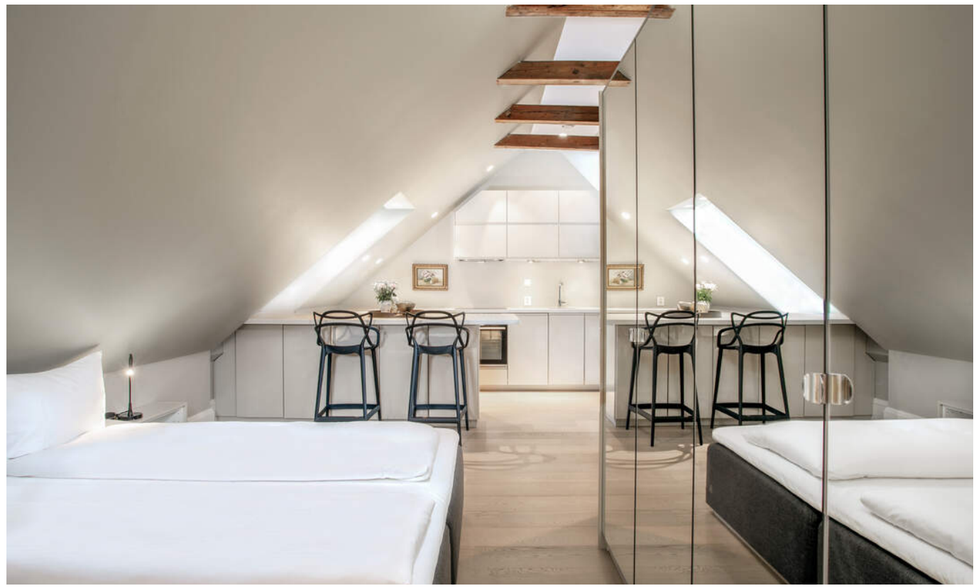





Allégaten
Bergen.

HELHETLIG LYS OG
DELIKAT STIL GJENNOM
ALLE ETASJENE.





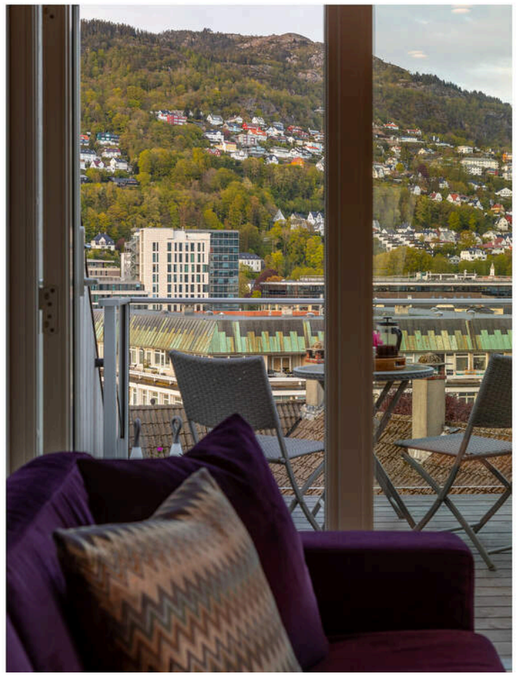










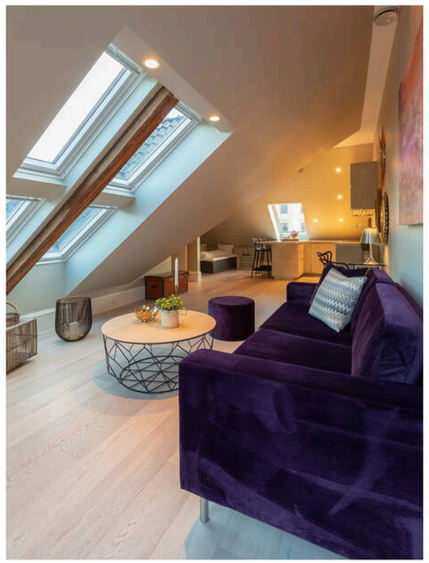


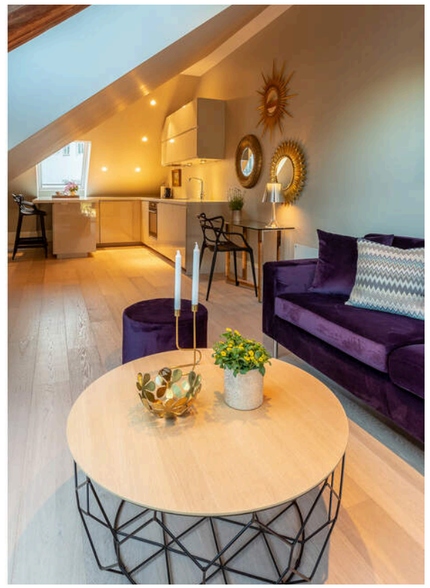








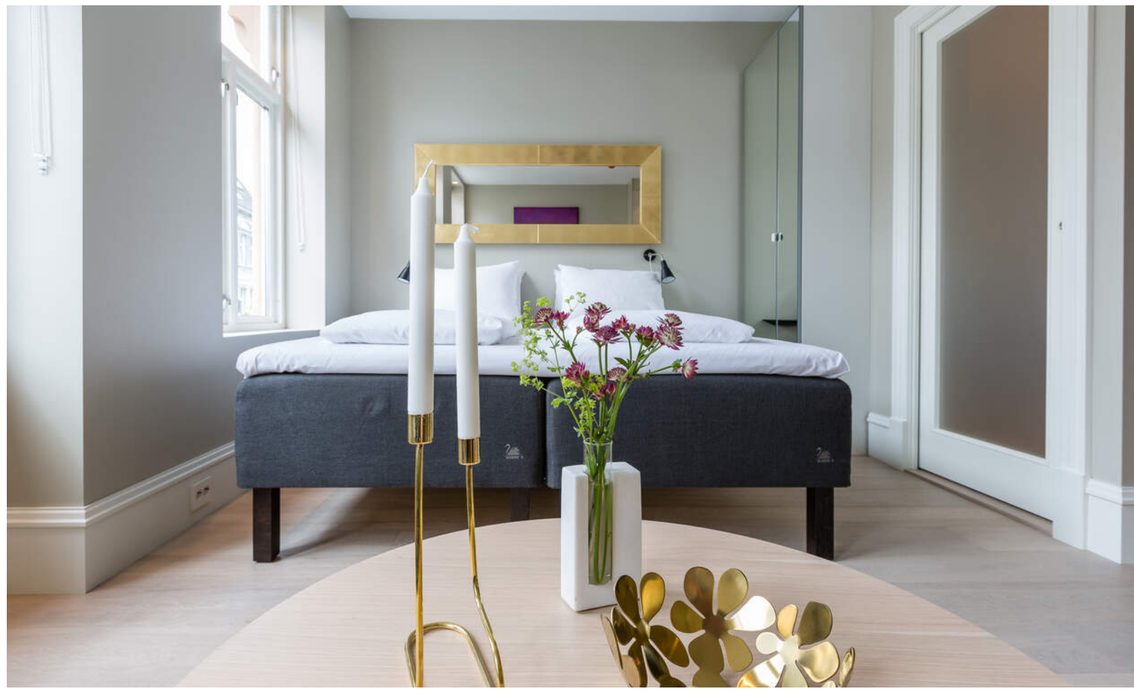






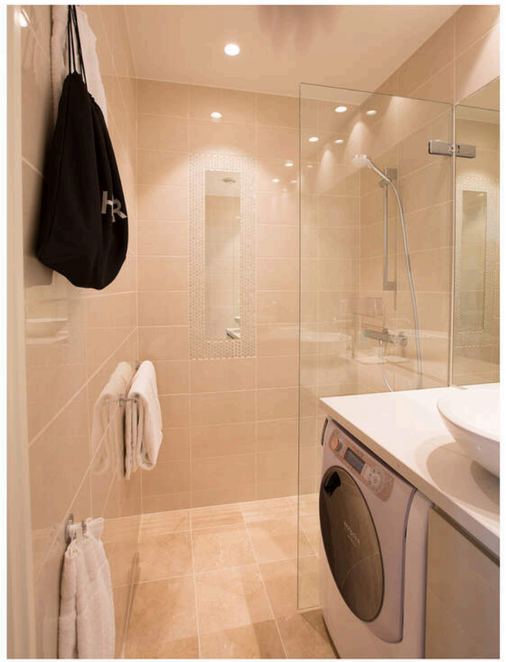








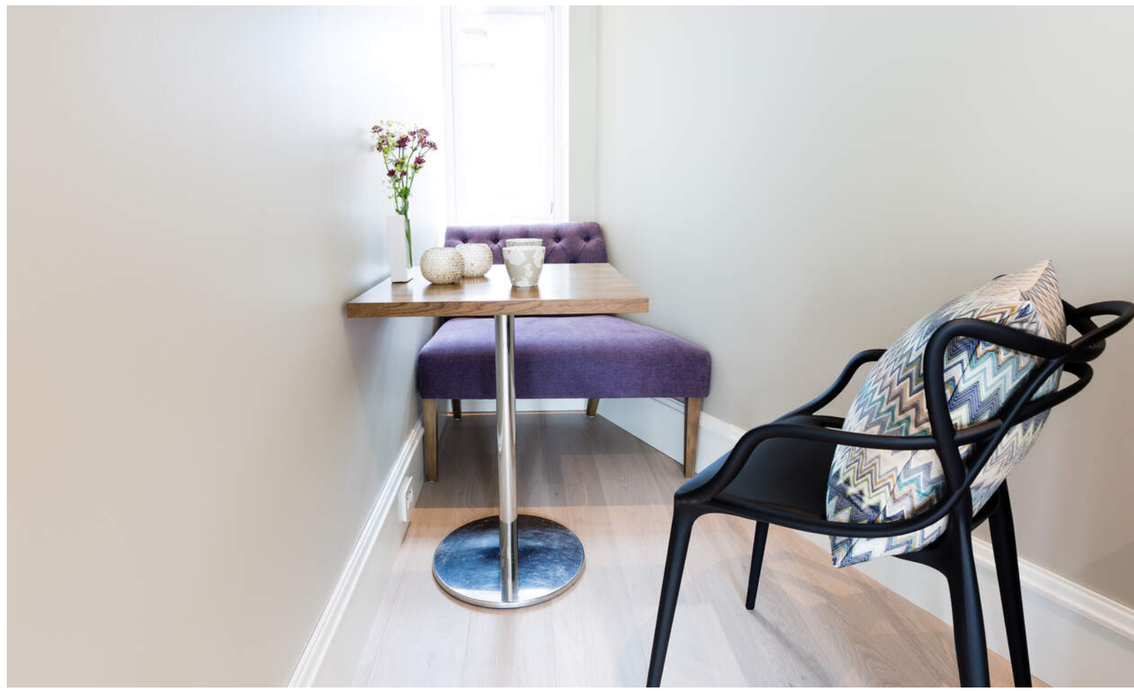
PENE PARKETTGULV,
SLETTE OVERFLATER I
DUSE FARGER, STILSIKRE
KJØKKEN OG LEKRE BAD.






SPA VITAL
Hand &
Body Lotion







KJELLERETASJEN MED
UTGANG TIL TERRASSE
I BAKGÅRD







KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
177,90 m²

Beskrivelse av tomt
Tomten er i hovedsak bebygget. Fin liten forhage, med skiferheller frem til inngangsparti, , smijernsgjerde, noe beplantning og ellers grus. Terrasse i bakgård på ca. 15 m².

ØKONOMI

Forsikring
Forsikringsselskap IF
Polisenummer SP1114033.16.2

Formuesverdi primær
6.705.431,- for 2026

Formuesverdi sekundær
16.007.758,- for 2026

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
kr. 40.680,- for 2026.

Eiendomsskatt
kr. 15.662,- for 2026.

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

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi
Formuesverdiene her er beregnet gjennom Skatteetatens Boligkalkulator, da det ikke var mulig å bestille formuesverdi på denne eiendommen.
Eier, Allegaten Eiendom AS, har mottatt en vedtatt Skattetakst fra Bergen Kommune for 2026 på kr. 11.819.808,- og en beregnet skatt for 2026 på kr. 15.662,-. I skattemeldingen har eier fått opplyst tre formuesverdier pålydende kr. 5.257.595,-, kr. 5.021.058,- og kr. 7.250.259,- som samlet blir kr. 17.528.912,-.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.



For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter
Balansert ventilasjon i hele bygget (ett aggregat/system i hver av de fire etasjene):
- Årlig service med ettersyn og skifte av filter
- Faktura i 2026 fra CM Ventilasjon AS på kr 3.672,- inkl mva

Brannalarm fra Autronica med sensorikk i hele bygget
- Autronica: årlig service og nye batterier
- Faktura i 2026 fra Autronica AS på kr 8.220,- inkl mva

Brannalarm tilknytning til Securitas
- Årlig tilknytningsavgift avgiftere
- Faktura i 2026 fra Securitas på kr 10.000,- inkl mva
- Faktura i 2026 fra AddSecure på kr 1.80,-

Det er innlagt fiber i huset fra Lyse, og det har vært benyttet trådløs internett.

Diverse
Det har tidligere vært en forsikringsskade på gulv i Boenhet 1, rom 1

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger ferdigattest datert 25.05.1956 vedrørende installasjon av wc i 1. og 2. etasje, samt ferdigattest vedrørende installasjon av bad i 1. etasje datert juni 1966.

Det ble utstedt ferdigattest 14.11.2018 vedrørende Bruks- og fasadeendring blokk/bygård/terrassehus, etter tillatelse datert 10.01.17 og tillatelse til endring datert 14.03.17. Det ble da gitt ferdigattest for bruksendring av kjelleretasjen som tilleggsareal til overliggende boenhet og rivning av utvendige vegger i bakgård, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Det foreligger ferdigattest datert 13.04.2026 vedrørende rammetillatelse datert 10.01.2017 og tillatelse til endring datert 14.03.2017 for bruksendring bolig m.m. Den 14.11.2018 ble det i sak 201632092 ved en feil utstedt ferdigattest for kun deler av tiltaket. I vedtak datert 27.03.2026 ble deler av tiltaket ikke gjengitt i beskrivelsen, men opplyst at gjaldt hele tiltaket.
Dette vedtaket erstatter tidligere ferdigattest og omfatter alle tiltak som inngår i tillatelsen. Det ble gitt ferdigattest for:
- Bruksendring av deler av loft fra bod tilknyttet eksisterende boenhet i 2 etasje og loft.
- Innvendig oppgradering/ombygging av øvrige etasjer.
- Eksisterende små vinduåpninger erstattes med fire store vinduer i 1 og 2 etasje i fasade mot sør/øst. Ett stort nytt vindu i kjelleretasje mot øst.
- Verandadør i loftetasje skiftes ut med ny dør i fasade mot øst og innsetting av nytt takvindu i fasade mot sør.
- Bruksendring av kjelleretasjen som tilleggsareal til overliggende boenhet.
- Rivning av utvendige vegger i bakgård rundt tidligere utedo.

jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. Selv om ferdigattest / midlertidig brukstillatelse foreligger er det ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Eiendommen ble rehabilitert i 2017 , og det ble gitt tillatelse til å bruksendre deler av kjelleretasjen fra pikerom/boder som tilleggsareal for beboelse tilknyttet overliggende boenhet i 1. etasje. I tillegg ble det godkjent bruksendring av deler av loft fra bod tilknyttet eksisterende boenhet i 2. etasje og loft, samt innvendig oppgradering/ombygging av øvrige etasjer.
Rammetillatelsen innebar også at to eksisterende små vindusåpninger ble erstattet med to store vinduer i 1. og 2. etasje i fasade mot sør/øst (ett i hver etasje), og ett stort nytt vindu i kjelleretasje mot øst. Eksisterende vindu i kjelleretasje ble erstattet av dør i fasade mot sør, og eksisterende døråpning i kjelleretasje ble erstattet av vindu i fasade mot sør/vest. I tillegg kunne verandadør i loftsetasje skiftes ut med ny dør i fasade mot øst, og innsetting av nytt takvindu i fasade mot sør. Eksisterende døråpning utgikk i kjelleretasje i fasade mot øst, og ny dør ble plassert i fasaden. Trapp til kjeller og gårdsrom ble oppgradert. For å oppfylle krav om sykkelparkering, ble det inngått en avtale med naboeiendommen hvor det gis adkomstrett og tillatelse til å parkere tre sykler i gårdsrom til naboeiendommen. Avtalen er tinglyst på eiendommene.

Det foreligger som nevnt ferdigattester, men det understrekes imidlertid at boligens utforming per i dag ikke er helt i samsvar med siste godkjente tegninger hos kommunen, og at attesten ikke omfatter endringer i planløsning etter den ble utstedt.
Loft: vegg som delte soverom og loftstue er fjernet til ett åpent rom, og kjøkken har endret plassering. Trappehuset er minsket, og badet har endret plassering og er noe utvidet. Det er delvis bygget inn hvor det var tegnet en bod på 3,5 kvm. Dette bodarealet er ikke bruksendret selv om det er en del av badet. Oppholdsrommet er utvidet hvor deler av badet var tegnet inn.
2. etasje: bad i hybel er flyttet fra hjørnet til andre siden av rommet og er mer retangulært. Kjøkkenet i hybel er flyttet til der badet var tegnet inn. Trappehuset er noe mindre, og noen vegger/delinger mellom rom er flyttet litt. Bad på både soverom og stue/kjøkken er "snudd" andre veien, og det er satt inn et kjøkken på soverom.
1. etasje: Det er laget et fullverdig bad i bod/vaskerom i stue/kjøkken-delen, og det er "snudd" andre veien. Det er etablert et kjøkken på soverom 1. Bad på soverom 2 har endret plassering, og det er satt inn et kjøkken. Hall i trappehus har noe annen utforming og er noe utvidet, samt delevegger mellom soverom 1 og 2, og stue/kjøkken er flyttet litt.
Inntegnet wc i gangpartiet er i dag bod/lager.
Kjeller: Bad er utformet mer retangulært enn kvadratisk på tegningene, og plassering av kjøkkenet er endret. Det er satt inn et kjøkken i gangparti, som kan fjernes for selgers regning om ønskelig da det ikke skal være i drift/tilkoblet strøm ifht. brannceller inndelingen. Bodrom er litt mindre da gang har blitt litt større, og rommet er ikke inndelt i opptegnede mindre bodrom - men er et åpent rom.
Bruksendring til rom for varig opphold er søknadspliktig.
Oversendte byggetegninger tilsier at bruksendring fra bod på loft til bad ikke er omsøkt/byggemeldt. Godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er den som til enhver tid er eier av 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.
Utedo ble aldri revet, selv om det er nevnt i tillatelsen og ferdigattesten.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
Mandag, 13. april 2026

Tinglyste heftelser og rettigheter
Heftelser i eiendomsrett:
Dagboknummer 1874/900068-1/106 26.06.1874 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE. Med flere bestemmelser.
Dagboknummer 1880/900136-1/106 13.02.1880 ERKLÆRING/AVTALE. Grunnavståelse. Med flere bestemmelser. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE.
Dagboknummer 1883/901093-1/106 18.09.1883 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Eiendommens rettigheter - Servitutter:
Dagboknummer 1889/901114-1/106 15.02.1889 BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDN. Rettighet hefter i: KNR: 4601 GNR: 164 BNR: 744.
Dagboknummer 2016/979610-1/200 25.10.2016 BEST. OM ADKOMSTRETT. Rettighet hefter i: KNR: 4601 GNR: 164 BNR: 1239. Rett til å benytte trappetilkomst. Rett til sykkelparkering.

Regulerings- og arealplaner
Kommuneplanens arealdel:
Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2018 (KPA 2018), planID 65270000, vedtatt 19.06.2019. Planen dekker 100,0 % av eiendommen.

Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til følgende arealformål:
Sentrumsformål – byfortettingssone BY1 (arealformål 1130): 84,0 %.
Grønnstruktur – G (arealformål 3001): 16,0 %.

Eiendommen omfattes videre av følgende hensynssoner og bestemmelsesområder i kommuneplanen:
Hensynssone kulturmiljø H570_2 – Nygårdshøyden: 100,0 %.
Hensynssone kulturmiljø H570_7 – Historisk sentrum: 100,0 %.
Faresone H390_2 – Luftkvalitet, gul sone: 100,0 %.
Støysone H220_3 – Veistøy, gul sone: 50,4 %.
Bestemmelsesområde #4 – Byggegrense, utbyggingsvolum og funksjonskrav: 100,0 %.

Kommunedelplan:
Eiendommen omfattes av Bergenhus, kommunedelplan sentrum, planID 15780000, vedtatt 10.12.2001. Planen har status som endelig vedtatt arealplan og dekker 100,0 % av eiendommen.

Eiendommen er i kommunedelplanen avsatt til følgende arealformål:
Boligområder (arealformål 110): 73,6 %.
Friområder (arealformål 170): 26,4 %.

Reguleringsplaner:
Det er ikke oppført noen gjeldende reguleringsplan som direkte berører eiendommen i den fremlagte planrapporten. Eiendommen omfattes imidlertid av kommuneplanens arealdel og kommunedelplanen som beskrevet ovenfor.

Planer i nærområdet og planer under arbeid:
Bergen kommune har registrert følgende planer i nærheten av eiendommen, innenfor rapportens undersøkelsesområde på 100 meter fra eiendommens yttergrenser:
Kommuneplanens arealdel KPA 2027, planID 71740000, plantype 20 (kommuneplanens arealdel), saksnummer 202417461. Planen har status 2 – planforslag, og er dermed under arbeid og ikke endelig vedtatt på rapporttidspunktet.

Planarbeidet gjelder revisjon av kommuneplanens arealdel og kan få betydning for fremtidige arealformål, bestemmelser og rammer for utbygging og bruk av eiendommen. Rapporten oppgir ikke konkret hvilke endringer planforslaget eventuelt vil medføre for gnr. 164 bnr. 703. Bergenhus, Nygårdshøyden, endring til leke- og oppholdsgater, planID 11331000, plantype 30 (eldre reguleringsplan). Planen har status 3 – endelig vedtatt arealplan. Planen gjelder endring til leke- og oppholdsgater i Nygårdshøyden-området. Den er registrert i nærheten av eiendommen, men ikke oppført som en reguleringsplan med direkte arealmessig dekning på gnr. 164 bnr. 703. Planen kan være relevant for trafikkforhold, gatebruk og tilgjengelighet i nærområdet. Rapporten spesifiserer ikke hvilke konkrete gatestrekninger som omfattes, eller nøyaktig avstand og plassering i forhold til eiendommen.
KPA 2027 er den eneste planen under arbeid som er særskilt oppført i rapportens oversikt over planer i nærheten. Det fremgår ikke av rapporten at det pågår andre konkrete reguleringsplanarbeider som direkte berører eiendommen.

Godkjente tiltak på omkringliggende eiendommer:
Bergen kommune har registrert følgende godkjente byggetiltak på andre eiendommer innenfor 100 meter fra eiendommens yttergrenser:
Gnr. 164 bnr. 705: Godkjent tiltak vedrørende garasje, uthus eller anneks til bolig, bygningsnummer 301347958. Tiltaket har status igangsettingstillatelse, datert 27.05.2024, saksnummer 202411395. Rapporten angir ikke nærmere tiltakstype eller om tiltaket er ferdigstilt.
Gnr. 164 bnr. 1236: Godkjent påbygg på større sammenbygd boligbygg med 3–4 etasjer, bygningsnummer 139283791-3. Tiltaket har status igangsettingstillatelse, datert 24.02.2021, saksnummer 201916850.
Gnr. 164 bnr. 1237: Godkjent påbygg på stort frittliggende boligbygg med 3–4 etasjer, bygningsnummer 139283805-2. Tiltaket har status rammetillatelse, datert 01.10.2026, saksnummer 202614396.
Gnr. 164 bnr. 698: Godkjent tiltak vedrørende garasje, uthus eller anneks til bolig, bygningsnummer 301604913. Tiltaket har status rammetillatelse, datert 27.04.2026, saksnummer 202512662. På samme eiendom er det også godkjent ombygging av større sammenbygd boligbygg med 3–4 etasjer, bygningsnummer 139279638-1. Dette tiltaket har også status rammetillatelse, datert 27.04.2026, og inngår i samme byggesak, saksnummer 202512662.
Gnr. 164 bnr. 649: Godkjent tilbygg på større sammenbygd boligbygg med 2 etasjer, bygningsnummer 139279123-1. Tiltaket har status igangsettingstillatelse, datert 04.04.2022, saksnummer 202024987. På samme eiendom er det også registrert godkjent tiltak vedrørende garasje, uthus eller anneks til bolig, bygningsnummer 300861688. Tiltaket har status igangsettingstillatelse, datert 04.04.2022, og inngår i samme byggesak, saksnummer 202024987.
Gnr. 164 bnr. 692: Godkjent tiltak vedrørende garasje, uthus eller anneks til bolig, bygningsnummer 301479917. Tiltaket har status igangsettingstillatelse, datert 18.06.2025, saksnummer 202418321.
Gnr. 164 bnr. 642: Godkjent ombygging av større sammenbygd boligbygg med 3–4 etasjer, bygningsnummer 139279042-1. Tiltaket har status rammetillatelse, datert 23.09.2024, saksnummer 202414154.
Det er totalt registrert ni godkjente tiltak fordelt på syv omkringliggende eiendommer. Tiltakene omfatter påbygg, tilbygg, ombygging og tiltak knyttet til garasjer, uthus eller anneks. Fire tiltak er registrert med rammetillatelse og fem med igangsettingstillatelse. Tillatelsene dokumenterer ikke i seg selv at tiltakene er igangsatt, gjennomført eller ferdigstilt.

Andre planrelaterte forhold:
Eiendommen ligger innenfor konsesjonsområdet til Eviny Termo AS for fjernvarmeanlegg.
Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av veitrafikkstøy over grenseverdiene fastsatt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Opplysningen bygger på overordnede støyberegninger. Dette kan få betydning ved behandling av fremtidige plan- og byggesaker, herunder krav om nærmere støyutredning og eventuelle støyreduserende tiltak.
Eiendommen ligger innenfor hensynssoner for kulturmiljøene Nygårdshøyden og Historisk sentrum. Dette er relevante planmessige forhold ved vurdering av fremtidige bygningsmessige endringer.

Vei/Vann/Avløp
Adkomst via fortau i offentlig gate. Eiendommen er tilknyttet offentlige vann- og avløpsledninger via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger gjelder det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling
Det er ikke foretatt radonmålinger i eiendommen. 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 kjøpere 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
Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Det er offentlige regler for kortidsutleie.
Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere 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. Det er ikke utført radonmålinger i eiendommen.

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

Grunnboksdato
Mandag, 9. november 2026

Konsesjon
Det er ikke krav om konsesjon for eiendommen.

Odelsrett
Det er ikke odelsrett på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
25 000 000,00 (Prisantydning)

_____
25 000 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

18 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
625 000,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

_____
626 350,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
645 250,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

_____
25 626 350,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
25 645 250,00 (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 lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltsaker 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, 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. Rekvisisjon 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 budskjema 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.

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 ikke tegnet boligselgerforsikring, da selger er et AS. Selgers egenerklæringsskjema følger allikevel som vedlegg til dette prospekt.

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
Møbler, som senger (Svane), sofaer (Bolia), stoler, bord og det som er på kjøkkenene, kan kjøpes med til en avtalt pris. Unntak er speil, kunst og antikviteter.
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.

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 1,10 % av salgssum. Estimert provisjon kr. 275 000,- (beregnet av prisantydning inkl. evt. andel fellesgjeld, min. kr. 59 000,-).
I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 600,-, Kommunale opplysninger kr 3 655,-, Kredittkostnad kr 3 000,-, Markedspakke kr 23 500,-, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 500,-, Oppgjørshonorar kr 7 990,-, Spørring i grunnboken kr 420,-, Tilretteleggingsgebyr kr 18 900,-, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 3 900,-.
Utlegg og andre utgifter: Boligannonse Finn.no kr 6 900,-, Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 300,-, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,-.
Sum vederlag kr. 339 465,-.
Sum utlegg og andre utgifter kr. 7 745,-.
Totalt kostnadsoverslag kr. 347 210,-.
Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. 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 kundetiltak 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
25.11.2026

Egenerklæring for boligsalg

Gyldig til: 26.11.2027

Allégaten 20, 5007 BERGEN

MEGLERAVDELING	EIENDOMSTYPE	OPPDRAGSNUMMER
Proaktiv Bergen	Enebolig	1120260136
SKJEMAET ER UTFYLT AV	**OVERTATT**	**FORSIKRING**
Hans Petter Amundsen Klohs og Anne Margrethe Klohs	2015	Ingen boligselgerforsikring

Opplysninger

Har du selv benyttet deg av eiendommen?	(Hans Petter Amundsen Klohs) Nei (Anne Margrethe Klohs) Nei
Har du husforsikring?	Ja, egen bygningsforsikring
Forsikringsselskap	If
Forsikringsnummer	SP1114033.16.2

Våtrom

1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på bad, vaskerom eller toalettrom?	Nei, ikke som jeg kjenner til
1.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?	Ja
Hvilket bad/vaskerom/toalettrom?	Alt rør-vvs-alle bad ble rehabilitert i 2016-17
Hva ble gjort og når?	Alt rør-vvs-alle bad ble rehabilitert i 2016-17
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Alt rør-vvs-alle bad ble rehabilitert i 2016-17 av Svalland VVS
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Faktura og Pristilbud

Rør

2.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til

2.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Ja
Hva ble gjort og når?	Alt av rør inn til huset og internt i huset var nytt ifm full rehabilitering i 2016-17
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Svalland VVS
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Faktura og Pristilbud

Ventilasjon

3.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil ved boligens ventilasjonsanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til
3.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens ventilasjonsanlegg?	Ja
Hva ble gjort og når?	Helt nytt i 2017 - 4 anlegg (1 anlegg pr etasje) Årlig service
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Helt nytt i 2017 - 4 anlegg (1 anlegg pr etasje) CM Ventilasjon AS
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Faktura og Annet
Spesifiser så godt du kan hvilken dokumentasjon som foreligger.	Arbeidttegninger av anlegg pr etasje
3.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført måling/tiltak knyttet til radon i boligen, enten av deg eller tidligere eiere?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

4.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på det elektriske anlegget?	Ja
Hva ble gjort og når?	Helt nytt el anlegg i hele huset ifm rehab i 2017
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Helt nytt el anlegg i hele huset ifm rehab i 2017 BEA AS
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Faktura og Pristilbud
4.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført kontroll/tilsyn på det elektriske anlegget?	Ja
Beskriv resultatet av kontrollen	BKK kontroll i 2024 Egenkontroll basert på mal fra Kvassheim Elektro i 2024-2025-2026
4.4 Er det tegnet Norgespris på strøm?	Nei

Oppvarming

5.1 Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.2 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller utført tilsyn /kontroll på ildsted, gassovn, bio-peis, skorstein, pipe eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.3 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, utført arbeid eller vedlikehold ved boligens varmeanlegg (for eksempel varmepumpe, radiatorer, varmekabler, vannbåren varme eller lignende)?	Ja
Hva ble gjort og når?	Skade på varmekabler i hybel i kjeller oppdaget i 2020 (installert i 2018) Forsikringssak - full utbedret i 2021 med ny varmefolie
5.4 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens varmeanlegg?	Ja
Hva ble gjort og når?	Ny el ovner, varmekabler i hele huset i 2017
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	BEA AS
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Faktura og Pristilbud

Skjevheter og sprekker

6.1 Kjenner du til om det er eller har vært tegn på setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (for eksempel sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til
6.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak

7.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, vannlekkasje, fuktskader eller andre tegn på utettheter i takkonstruksjonen?	Nei, ikke som jeg kjenner til

7.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på tak, taknedløp, takrenner eller beslag (for eksempel reparasjoner, vedlikehold eller utskiftninger)?	Ja
Hva ble gjort og når?	Helt nytt tak med glasert takstein ifm rehab i 2017
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Byggmester Brødrene Foss
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Faktura

Yttervegg og fasade

8.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Nei, ikke som jeg kjenner til
8.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Ja
Hva ble gjort og når?	Alle vinduer i kjeller og loft ble satt inn ifm rehab i 2017 Noen nye vinduer ble satt inn i 1 og 2. etg ifm rehab i 2017
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Byggmester Brødrene Foss
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Faktura

Kjeller

9.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen har eller har hatt problemer med drenering, fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Nei, ikke som jeg kjenner til
9.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid ved boligens /eiendommens fuktsikring, drenering, kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Ja
Hva ble gjort og når?	Full utgraving ifm rehab i 2017
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Byggmester Brødrene Foss
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Faktura

Skadedyr

10.1 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i boligen eller på eiendommen, inkludert tilhørende bygninger som bod, garasje eller nærliggende/tilknyttede enheter?	Nei, ikke som jeg kjenner til
10.2 Har konstruksjonen blitt åpnet opp for nærmere undersøkelser?	Ja
Beskriv hvilke undersøkelser	Alt ble åpnet opp ifm full rehab av hele huset med kjeller og nytt tak i 2017
10.3 Kjenner du til om det er har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til skadedyr eller insekter?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

11.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen er eller har vært endret, innredet, ombygget eller utvidet etter opprinnelig byggeår,av deg eller tidligere eiere?	Ja
Hva ble gjort og når?	Full rehab av hele huset med nytt tilleggsareal i kjeller og loft i 2017 (som tilleggsareal til hhv 1. etasje og 2. etasje) iht byggesak, rammetillatelse, igangsettingstillaltelse og ferdigattest
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Byggmester Brødrende Foss
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Faktura og Annet
Spesifiser så godt du kan hvilken dokumentasjon som foreligger.	Byggesak, rammetillatelse, igangsettingstillaltelse og ferdigattest
11.2 Kjenner du til om boligen eller andre bygninger mangler brukstillatelse eller ferdigattest?	Nei, ikke som jeg kjenner til
11.3 Har eiendommen en utleiedel?	Nei
11.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Omgivelsene

12.1 Kjenner du til om eiendommen er eller har vært utsatt for flom, ras, skred eller lignende, eller om den ligger i et område med slik fare?	Nei, ikke som jeg kjenner til
12.2 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Sameie, Borettslag og Boligaksjeselskap

13.1 Er boligen en del av et sameie, borettslag eller boligaksjeselskap?	Nei

Andre opplysninger

14.1 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.3 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger for boligen/eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.4 Kjenner du til om det er eller har vært skader eller feil på tilbehør som følger med eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.5 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen som kan være relevante for kjøper, utover det du allerede har oppgitt?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Hans Petter Amundsen Klohs	**2026-11-26**	**Anne Margrethe Klohs**	**2026-11-26**

Identification

bankID Hans Petter Amundsen Klohs

Identification

bankID Anne Margrethe Klohs

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

Tilstandsrapport

Bolighus delt opp i to boenheter.
Allégaten 20, 5007 BERGEN
BERGEN kommune
gnr. 164, bnr. 703

Sum areal alle bygg: BRA: 310 m² BRA-i: 310 m²



Befaringsdato: 13.11.2026 **Rapportdato:** 16.11.2026 **Oppdragsnr.:** 20932-3811 **Eiendomsverdi ref nr:** AL8360

Autorisert foretak: Bang Takst AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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



Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Allégaten 20, 5007 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 703
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65 A
5009 BERGEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

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 som minimum for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET
Bolighus oppført over to etasjer med kjeller og loft, delt opp i to boenheter med tilleggsareal i kjeller og på loft.
Balkong på 1,7 m² med utgang fra stue/kjøkken i boenhet 2, rom 1.
Takterrasse på 6,2 m² med utgang fra stue/kjøkken i boenhet 2, rom 4.
Terrasse på ca. 15 m² med utgang fra kjeller.

NØKKELOPPLYSNINGER
Boligen er oppført i 1882 og ble omfattende rehabilitert innvendig i 2017/2018, med nye bad og kjøkken i alle boenhetene, nye innerdører og omlegging til rør-i-rør. Avløpsrør, varmtvannsberedere og balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er fra samme periode. Taktekking, takrenner og nedløp ble skiftet i 2017, og takterrassen ble rehabilitert samme år. Vinduene i kjelleren og på loftet, døren til kjelleren, ett vindu i 1. etasje og ett vindu i 2. etasje ble skiftet i 2017/2018. Øvrige vinduer, hoveddøren og balkongdøren er fra 1990-tallet og begynnelsen av 2000-tallet.

REFERANSENIVÅ
Det er lagt til grunn at bygget er oppført etter den byggeskikk, tekniske kunnskap og fagmessige utførelse som var vanlig rundt byggetidspunktet. Eventuelle oppgraderinger og moderniseringer er vurdert ut fra gjeldende forskriftskrav og byggeskikk på det tidspunktet arbeidene ble gjennomført.

EGENSKAPER
I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskseriens Byggforvaltning 700.320, som omhandler «intervaller for vedlikehold og 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 blant annet 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
Boligen ligger på Nygårdshøyden i Bergen sentrum. Kort gangavstand til Universitetet i Bergen, Universitetsmuseet, Nygårdsparken, Torgalmenningen, Bryggen, Bystasjonen, Bergen Storsenter og jernbanestasjonen. Bybanestopp ved Byparken og flere bussforbindelser i nærheten. Dagligvarebutikker, treningssentre, serveringssteder, kulturtilbud som Grieghallen, samt øvrige service- og helsetilbud finnes i gangavstand. Fra takterrassen er det utsikt mot Fløyen, Ulriken, Fjellsiden og sentrum.

TOMT
Eiet tomt på 177,9 m² ifølge matrikkelen. Tomten er i hovedsak bebygget. Terrasse på ca. 15 m² med utgang fra kjeller.

ADKOMST
Adkomst via offentlig vei.

VANN- OG AVLØP
Eiendommen er tilknyttet offentlige vann- og avløpsledninger via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger gjelder det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

PARKERING
Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

BESKRIVELSE – BYGGEMÅTE

Grunn og fundamenter:
Antatt fundamentert på kultede masser av grov pukk eller sprengstein på fjell, i henhold til byggeskikk på oppføringstidspunktet. Grunnmur i naturstein, utvendig pusset og malt. Det er ikke utført nærmere undersøkelser av grunnforhold.

Konstruksjoner/fasader:
Yttervegger i murkonstruksjon, pusset og malt, innvendig påført med bindingsverk, lekter og platekledning. Ytterveggene på baksiden er oppført i laftet plank, utvendig påført med isolert bindingsverk og liggende, enkeltfalset trekledning, og innvendig platet. Konstruksjonene er oppført etter datidens byggeforskrifter og har begrenset isoleringsevne sammenlignet med dagens krav.

Etasjeskillere:
Etasjeskillere av trebjelkelag. Det må påregnes knirk og skjevheter i eldre bygninger.

Vinduer:
Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Vinduene i kjelleren er fra 2018, og vinduene på loftet er fra 2017. Vinduene i øvrige etasjer er fra ca. midten av 1990-tallet til begynnelsen av 2000-tallet, med unntak av ett vindu i boenhet 1, rom 4 i 1. etasje og ett vindu i boenhet 2, rom 3 i 2. etasje fra 2017.

Dører:
Ytterdører med malte dørblad og isolerglass. Dør til kjeller fra 2018. Hoveddøren er eldre og ifølge eier trolig fra 1990-tallet. Balkongdør i 2. etasje fra midten av 1990-tallet med malt dørblad og isolerglass.

Takkonstruksjon:
Takkonstruksjon med tresperrer. Taktekking med sutak, papp, sløyfer/lekter og tegltakstein. Takrenner og nedløp i plast. Taktekking, takrenner og nedløp fra 2017. Taket er vurdert fra bakkenivå og takterrasse.

Altaner/balkonger:
Sørvestvendt balkong på 1,7 m² med utgang fra stue/kjøkken i boenhet 2, rom 1. Balkongen er oppført i stålkonstruksjoner.

Allégaten 20, 5007 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 703
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65 A
5009 BERGEN

Beskrivelse av eiendommen

Nordøstvendt takterrasse på 6,2 m² med utgang fra stue/kjøkken i boenhet 2, rom 4. Takterrassen ble ifølge eier rehabilitert i 2017 med ny underliggende tekking, nye terrassebord og nytt rekkverk. Terrasse på ca. 15 m² med utgang fra kjeller.

BESKRIVELSE – INNVENDIG

Overflater:
Enstavs parkett, fliser og teppe på gulv, malte flater og tapet på vegger og malte flater i himling. Se egne avsnitt for overflater på bad og toalettrom.

Kjeller:

Gang (12,5 m²), toalettrom (1,6 m²), bod (21,5 m²), teknisk rom (6,2 m²) og boenhet 1, rom 1 med stue/kjøkken (31,0 m²) og bad (3,5 m²).
Boenhet 1, rom 1: Innfelte spotter i stue/kjøkken og bad. Kjøkkeninnredning fra IKEA med benkeplate i kvartskompositt (Silestone), integrerte hvitevarer, integrert ventilator, komfyrvakt og lekkasjestopper. Badet har servantskap, vegghengt toalett, dusj med dusjdør og opplegg for vaskemaskin. El. varmekabler, rennesluk og avtrekk fra balansert ventilasjon.
Toalettrom: Servantskap, speil og vegghengt toalett. El. varmekabler og elektrisk vifte i himling.
Teknisk rom: To varmtvannsberedere på 198 liter, sikringsskap, ventilasjonsaggregat og fordelerskap til rør-i-rør.

1. etasje:

Yttergang (13,4 m²), gang (6,5 m²), bod (2,3 m²) og tre rom i boenhet 1: rom 2 med stue/kjøkken (15,1 m²) og bad (2,5 m²), rom 3 med stue/kjøkken (17,3 m²) og bad (3,3 m²) og rom 4 med stue/kjøkken (27,2 m²) og bad (3,5 m²).
Boenhet 1, rom 2, 3 og 4 har lik standard: Innfelte spotter i stue/kjøkken og bad. Kjøkkeninnredning fra IKEA med benkeplate i kvartskompositt (Silestone), integrerte hvitevarer, integrert ventilator, komfyrvakt og lekkasjestopper. Badene har servantskap, vegghengt toalett, dusj med dusjdør og opplegg for vaskemaskin. El. varmekabler, rennesluk og avtrekk fra balansert ventilasjon.

2. etasje:

Trapperom (6,1 m²), gang (2,9 m²) og tre rom i boenhet 2: rom 1 med stue/kjøkken (21,6 m²) og bad (3,3 m²), rom 2 med stue/kjøkken (20,4 m²) og bad (3,6 m²) og rom 3 med stue/kjøkken (26,4 m²) og bad (3,5 m²).
Boenhet 2, rom 1, 2 og 3 har lik standard: Innfelte spotter i stue/kjøkken og bad. Kjøkkeninnredning fra IKEA med benkeplate i kvartskompositt (Silestone), integrerte hvitevarer, integrert ventilator, komfyrvakt og lekkasjestopper. Badene har servantskap, vegghengt toalett, dusj med dusjdør og opplegg for vaskemaskin. El. varmekabler, rennesluk og avtrekk fra balansert ventilasjon. Boenhet 2, rom 1 har utgang til balkong fra stue/kjøkken.

Loft:
Gang (2,5 m²) og boenhet 2, rom 4 med stue/kjøkken (29,0 m²) og bad (5,5 m²).
Boenhet 2, rom 4: Innfelte spotter i stue/kjøkken og bad. Kjøkkeninnredning fra IKEA med benkeplate i kvartskompositt (Silestone), integrerte hvitevarer, integrert ventilator, komfyrvakt og lekkasjestopper. Varmtvannsbereder på 101 liter. Utgang til takterrasse. Badet er fra 2017 og har servantskap, vegghengt toalett, dusj med dusjdør og opplegg for vaskemaskin. El. varmekabler, plastsluk/rennesluk og avtrekk fra balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannforsyningsrør av PEX (rør-i-rør-system).
Avløpsrør av plast.
To varmtvannsberedere på 198 liter i teknisk rom i kjeller og én varmtvannsbereder på 101 liter i boenhet 2, rom 4 på loftet.
Balansert ventilasjon med varmegjenvinning, med eget aggregat for hver etasje.
Sikringsskap med automatsikringer. Eget fordelerskap i hver boenhet.

OPPVARMING
Elektriske varmekabler i hele kjelleren samt på alle bad.
Varmegjenvinning fra ventilasjonsanlegg.

Arealer Gå til side

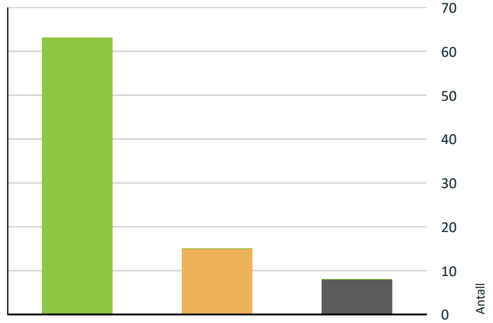
Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65 A
5009 BERGEN
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Overflater bak og under møbler, tepper, innredning og lagrede gjenstander er ikke undersøkt, og det kan finnes skader eller avvik i slike områder som ikke er beskrevet i rapporten.

Opplysninger fra eier er lagt til grunn der de er oppgitt.

Egenerklæringsskjemaet fylles ut av selger og er en del av salgsdokumentasjonen. Skjemaet kan inneholde opplysninger som ikke er beskrevet i denne rapporten, og bør leses før kjøp.

Byggesak er ikke kontrollert.

Rapporten er utarbeidet etter minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) kapittel 2.

Oppsummering av avvik

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

Bolighus delt opp i to boenheter.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer øvrige etasjer** Gå til side
- **Utvendig > Balkongdør i 2. etasje** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Boenhet 1, rom 1 - Bad (3,5 m²) > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Boenhet 1, rom 2 - Bad (2,5 m²) > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Boenhet 1, rom 3 - Bad (3,3 m²) > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Boenhet 1, rom 4 - Bad (3,5 m²) > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Boenhet 2, rom 1 - Bad (3,3 m²) > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

Allégaten 20, 5007 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 703
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65 A
5009 BERGEN
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > 2. etasje > Boenhet 2, rom 2 - Bad (3,6 m²) > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Boenhet 2, rom 3 - Bad (3,5 m²) > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > Loft > Boenhet 2, rom 4 - Bad (5,5 m²) > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

BOLIGHUS DELT OPP I TO BOENHETER.



Byggeår
1882

Kommentar
Kilde: Informasjon fra matrikkelen.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking med sutak, papp, sløyfer/lekter og tegltakstein.

Taktekking med ny takpapp, lufting og isolasjon i 2017.

Taket ble vurdert fra bakkenivå og takterrasse av sikkerhetsmessige årsaker, med de begrensninger dette gir.

Forventet brukstid:
- Vindskier og dekkbord: ca. 15–25 år
- Tegltakstein: ca. 30–60 år

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i plast.

Takrenner og nedløp fra 2017.

Forventet brukstid:
- Takrenner og nedløp: ca. 20–30 år

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon med tresperrer.

Vurdering av avvik:
• Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å være oppmerksom på risikoen og vurdere nærmere undersøkelser ved tegn til avvik eller i forbindelse med fremtidige arbeider. Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.

Allégaten 20, 5007 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 703
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65 A
5009 BERGEN

Tilstandsrapport

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i murkonstruksjon, pusset og malt. Innvendig påforet med bindingsverk, lekter og platekledning.

Yttervegger på baksiden av boligen er oppført i laftet plank, utvendig påforet med isolert bindingsverk og liggende, enkeltfalset trekledning. Innvendig platet.

Merk:
Konstruksjonene er oppført etter datidens byggeforskrifter og har begrenset isoleringsevne sammenlignet med dagens krav. Eldre trekonstruksjoner er normalt utført uten vindsperre og dampsperre etter dagens prinsipper, og har dårligere fuktbeskyttelse og lufttetthet enn nyere konstruksjoner. Veggene er ikke åpnet, og det tas forbehold om at det ved åpning av konstruksjonene kan avdekkes skader som ikke er synlige ved visuell inspeksjon, for eksempel råte eller insektangrep i svill og stendere.

Forventet brukstid.
- Puss: ca. 30–60 år
- Trekledning: ca. 40–60 år
- Overflatebehandling, maling: ca. 6–12 år

Vurdering av avvik:
• Kledningen er ført ned mot terrassedekket med liten eller ingen avstand.
• Det ble ikke observert musesperre i nedkant av kledningen.
• Malingen på pussfasaden flasser av flere steder, særlig mellom vinduene og under gesimsen.
• Deler av kledningen mangler lufting bak panelet. Kledningen er avsluttet tett mot beslag eller underliggende bord uten åpning nederst.
• Det er et åpent hull i ytterveggen mot terrassen. Eier opplyser at hullet skal lukkes i forbindelse med salget.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere tilstrekkelig avstand mellom terrasse og kledning for å unngå fuktopptrekk og skader på kledning.
• Det bør monteres musesperre. Manglende musesperre medfører risiko for inntrengning av skadedyr
• Der malingen flasser, er pussen dårligere beskyttet. Vann kan da trekke inn i pussen, og over tid gir det risiko for at pussen sprekker eller løsner. Det anbefales å skrape av løs maling og male fasaden på nytt. Malingen må være diffusjonsåpen og passe til pussen.
• Uten lufting kan ikke fukt bak kledningen tørke ut. Over tid gir det økt risiko for råte i kledningen og i veggen bak. Det anbefales å etablere lufting i nedkant av kledningen.
• Åpningen gir risiko for fukt og skadedyr i veggkonstruksjonen. Det anbefales å lukke hullet og tette kledning og vindsperre.





TG 1 Vinduer kjeller og loft

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Vinduene i kjelleren er fra 2018, og vinduene på loftet er fra 2017.

Merk:
Det er utført enkel funksjonstest av utvalgte vinduer. Normalt behov for justering regnes ikke som avvik. Punkterte isolerglass kan være svært vanskelig å avdekke visuelt, og risikoen for punktering øker i takt med vinduenes alder.

Forventet brukstid:
- Trevinduer med isolerglass: ca. 20–60 år

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer øvrige etasjer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Vinduene er fra perioden ca. midten av 1990-tallet til begynnelsen av 2000-tallet, med noe usikre produksjonsår. Unntaket er ett vindu i boenhet 1, rom 4 i 1. etasje og ett vindu i boenhet 2, rom 3 i 2. etasje, som er fra 2017.

Merk:
Det er utført enkel funksjonstest av utvalgte vinduer. Normalt behov for justering regnes ikke som avvik. Punkterte isolerglass kan være svært vanskelig å avdekke visuelt, og risikoen for punktering øker i takt med vinduenes alder.

Forventet brukstid:
- Trevinduer med isolerglass: ca. 20–60 år

Vurdering av avvik:
• Vinduene fra 1990-tallet og begynnelsen av 2000-tallet bærer preg av elde og slitasje. Det er registrert ett punktert isolerglass og råte i glasslist på vindu i boenhet 2, rom 3 i 2. etasje. Det er også registrert mangelfull tetting mellom vinduskarm og murverk rundt vinduer i murfasaden.

Konsekvens/tiltak
• Eldre vinduer krever mer vedlikehold, og de har dårligere funksjon mot kulde og fukt. Det punkterte glasset gir dårligere isolasjonsevne. Hvis råten i glasslisten ikke utbedres, kan den spre seg til ramme og karm. Den utette overgangen mot murverket gir risiko for fuktinntrengning i veggen rundt vinduene. Det anbefales å skifte glassruten og glasslisten og å utbedre tettingen mot murverket. Utskifting av vinduene fra 1990-tallet og begynnelsen av 2000-tallet må påregnes på sikt.



TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdører med malte dørblad og isolerglass. Dør til kjeller fra 2018. Hoveddøren er eldre og ifølge eier trolig fra 1990-tallet.

Merk:
Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik.

Forventet brukstid:
- Ytterdører i tre: ca. 20–40 år

TG 2 Balkongdør i 2. etasje

Beskrivelse

Balkongdør fra midten av 1990-tallet med malt dørblad og isolerglass.

Merk:
Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik.

Forventet brukstid:
- Ytterdører i tre: ca. 20–40 år

Vurdering av avvik:
• Balkongdøren bærer preg av elde og slitasje.

Allégaten 20, 5007 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 703
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65 A
5009 BERGEN

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Eldre dører krever mer vedlikehold og har dårligere funksjon mot kulde og fukt. Utskifting må påregnes på sikt.



TG 1 Balkong i 2. etasje

Beskrivelse

Sørvestvendt balkong på 1,7 m² med utgang fra stue/kjøkken i boenhet 2, rom 1.

Balkongen er oppført i stålkonstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Lav rekkverkshøyde medfører økt risiko for fall og personskader. Byggteknisk forskrift (TEK) har ikke tilbakevirkende kraft, og det er derfor ikke krav om å oppgradere eksisterende rekkverk.

TG 1 Takterrasse

Beskrivelse

Nordøstvendt takterrasse på 6,2 m² med utgang fra stue/kjøkken i loftsetasjen.

Terrassen ble ifølge eier rehabilitert i 2017 med ny underliggende tekking, nye terrassebord og nytt glassrekkverk.



TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasse på ca. 15 m² med utgang fra kjeller.

Terrassen er oppført på bjelkelag med trykkimpregnerte terrassebord og flettverksgjerde i stål.

Terrassen ble oppført rundt 2018.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

Radon

Beskrivelse

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

Radon er en usynlig og luktfri gass som dannes naturlig i berggrunn og jordmasser, og som kan trekke inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonnivåer øker risikoen for lungekreft.

Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) anbefaler at alle boliger måles. Målingen bør gjøres med sporfilm over minst to måneder i fyringssesongen, normalt fra midten av oktober til midten av april, fordi nivåene varierer gjennom året. Tiltaksgrensen for oppholdsrom er 100 Bq/m³.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det ble ikke foretatt hulltaking da kjelleren har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig pga. synlige mur/betongvegger mot terreng.

Merk:
Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Lukkede tretrapper med teppe i trinn og profilert rekkverk med håndløper.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite, formpressede innerdører.

Innerdører fra 2017.

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

Forventet brukstid:
- Innerdører: ca. 20–40 år

Allégaten 20, 5007 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 703
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65 A
5009 BERGEN

Tilstandsrapport





TG 1 Entrédører

Beskrivelse

Slette entrédører med brannklasse B30 og lydklasse dB35/38. Elektroniske dørlåser fra EasyAccess. Porttelefon.

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

Forventet brukstid:
- Ytterdører/entrédører: ca. 20–30 år

VÅTROM

KJELLER > BOENHET 1, ROM 1 - BAD (3,5 M²)

Generell

Beskrivelse

Fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Innfelte spotter.

Servantskap med slett skapdør, benkeplate i kvartskompositt (Silestone) og toppmontert servant med ettgreps blandebatteri, opplegg for vaskemaskin, speil, vegghengt toalett og dusj med dusjdør samt dusjgarnityr med hånddusj. El. varmekabler, plastsluk/rennesluk og balansert ventilasjon.

Bad fra 2017.

KJELLER > BOENHET 1, ROM 1 - BAD (3,5 M²)

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

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

KJELLER > BOENHET 1, ROM 1 - BAD (3,5 M²)

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Det ble gjort visuell kontroll av overflater samt kontroll av bom (hulrom under fliser). Fallforhold ble kontrollert med nivålaser. Vann rann til sluk ved enkel dusjtest.

KJELLER > BOENHET 1, ROM 1 - BAD (3,5 M²)

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Rennesluk i stål. Smøremembran.

Eier opplyser at arbeidene er utført av fagfolk. Det er ikke fremlagt dokumentasjon. Tilslutning mellom membran og rennesluk er skjult og kan ikke kontrolleres visuelt.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel er under 25 mm. Oppkant av vanntett sjikt ved terskel er ikke synlig, og høyden på membranen er vanskelig å verifisere.

Konsekvens/tiltak
• Ved tett sluk eller større lekkasje er det risiko for at vann renner ut av badet før det når sluket. Det kan gi fuktskader på tilstøtende konstruksjoner og rom. Lite fall utenfor dusjsonen øker denne risikoen. Det anbefales å etablere terskel med membranoppkant minst 25 mm over slukrist, eller fall til sluk på hele gulvet. Tiltaket kan utføres ved fremtidig renovering.

KJELLER > BOENHET 1, ROM 1 - BAD (3,5 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

KJELLER > BOENHET 1, ROM 1 - BAD (3,5 M²)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon. Tilluft via luftespalte under dør.

KJELLER > BOENHET 1, ROM 1 - BAD (3,5 M²)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking da aktuelle områder ikke var tilgjengelig av bygningsmessige årsaker.

Fuktsøk er utført med fuktindikator der hulltaking ikke var mulig. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier, men man må være oppmerksom på at denne metoden ikke er like pålitelig som hulltaking.

1. ETASJE > BOENHET 1, ROM 2 - BAD (2,5 M²)

Generell

Beskrivelse

Fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Innfelte spotter.

Servantskap med slett skapdør, benkeplate i kvartskompositt (Silestone) og toppmontert servant med ettgreps blandebatteri, opplegg for vaskemaskin, speil, vegghengt toalett og dusj med dusjdør samt dusjgarnityr med hånddusj. El. varmekabler, plastsluk/rennesluk og balansert ventilasjon.

Bad fra 2017.

1. ETASJE > BOENHET 1, ROM 2 - BAD (2,5 M²)

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

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

Allégaten 20, 5007 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 703
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65 A
5009 BERGEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BOENHET 1, ROM 2 - BAD (2,5 M²)

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Det ble gjort visuell kontroll av overflater samt kontroll av bom (hulrom under fliser). Fallforhold ble kontrollert med nivålaser. Vann rann til sluk ved enkel dusjtest.

1. ETASJE > BOENHET 1, ROM 2 - BAD (2,5 M²)

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Rennesluk i stål. Smøremembran.

Eier opplyser at arbeidene er utført av fagfolk. Det er ikke fremlagt dokumentasjon. Tilslutning mellom membran og rennesluk er skjult og kan ikke kontrolleres visuelt.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel er under 25 mm. Oppkant av vanntett sjikt ved terskel er ikke synlig, og høyden på membranen er vanskelig å verifisere.

Konsekvens/tiltak
• Ved tett sluk eller større lekkasje er det risiko for at vann renner ut av badet før det når sluket. Det kan gi fuktskader på tilstøtende konstruksjoner og rom. Lite fall utenfor dusjsonen øker denne risikoen. Det anbefales å etablere terskel med membranoppkant minst 25 mm over slukrist, eller fall til sluk på hele gulvet. Tiltaket kan utføres ved fremtidig renovering.

1. ETASJE > BOENHET 1, ROM 2 - BAD (2,5 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BOENHET 1, ROM 2 - BAD (2,5 M²)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon. Tilluft via luftespalte under dør.

1. ETASJE > BOENHET 1, ROM 2 - BAD (2,5 M²)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking da aktuelle områder ikke var tilgjengelig av bygningsmessige årsaker.

Fuktsøk er utført med fuktindikator der hulltaking ikke var mulig. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier, men man må være oppmerksom på at denne metoden ikke er like pålitelig som hulltaking.

1. ETASJE > BOENHET 1, ROM 3 - BAD (3,3 M²)

Generell

Beskrivelse

Fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Innfelte spotter.

Tilstandsrapport

Servantskap med slett skapdør, benkeplate i kvartskompositt (Silestone) og toppmontert servant med ettgreps blandebatteri, opplegg for vaskemaskin, speil, vegghengt toalett og dusj med dusjdør samt dusjgarnityr med hånddusj. El. varmekabler, plastsluk/rennesluk og balansert ventilasjon.

Bad fra 2017.

1. ETASJE > BOENHET 1, ROM 3 - BAD (3,3 M²)

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BOENHET 1, ROM 3 - BAD (3,3 M²)

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Det ble gjort visuell kontroll av overflater samt kontroll av bom (hulrom under fliser). Fallforhold ble kontrollert med nivålaser. Vann rann til sluk ved enkel dusjtest.

1. ETASJE > BOENHET 1, ROM 3 - BAD (3,3 M²)

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Rennesluk i stål. Smøremembran.

Eier opplyser at arbeidene er utført av fagfolk. Det er ikke fremlagt dokumentasjon. Tilslutning mellom membran og rennesluk er skjult og kan ikke kontrolleres visuelt.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel er under 25 mm. Oppkant av vanntett sjikt ved terskel er ikke synlig, og høyden på membranen er vanskelig å verifisere.

Konsekvens/tiltak

• Ved tett sluk eller større lekkasje er det risiko for at vann renner ut av badet før det når sluket. Det kan gi fuktskader på tilstøtende konstruksjoner og rom. Lite fall utenfor dusjsonen øker denne risikoen. Det anbefales å etablere terskel med membranoppkant minst 25 mm over slukrist, eller fall til sluk på hele gulvet. Tiltaket kan utføres ved fremtidig renovering.

1. ETASJE > BOENHET 1, ROM 3 - BAD (3,3 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BOENHET 1, ROM 3 - BAD (3,3 M²)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon. Tilluft via luftespalte under dør.

1. ETASJE > BOENHET 1, ROM 3 - BAD (3,3 M²)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Allégaten 20, 5007 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 703
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65 A
5009 BERGEN

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking da aktuelle områder ikke var tilgjengelig av bygningsmessige årsaker.

Fuktsøk er utført med fuktindikator der hulltaking ikke var mulig. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier, men man må være oppmerksom på at denne metoden ikke er like pålitelig som hulltaking.

1. ETASJE > BOENHET 1, ROM 4 - BAD (3,5 M²)

Generell

Beskrivelse

Fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Innfelte spotter.

Servantskap med slett skapdør, benkeplate i kvartskompositt (Silestone) og toppmontert servant med ettgreps blandebatteri, opplegg for vaskemaskin, speil, vegghengt toalett og dusj med dusjdør samt dusjgarnityr med hånddusj. El. varmekabler, plastsluk/rennesluk og balansert ventilasjon.

Bad fra 2017.

1. ETASJE > BOENHET 1, ROM 4 - BAD (3,5 M²)

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BOENHET 1, ROM 4 - BAD (3,5 M²)

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Det ble gjort visuell kontroll av overflater samt kontroll av bom (hulrom under fliser). Fallforhold ble kontrollert med nivålaser. Vann rann til sluk ved enkel dusjtest.

1. ETASJE > BOENHET 1, ROM 4 - BAD (3,5 M²)

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Rennesluk i stål. Smøremembran.

Eier opplyser at arbeidene er utført av fagfolk. Det er ikke fremlagt dokumentasjon. Tilslutning mellom membran og rennesluk er skjult og kan ikke kontrolleres visuelt.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel er under 25 mm. Oppkant av vanntett sjikt ved terskel er ikke synlig, og høyden på membranen er vanskelig å verifisere.

Konsekvens/tiltak

• Ved tett sluk eller større lekkasje er det risiko for at vann renner ut av badet før det når sluket. Det kan gi fuktskader på tilstøtende konstruksjoner og rom. Lite fall utenfor dusjsonen øker denne risikoen. Det anbefales å etablere terskel med membranoppkant minst 25 mm over slukrist, eller fall til sluk på hele gulvet. Tiltaket kan utføres ved fremtidig renovering.

1. ETASJE > BOENHET 1, ROM 4 - BAD (3,5 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BOENHET 1, ROM 4 - BAD (3,5 M²)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon. Tilluft via luftespalte under dør.

1. ETASJE > BOENHET 1, ROM 4 - BAD (3,5 M²)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking da aktuelle områder ikke var tilgjengelig av bygningsmessige årsaker.

Fuktsøk er utført med fuktindikator der hulltaking ikke var mulig. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier, men man må være oppmerksom på at denne metoden ikke er like pålitelig som hulltaking.

2. ETASJE > BOENHET 2, ROM 1 - BAD (3,3 M²)

Generell

Beskrivelse

Fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Innfelte spotter.

Servantskap med slett skapdør, benkeplate i kvartskompositt (Silestone) og toppmontert servant med ettgreps blandebatteri, opplegg for vaskemaskin, speil, vegghengt toalett og dusj med dusjdør samt dusjgarnityr med hånddusj. El. varmekabler, plastsluk/rennesluk og balansert ventilasjon.

Bad fra 2017.

2. ETASJE > BOENHET 2, ROM 1 - BAD (3,3 M²)

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

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

2. ETASJE > BOENHET 2, ROM 1 - BAD (3,3 M²)

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Det ble gjort visuell kontroll av overflater samt kontroll av bom (hulrom under fliser). Fallforhold ble kontrollert med nivålaser. Vann rann til sluk ved enkel dusjtest.

2. ETASJE > BOENHET 2, ROM 1 - BAD (3,3 M²)

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Rennesluk i stål. Smøremembran.

Eier opplyser at arbeidene er utført av fagfolk. Det er ikke fremlagt dokumentasjon. Tilslutning mellom membran og rennesluk er skjult og kan ikke kontrolleres visuelt.

Vurdering av avvik:

Allégaten 20, 5007 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 703
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65 A
5009 BERGEN

Tilstandsrapport

• Målt høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel er under 25 mm. Oppkant av vanntett sjikt ved terskel er ikke synlig, og høyden på membranen er vanskelig å verifisere.

Konsekvens/tiltak

• Ved tett sluk eller større lekkasje er det risiko for at vann renner ut av badet før det når sluket. Det kan gi fuktskader på tilstøtende konstruksjoner og rom. Lite fall utenfor dusjsonen øker denne risikoen. Det anbefales å etablere terskel med membranoppkant minst 25 mm over slukrist, eller fall til sluk på hele gulvet. Tiltaket kan utføres ved fremtidig renovering.

2. ETASJE > BOENHET 2, ROM 1 - BAD (3,3 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

2. ETASJE > BOENHET 2, ROM 1 - BAD (3,3 M²)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon. Tilluft via luftespalte under dør.

2. ETASJE > BOENHET 2, ROM 1 - BAD (3,3 M²)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking da aktuelle områder ikke var tilgjengelig av bygningsmessige årsaker.

Fuktsøk er utført med fuktindikator der hulltaking ikke var mulig. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier, men man må være oppmerksom på at denne metoden ikke er like pålitelig som hulltaking.

2. ETASJE > BOENHET 2, ROM 2 - BAD (3,6 M²)

Generell

Beskrivelse

Fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Innfelte spotter.

Servantskap med slett skapdør, benkeplate i kvartskompositt (Silestone) og toppmontert servant med ettgreps blandebatteri, opplegg for vaskemaskin, speil, vegghengt toalett og dusj med dusjdør samt dusjgarnityr med hånddusj. El. varmekabler, plastsluk/rennesluk og balansert ventilasjon.

Bad fra 2017.

2. ETASJE > BOENHET 2, ROM 2 - BAD (3,6 M²)

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

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

2. ETASJE > BOENHET 2, ROM 2 - BAD (3,6 M²)

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det ble gjort visuell kontroll av overflater samt kontroll av bom (hulrom under fliser). Fallforhold ble kontrollert med nivålaser. Vann rann til sluk ved enkel dusjtest.

2. ETASJE > BOENHET 2, ROM 2 - BAD (3,6 M²)

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Rennesluk i stål. Smøremembran.

Eier opplyser at arbeidene er utført av fagfolk. Det er ikke fremlagt dokumentasjon. Tilslutning mellom membran og rennesluk er skjult og kan ikke kontrolleres visuelt.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel er under 25 mm. Oppkant av vanntett sjikt ved terskel er ikke synlig, og høyden på membranen er vanskelig å verifisere.

Konsekvens/tiltak
• Ved tett sluk eller større lekkasje er det risiko for at vann renner ut av badet før det når sluket. Det kan gi fuktskader på tilstøtende konstruksjoner og rom. Lite fall utenfor dusjsonen øker denne risikoen. Det anbefales å etablere terskel med membranoppkant minst 25 mm over slukrist, eller fall til sluk på hele gulvet. Tiltaket kan utføres ved fremtidig renovering.

2. ETASJE > BOENHET 2, ROM 2 - BAD (3,6 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

2. ETASJE > BOENHET 2, ROM 2 - BAD (3,6 M²)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon. Tilluft via luftespalte under dør.

2. ETASJE > BOENHET 2, ROM 2 - BAD (3,6 M²)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking da aktuelle områder ikke var tilgjengelig av bygningsmessige årsaker.

Fuktsøk er utført med fuktindikator der hulltaking ikke var mulig. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier, men man må være oppmerksom på at denne metoden ikke er like pålitelig som hulltaking.

2. ETASJE > BOENHET 2, ROM 3 - BAD (3,5 M²)

Generell

Beskrivelse

Fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Innfelte spotter.

Servantskap med slett skapdør, benkeplate i kvartskompositt (Silestone) og toppmontert servant med ettgreps blandebatteri, opplegg for vaskemaskin, speil, vegghengt toalett og dusj med dusjdør samt dusjgarnityr med hånddusj. El. varmekabler, plastsluk/rennesluk og balansert ventilasjon.

Bad fra 2017.

Allégaten 20, 5007 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 703
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65 A
5009 BERGEN
Norsk takst

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BOENHET 2, ROM 3 - BAD (3,5 M²)

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

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

2. ETASJE > BOENHET 2, ROM 3 - BAD (3,5 M²)

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Det ble gjort visuell kontroll av overflater samt kontroll av bom (hulrom under fliser). Fallforhold ble kontrollert med nivålaser. Vann rann til sluk ved enkel dusjtest.

2. ETASJE > BOENHET 2, ROM 3 - BAD (3,5 M²)

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Rennesluk i stål. Smøremembran.

Eier opplyser at arbeidene er utført av fagfolk. Det er ikke fremlagt dokumentasjon. Tilslutning mellom membran og rennesluk er skjult og kan ikke kontrolleres visuelt.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel er under 25 mm. Oppkant av vanntett sjikt ved terskel er ikke synlig, og høyden på membranen er vanskelig å verifisere.

Konsekvens/tiltak
• Ved tett sluk eller større lekkasje er det risiko for at vann renner ut av badet før det når sluket. Det kan gi fuktskader på tilstøtende konstruksjoner og rom. Lite fall utenfor dusjsonen øker denne risikoen. Det anbefales å etablere terskel med membranoppkant minst 25 mm over slukrist, eller fall til sluk på hele gulvet. Tiltaket kan utføres ved fremtidig renovering.

2. ETASJE > BOENHET 2, ROM 3 - BAD (3,5 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

2. ETASJE > BOENHET 2, ROM 3 - BAD (3,5 M²)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon. Tilluft via luftespalte under dør.

2. ETASJE > BOENHET 2, ROM 3 - BAD (3,5 M²)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking da aktuelle områder ikke var tilgjengelig av bygningsmessige årsaker.

Fuktsøk er utført med fuktindikator der hulltaking ikke var mulig. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier, men man må være oppmerksom på at denne metoden ikke er like pålitelig som hulltaking.

Tilstandsrapport

LOFT > BOENHET 2, ROM 4 - BAD (5,5 M²)

Generell

Beskrivelse

Fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Innfelte spotter.

Servantskap med slette skapdører, benkeplate i kvartskompositt (Silestone) og toppmontert servant med ettgreps blandebatteri, opplegg for vaskemaskin, speil, vegghengt toalett og dusj med dusjdør samt dusjgarnityr med hånddusj. El. varmekabler, plastsluk/rennesluk og balansert ventilasjon.

Bad fra 2017.

LOFT > BOENHET 2, ROM 4 - BAD (5,5 M²)

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

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

LOFT > BOENHET 2, ROM 4 - BAD (5,5 M²)

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Det ble gjort visuell kontroll av overflater samt kontroll av bom (hulrom under fliser). Fallforhold ble kontrollert med nivålaser. Vann rann til sluk ved enkel dusjtest.

LOFT > BOENHET 2, ROM 4 - BAD (5,5 M²)

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med klemring. Smøremembran.

Eier opplyser at arbeidene er utført av fagfolk. Det er ikke fremlagt dokumentasjon. Tilslutning mellom membran og rennesluk er skjult og kan ikke kontrolleres visuelt.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel er under 25 mm. Oppkant av vanntett sjikt ved terskel er ikke synlig, og høyden på membranen er vanskelig å verifisere.

Konsekvens/tiltak
• Ved tett sluk eller større lekkasje er det risiko for at vann renner ut av badet før det når sluket. Det kan gi fuktskader på tilstøtende konstruksjoner og rom. Lite fall utenfor dusjsonen øker denne risikoen. Det anbefales å etablere terskel med membranoppkant minst 25 mm over slukrist, eller fall til sluk på hele gulvet. Tiltaket kan utføres ved fremtidig renovering.

LOFT > BOENHET 2, ROM 4 - BAD (5,5 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

LOFT > BOENHET 2, ROM 4 - BAD (5,5 M²)

TG 1 Ventilasjon

Allégaten 20, 5007 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 703
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65 A
5009 BERGEN

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Balansert ventilasjon. Tilluft via luftespalte under dør.

LOFT > BOENHET 2, ROM 4 - BAD (5,5 M²)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking da aktuelle områder ikke var tilgjengelig av bygningsmessige årsaker.

Fuktsøk er utført med fuktindikator der hulltaking ikke var mulig. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier, men man må være oppmerksom på at denne metoden ikke er like pålitelig som hulltaking.

KJØKKEN

KJELLER > BOENHET 1, ROM 1 - STUE/KJØKKEN (31,0 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra IKEA med slette fronter og benkeplate i kvartskompositt (Silestone). Nedfelt stålvask med skyllekum og ettgreps blandebatteri. Integrerte hvitevarer og integrert ventilator. Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt og lekkasjestopper.

KJELLER > BOENHET 1, ROM 1 - STUE/KJØKKEN (31,0 M²)

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Integrert ventilator.

Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten at det ble påvist avvik.

1. ETASJE > BOENHET 1, ROM 2 - STUE/KJØKKEN (15,1 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra IKEA med slette fronter og benkeplate i kvartskompositt (Silestone). Nedfelt stålvask med skyllekum og ettgreps blandebatteri. Integrerte hvitevarer og integrert ventilator. Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt og lekkasjestopper.

1. ETASJE > BOENHET 1, ROM 2 - STUE/KJØKKEN (15,1 M²)

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Integrert ventilator.

Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten at det ble påvist avvik.

1. ETASJE > BOENHET 1, ROM 3 - STUE/KJØKKEN (17,3 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra IKEA med slette fronter og benkeplate i kvartskompositt (Silestone). Nedfelt stålvask med skyllekum og ettgreps blandebatteri.

Tilstandsrapport

Integrerte hvitevarer og integrert ventilator. Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt og lekkasjestopper.

1. ETASJE > BOENHET 1, ROM 3 - STUE/KJØKKEN (17,3 M²)

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Integrert ventilator.

Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten at det ble påvist avvik.

1. ETASJE > BOENHET 1, ROM 4 - STUE/KJØKKEN (27,2 M²)

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra IKEA med slette fronter og benkeplate i kvartskompositt (Silestone). Nedfelt stålvask med skyllekum og ettgreps blandebatteri. Integrerte hvitevarer og integrert ventilator. Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt og lekkasjestopper.

1. ETASJE > BOENHET 1, ROM 4 - STUE/KJØKKEN (27,2 M²)

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Integrert ventilator.

Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten at det ble påvist avvik.

2. ETASJE > BOENHET 2, ROM 1 - STUE/KJØKKEN (21,6 M²)

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra IKEA med slette fronter og benkeplate i kvartskompositt (Silestone). Nedfelt stålvask med skyllekum og ettgreps blandebatteri. Integrerte hvitevarer og integrert ventilator. Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt og lekkasjestopper.

2. ETASJE > BOENHET 2, ROM 1 - STUE/KJØKKEN (21,6 M²)

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Integrert ventilator.

Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten at det ble påvist avvik.

2. ETASJE > BOENHET 2, ROM 2 - STUE/KJØKKEN (20,4 M²)

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra IKEA med slette fronter og benkeplate i kvartskompositt (Silestone). Nedfelt stålvask med skyllekum og ettgreps blandebatteri. Integrerte hvitevarer og integrert ventilator. Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt og lekkasjestopper.

2. ETASJE > BOENHET 2, ROM 2 - STUE/KJØKKEN (20,4 M²)

Allégaten 20, 5007 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 703
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65 A
5009 BERGEN

Tilstandsrapport

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Integrert ventilator.

Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten at det ble påvist avvik.

2. ETASJE > BOENHET 2, ROM 3 - STUE/KJØKKEN (26,4 M²)

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra IKEA med slette fronter og benkeplate i kvartskompositt (Silestone). Nedfelt stålvask med skyllekum og ettgreps blandebatteri. Integrerte hvitevarer og integrert ventilator. Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt og lekkasjestopper.

2. ETASJE > BOENHET 2, ROM 3 - STUE/KJØKKEN (26,4 M²)

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Integrert ventilator.

Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten at det ble påvist avvik.

LOFT > BOENHET 2, ROM 4 - STUE/KJØKKEN (29,0 M²)

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra IKEA med slette fronter og benkeplate i kvartskompositt (Silestone). Nedfelt stålvask med skyllekum og ettgreps blandebatteri. Integrerte hvitevarer og integrert ventilator. Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt og lekkasjestopper.

LOFT > BOENHET 2, ROM 4 - STUE/KJØKKEN (29,0 M²)

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Integrert ventilator.

Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten at det ble påvist avvik.

TOALETTROM

KJELLER > TOALETTROM (1,6 M²)

TG 1 **Overflater og konstruksjon**

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv, keramiske fliser/malte murflater på vegger og malt platekledning i himling. Innfelte spotter.

Inneholder:
Servantskap med slette fronter, heldekkende servant og ettgreps blandebatteri, speil og vegghengt toalett. El. varmekabler og elektrisk vifte i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger av PEX i rør-i-rør-system.

Vannrør fra 2017.

Vurdering av avvik:
• Fordelerskap for rør-i-rør-system har åpning for drenering, men det er ikke montert drensslange. Det er sluk i rommet, men det er ikke sikret at eventuelt lekkasjevann ledes kontrollert til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Ved lekkasje i skapet er det risiko for at vann renner ut i konstruksjonen i stedet for til sluk, og at lekkasjen ikke blir oppdaget. Det bør monteres drensslange fra skapet til sluk, alternativt føler med automatisk lekkasjestopper.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Avløpsrør fra 2017.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.

Eget aggregat til hver etasje.

Anlegg fra 2017.

Eier opplyser at det foretas årlig service av anlegget.

Anlegget er kun enkelt, visuelt kontrollert. Det anbefales å foreta service og filterbytte etter leverandørens anbefalinger.

Allégaten 20, 5007 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 703
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65 A
5009 BERGEN

Tilstandsrapport



TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

To varmtvannsberedere på 198 liter plassert på teknisk rom i kjeller, samt en bereder på ca. 101 liter plassert i stue/kjøkken i loftsetasjen.

Beredere fra 2017.

Forventet brukstid:
- Varmtvannsbereder: ca. 15–25 år





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
Hovedsikringsskap er plassert på teknisk rom i kjeller.
Egne fordelerskap til hver boenhet.
Automatsikringer (jordfeilautomater).
Automatisk strømmåler m/fjernavlesning.

BELYSNING
Vanlig belysning og spotter (se rombeskrivelse).

EL. OPPVARMING
Elektrisk varmekabler i hele kjelleren samt på alle bad.

Se innledning for øvrig oppvarming.

Merk:

Tilstandsrapport

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

Eier opplyser at det lokale eltilsynet har gjennomført tilsyn av det elektriske anlegget i løpet av de siste fem årene, og at det ikke ble registrert avvik ved tilsynet. Det er derfor ikke utført forenklet vurdering av det elektriske anlegget, jf. forskrift til avhendingslova § 2-18. Ifølge eier finnes det dokumentasjon på tilsynet, men denne er ikke fremlagt for bygningssakkyndig. Dokumentasjonen bør innhentes i forbindelse med salg.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslokkingsapparat, samt brannvarslingsanlegg med styrepanel montert i yttergang i 1. etasje.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

I henhold til byggeskikk på oppføringstidspunktet er det sannsynlig at bygningen er fundamentert på kultede masser av grov pukk eller sprengstein på fjell.

Det er ikke utført nærmere undersøkelser av grunnforhold.

Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn iht. NS 3600:2025.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på om grunnmuren har drenering og utvendig fuktsikring, eller når dette eventuelt er utført.

Forventet brukstid:
- Fuktsikring og drenering er ca. 30-60 år.

Allégaten 20, 5007 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 703
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65 A
5009 BERGEN

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon.

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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
• Tidspunktet for når fuktsikring og drenering eventuelt er utført, er vanskelig å anslå. Eventuell dokumentasjon bør innhentes. Usikker fremtidig funksjon. Ved innredning eller påføring av kjellervegger må utskifting/oppgradering av fuktsikring og drenering påregnes.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygget er fundamentert på antatt faste masser/fjell.

Det er ikke utført geotekniske grunnundersøkelser.

Vegger mot grunn i naturstein. Utvendig pusset og malt.

Deler av grunnmuren er skjult og lar seg ikke kontrollere.

Forventet brukstid:
- Overflatebehandling (puss/maling): ca. 4–18 år

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Se kommentarer under avvik.

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

Vurdering av avvik:
• Varierende/begrenset terrengfall vekk fra bygningen.

Konsekvens/tiltak
• Manglende fall fra bygningen gir økt fuktbelastning på grunnmur og underliggende konstruksjoner, og fuktinntrenging kan ikke utelukkes over tid. Terrenget bør bearbeides slik at overvann ledes bort fra bygningen; anbefalt fall er minimum 1:50 de første tre meterne der det er praktisk mulig.



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

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

Tilstandsrapport

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Lav rekkverkshøyde medfører økt risiko for fall og personskader. Byggteknisk forskrift (TEK) har ikke tilbakevirkende kraft, og det er derfor ikke krav om å oppgradere eksisterende rekkverk.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Allégaten 20, 5007 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 703
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65 A
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

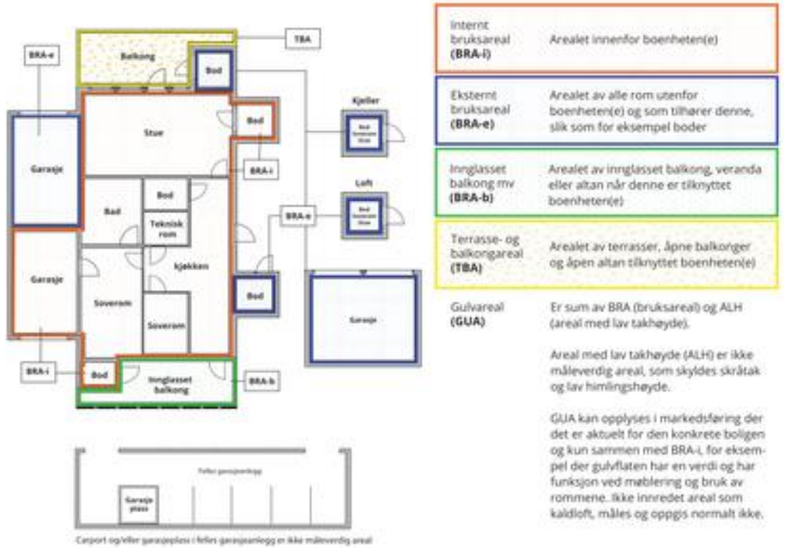
Hva er måleverdig areal?

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.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Bolighus delt opp i to boenheter.

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Kjeller	81			81	15		81
1. etasje	97			97			97
2. etasje	94			94	2		94
Loft	38			38	6	10	48
SUM	**310**				**23**	**10**	**320**
SUM BRA	**310**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang (12,5 m²), toalettrom (1,6 m²), bod (21,5 m²), teknisk rom (6,2 m², boenhet 1, rom 1 - stue/kjøkken (31,0 m²), boenhet 1, rom 1 - bad (3,5 m²)		
1. etasje	Yttergang (13,4 m²), gang (6,5 m²), boenhet 1, rom 2 - stue/kjøkken (15,1 m²), boenhet 1, rom 2 - bad (2,5 m²), bod (2,3 m²), boenhet 1, rom 3 - stue/kjøkken (17,3 m²), boenhet 1, rom 3 - bad (3,3 m²), boenhet 1, rom 4 - stue/kjøkken (27,2 m²), boenhet 1, rom 4 - bad (3,5 m²)		
2. etasje	Trapperom (6,1 m²), boenhet 2, rom 1 - stue/kjøkken (21,6 m²), boenhet 2, rom 1 - bad (3,3 m²), gang (2,9 m²), boenhet 2, rom 2 - stue/kjøkken (20,4 m²), boenhet 2, rom 2 - bad (3,6 m²), boenhet 2, rom 3 - stue/kjøkken (26,4 m²), boenhet 2, rom 3 - bad (3,5 m²)		
Loft	Gang (2,5 m²), boenhet 2, rom 4 - stue/kjøkken (29,0 m²), boenhet 2, rom 4 - bad (5,5 m²)		

Allégaten 20, 5007 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 703
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65 A
5009 BERGEN
Norsk takst

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med laser iht. NS 3940:2023.

Merk:
Innvendige vegger utgjør ca. 4,3 m² av bruksarealet i kjeller.
Innvendige vegger utgjør ca. 5,6 m² av bruksarealet i 1. etasje.
Innvendige vegger utgjør ca. 5,8 m² av bruksarealet i 2. etasje.
Innvendige vegger utgjør ca. 1,3 m² av bruksarealet i loftsetasjen.

Oppgitte romarealer inkluderer areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap. Sjakter og piper er inkludert i oppgitt areal. BRA er avrundet til nærmeste hele tall.

Takhøyder:
Takhøyder på ca. 2,70–2,90 meter fra 1. etasje til loft, og ca. 2,32 meter målt i kjeller. Takhøyden varierer i boligen.

TBA-arealer:
Terrasser, balkonger og altaner som har direkte adkomst fra boligen inngår i TBA-arealet. Dersom en terrasse kun har utvendig adkomst, vil denne ikke bli regnet med. Denne type arealer må sees på som omtrentlig.

Generelt:
Iht. målereglene er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør hva rommet defineres som i rapporten. Vær oppmerksom på at dette kan avvike fra hva rommet er godkjent som. Bruken kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Trapperom/fellesareal mellom etasjene/rommene er inkludert i rapporten som BRA-i. I henhold til NS-3940:2023 skal ikke "fellesarealer" oppgis som en del av BRA-i. Likevel er dette arealet inkludert, ettersom bygningen ikke er seksjonert eller oppdelt i andeler/aksjer, og skal selges som en enhet. I rapporten er trapperom definert som et internt trapperom snarere enn et fellesareal, ettersom boligen består av interne leiligheter og skal selges som én samlet enhet. NS-3940:2023 er ikke eksplisitt tilpasset denne typen boliger, og vurderingene som fremkommer i rapporten er dermed basert på en skjønnsmessig vurdering. Det presiseres at ved endring av boligens bruk eller seksjonering, kan også arealene endres i henhold til gjeldende regelverk og krav til oppmåling. Pga. boligens utforming kan det forekomme avvik på som overstiger standardens krav.

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.11.2026	Patrick Bang	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	164	703		0	177.9 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelen.	Eiet

Adresse
Allégaten 20

Hjemmelshaver
Allegaten Eiendom AS

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	13.11.2026		Gjennomgått		Nei
Bergenskart.no	13.11.2026	Innhenting av kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier.	13.11.2026	Eier har gitt generelle opplysninger om boligen/eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Bilder fra befaring	13.11.2026	Lagret internt for dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no	13.11.2026	Kontroll av grunnboken.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.11.2026	
2	19.11.2026	
3	19.11.2026	
4	26.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Årlig kontroll brannalarmanlegg

AUTRONICA

Kundenavn	Allegaten Eiendom AS		Anleggsnummer	5465680
Kundeadresse			Anleggsbetegnelse	Leiligheter
			Anleggsadresse	Allegaten 20 5007 Bergen
Kontaktperson	Benedicte Klohs			
Telefon	93087537		Sentraltype	BS-200
epost	[redacted]		SW	2.1.13

Vedlikeholdsavtaletype: Årlig kontroll

Kontrollen er utført i henhold til gjeldende forebyggendeforskrift (FOB §§ 5 og 10) og NS3960:2013

Bygning vurdert for risikoklasse (ref VTEK, veiledning til teknisk forskrift) *):			6
Deteksjon vurdert for brannalarmkategori:	2	Med referanse til:	VTEK

Anleggsbestykning	Antall	Type	Kommentar
Brannsentral	1	BS-200	Autroprime
Betjeningspanel	-		
Kraftforsyning	1	Intern	
Batteri	2	12V/12Ah	Merka; 05.2024
Sløyfer	2	Intern	
Røykdetektorer	15	BHH-200	
Multikriteriedetektorer	-		
Varmedetektorer	-		
Spesialdetektorer	-		
Manuelle brannmeldere	2	BF-300V2	
Sprinklerkontroller	-		
Alarmorganer (lyd / lys / tale)	13	BBQ/BBR-130	1 stk BBQ-130, 12 stk BBR-130
Signalinnganger	4	BN-303/LS	Avstillingsenheter
Signalutganger	-		
Overføring til alarmmottak	1		Securitas og private telefoner/mail
Øvrige integrasjoner	-		

Kommentarer / anleggsbeskrivelse

Årskontroll 2026:
Autroprime brannalarmanlegg som dekker leiligheter og fellesareale i Allegaten 20.
1 felles avstillingsenhet i gang for leiligheter i 1. etg og ein felles avstillingsenhet for leiligheter i 2. etg, leilighet i kjeller og på loft har egen avstillingsenhet.
Mulighet for å avstille alarm i leiligheter inne 2 minutter, før brannalarmen går på resten av bygget.
Alarmoverføring til Securitas og private telefoner (GSM: 580011088086).
Oppgradert systemsoftware til versjon til 2.1.13.

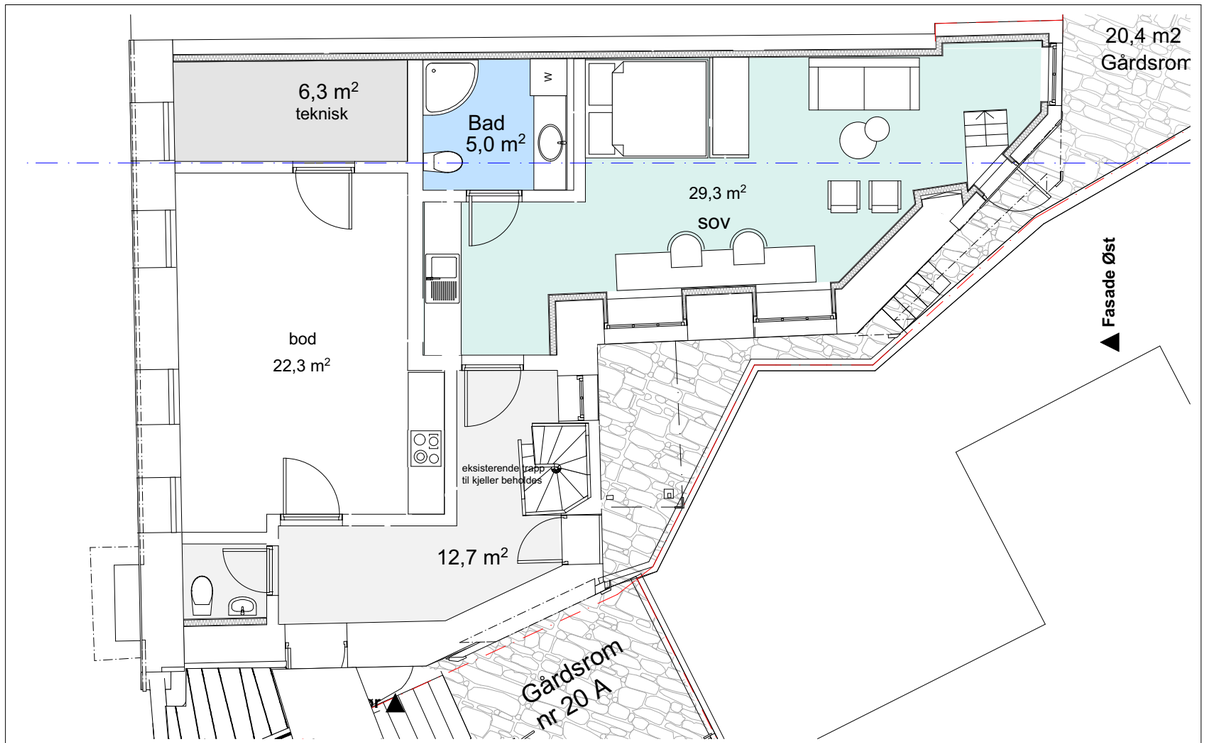
*) Risikoklasse er vurdert ut fra beskrivelser og føringer spesifisert i VTEK.
Om det ligger andre vurderinger til grunn, som kontrollforetaket ikke er blitt gjort kjent med, tar vi forbehold om dette.

Se etter Noralarm-oblat

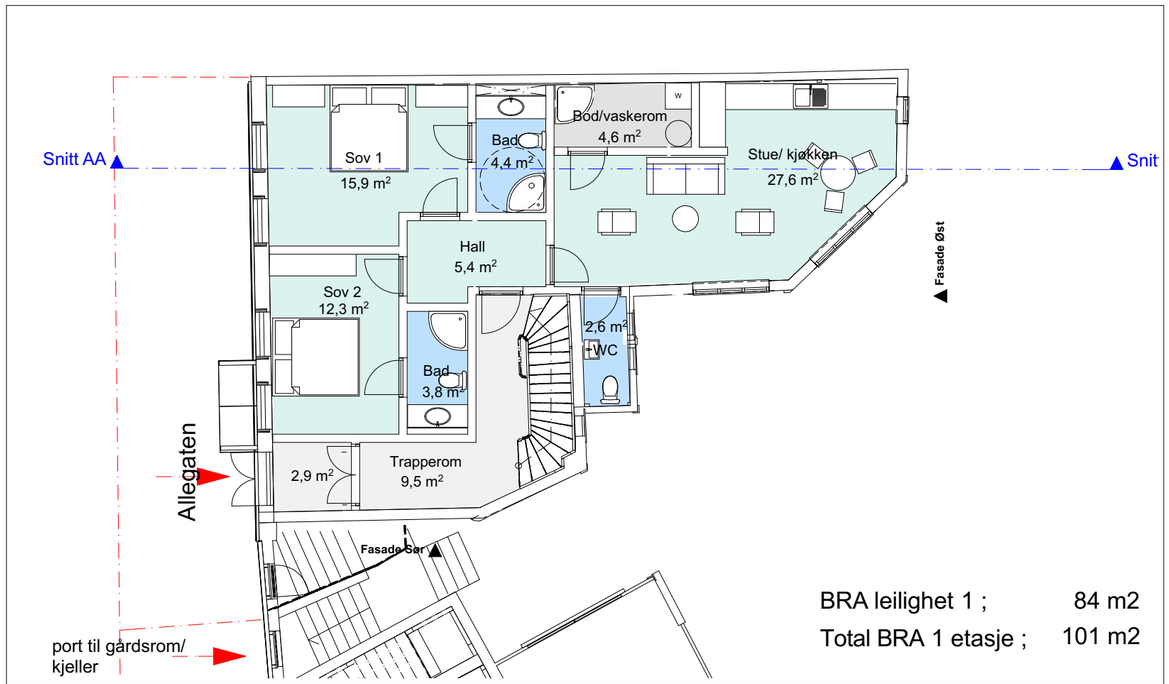
Brannalarm kontrollert iht. norm for «Kontroll og vedlikehold av brannalarmanlegg»
NORALARM 20220131801
2026

GARANTI +1 inntil 15 år

FORSIKRINGSSELSKAPENES GODKJENNELSESNEVND
NORALARM SAMMENSLUTNING AV NORSKE PRODUSENTER OG LEVERANDØRER AV BRANNALARMANLEGG
www.noralarm.com



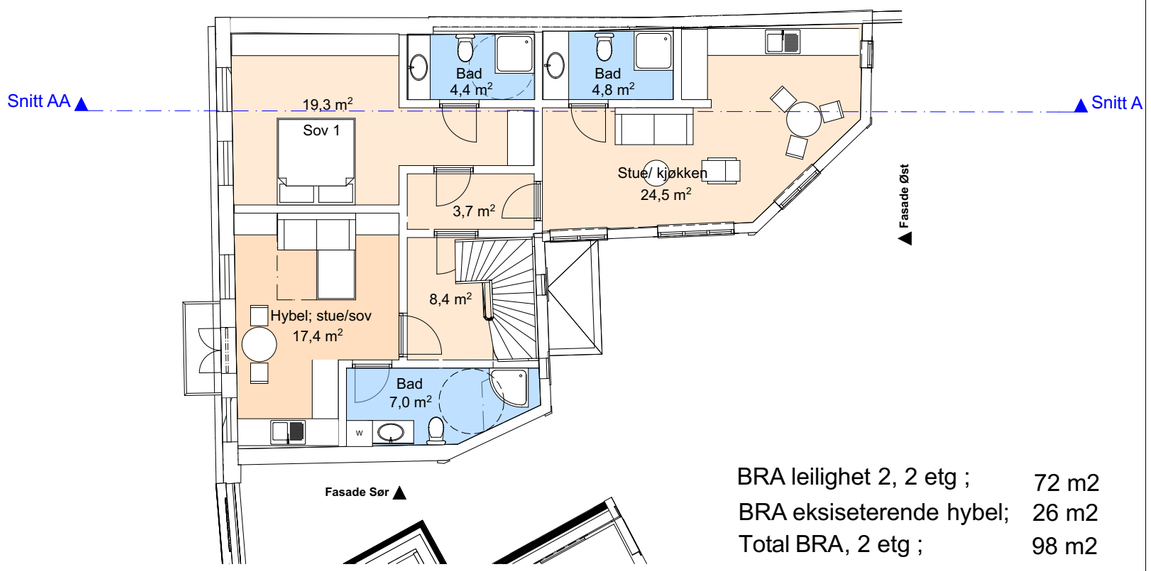
Prosjekt	Fase	Korrigert dato:	Tegner:	Kontroll	Målestokk:	Tegningsnr.:	FLUGE OG FEGINN ARKITEKTER
Gnr 164 Bnr 703 Allegaten 20	Gjeldende tegn iht bæring	15.02.17	MF	AFN	1:50	A-20-00	
	Tegning Plan kjeller	Tegnet dato: 22.08.2016	Prosjektnr.: 1525			Korr indeks	



BRA leilighet 1 ; 84 m2

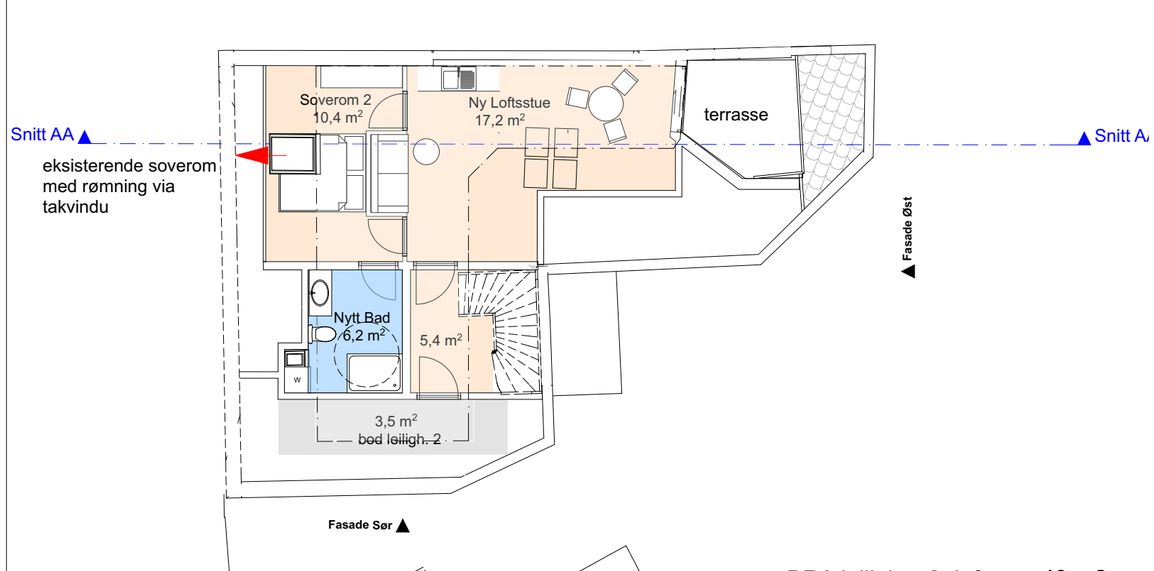
Total BRA 1 etasje ; 101 m2

Prosjekt	Fase	Korrigert dato:	Tegner:	Kontroll	Målestokk:	Tegningsnr.:	FLUGE OG FEGINN ARKITEKTER
Gnr 164 Bnr 703 Allegaten 20	Søknad om rammtillatelse		MF	AFN	1:100	A-20-02	
	Tegning Plan 1	Tegnet dato: 22.08.16	Prosjektnr.: 1525		Korr dato	Korr indeks	



BRA leilighet 2, 2 etg ; 72 m2
BRA eksiseterende hybel; 26 m2
Total BRA, 2 etg ; 98 m2

Prosjekt	Fase	Korrigert dato:	Tegner:	Kontroll	Målestokk:	Tegningsnr.:	FLUGE OG FEGINN ARKITEKTER
Gnr 164 Bnr 703 Allegaten 20	Søknad om rammtillatelse		MF	AFN	1:100	A-20-03	
	Tegning Plan 2	Tegnet dato: 22.08.16	Prosjektnr.: 1525		Korr dato	Korr indeks	



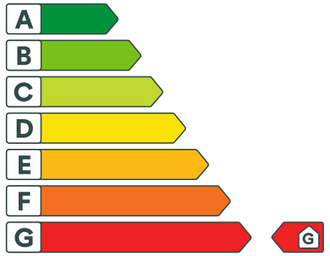
BRA leilighet 2, loft ; 49 m2

Prosjekt	Fase	Korrigert dato:	Tegner:	Kontroll	Målestokk:	Tegningsnr.:	FLUGE OG FEGINN ARKITEKTER
Gnr 164 Bnr 703 Allegaten 20	Søknad om rammtillatelse		MF	AFN	1:100	A-20-04	
	Tegning Plan loft	Tegnet dato: 22.08.16	Prosjektnr.: 1525		Korr dato	Korr indeks	

enova

Energiattest

Adresse	**Allégaten 20, 5007 BERGEN**
Dato for energimerking	**20.11.2026**
Merkenummer	**Energiattest-2026-389009**
Bygningskategori	**Småhus**
Bygningsnummer	**139279689**
Gårdsnummer	**164**
Bruksnummer	**703**
Seksjonsnummer	**—**
Bruksenhetsnummer	**H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår	Bygningstype
1882	**Annet småhus**
Bruksareal	Oppvarmet bruksareal
331,5 m²	**331,5 m²**
Oppvarmet etasje	Bygningsmateriale
-	**-**
Oppvarming	
-	
Ventilasjon	
-	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
375,24

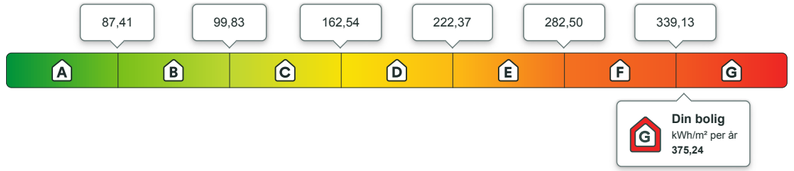
Allégaten 20, 5007 BERGEN

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
118 774,70	**358,29**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Allégaten 20, 5007 BERGEN



Tiltak

Ingen tiltak oppført

Begrunnelse: Oppvarming med panelovner. Å installere varmepumper kunne vært et godt egnet tiltak for å redusere energibehovet. Ytterveggene er av eldre dato. Etterisolering kunne vært hensiktsmessig.

Vedlegg til energiattesten: Dokumentasjon av sentrale inndata

Bygningsdata

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	Småhus
Bygningstype	AnnetSmåhus
Byggeår	1882
Byggstandard	
Byggtype	Eksisterende bygg
TEK standard	
Beregningsprogram	
Navn programvare	SIMIEN
Versjon	8.1.04.05
Produsent / leverandør	SIMIEN AS
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk simulering ihht NS3031:2025
Energirådgiver	
Firma	Skagen Eiendomsforvaltning AS
Beregningsdato	20.11.2026
Klimainformasjon	
KlimastasjonKilde	CERRA (1991-2020)
Klimastasjon	Bergen
Klimakorreksjonsfaktor	0.94
Årsmiddeltemperatur	7.60 °C
Beskrivelse: Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031:2025 eller andre forhold vedr. beregningene	

Bygningskropp, ventilasjon og internlaster i henhold til tabell T.1 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Areal yttervegger	296,74 m²
Areal tak	142,11 m²
Areal gulv	83,00 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	61,55 m²
Oppvarmet BRA	331,50 m²
Oppvarmet luftvolum	1025,90 m³
U-verdi for yttervegger	0,83 W/(m²·K)
U-verdi for tak	1,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,63 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,52 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	18,57 %
Normalisert kuldebroverdi	0,07 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	64,5 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	4,00 h^{-1}
Lekkasjetall dato	—
Total solfaktor for vindu og solskjerming	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Estimert gjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner i oppvarmingssesongen	70 %
Gjennomsnittlig spesifikk vifteeffekt (SFP) i spesifisert driftstid for ventilasjonsanlegget	2,00 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i spesifisert driftstid	7,00 m³/(m²·h)
Spesifikk ventilasjonsluftmengde utenfor spesifisert driftstid	0,00 m³/(m²·h)
VentilasjonsType	CAV
Årlig spesifikt energibehov for belysning	11,40 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra belysning	11,40 kWh/(m²·år)
Belysningstype	Konstant
Årlig spesifikt energibehov for utstyr	17,54 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra utstyr	10,52 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra personer	13,14 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt energibehov fra varmtvann	25,06 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra varmtvann	0,00 kWh/(m²·år)
Resulterende gjenvinningsgrad av varmtvann fra gråvann	0 %
Andel av energibehov til teknisk utstyr som varmtvannstilkoblede hvitevarer kan dekke	0,0 %

Distribusjonssystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Romoppvarming	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonsvarme	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Sirkulasjon varmtvann	
Snitt av lineær U-verdi for sirkulasjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,30 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,20 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Romkjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonskjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)

Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei

Varmesystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Virkningsgrad Varmefaktor	Energidekningsgrad
Lokal varmekilde - Elektrisitet	1,00	100,00 %
		Inndata
Spesifikk installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme		223,06 W/m²
Ekvivalent settpunkttemperatur i drift		21,00 °C
Ekvivalent settpunkttemperatur utenfor drift		21,00 °C

Elektrisitet i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Årsvirkningsgrad for solkraftsystem	0,00 %
Installert effekt på solkraftanlegg (Ppeak)	0,00 kW
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra solkraft	0,00 %
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra vindkraft	0,00 %
Årsgjennomsnittlig virkningsgrad for elektrisitetsproduksjon for kogenerering	0,00
Energidekningsgrad av el-spesifikt energibehov fra kogenerering	0,00 %

Vektingsfaktorer energibærere i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Vektingsfaktor	Klimagassfaktor (CO_2-ekvivalent) g/kWh	Energipris kr/kWh	Annen vekting
Levert Elektrisitet	1,00	130,00	1,50	1,00
Fast biobrensel	0,45	0,00	0,00	0,45
Flytende biobrensel	0,45	0,00	0,00	0,45
Biobrensel i gassform	0,45	0,00	0,00	0,45
Fast fossilt brensel	1,00	0,00	0,00	1,00
Flytende fossilt brensel	1,00	0,00	0,00	1,00
Fossilt brensel i gassform	1,00	0,00	0,00	1,00
Fjernvarme	0,45	0,00	0,00	0,45
Fjernkjøling	0,45	0,00	0,00	0,45
Annen	1,00	0,00	0,00	1,00
Eksportert elektrisitet	0,00	65,00	1,00	0,00

Varmetapsbudsjett i henhold til tabell 3 i NS 3031:2025

	Varmetapspost	Varmetapstall ($W/m^2 \cdot K$)
1	Vegger	0,75
2	Tak	0,43
3	Gulv	0,16
4	Vinduer og dører	0,28
5	Kuldebroer	0,07
	Varmetapstall, transmisjon, sum 1–5	**1,69**
6	Infiltrasjon	0,16
	Varmetapstall, klimaskjerm, sum 1–6	**1,85**
7	Ventilasjon	0,69
	Varmetapstall, totalt, sum 1–7	**2,54**

Energiflyt i henhold til tabell 11 i NS 3031:2025

Energipost	Netto energibehov (beregningspunkt A)	Distribusjons og akkumuleringstap	Brutto energibehov (beregningspunkt B)	SPF	Tilført energi (beregningspunkt C)
	kWh/($m^2 \cdot$år)	kWh/(m^2)	kWh/($m^2 \cdot$år)		kWh/($m^2 \cdot$år)
1a Romoppvarming	232,50	0,00	232,50	1,00	232,50
1b Ventilasjonsvarme	32,26	0,00	32,26	0,98	32,92
2 Varmtvann	25,06	4,79	29,86	1,00	29,87
3a Romkjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3b Ventilasjonskjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4a Vifter	34,07	0,00	34,07	1,00	34,07
4b Pumper	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5 Belysning	11,40	0,00	11,40	1,00	11,40
6 Teknisk utstyr	17,54	0,00	17,54	1,00	17,54
Totalt	**352,83**	**4,79**	**357,62**	**-**	**358,29**

Levert og eksportert energi henhold til tabell 12.A i NS 3031:2025

	Energikilde	Levert og eksportert energi	Spesifikk levert og eksportert energi
		kWh/år	kWh/(m²·år)
Levert energi	1 Levert elektrisitet	118 775	358,29
	2a Levert fast biobrensel	0	0,00
	2b Levert flytende biobrensel	0	0,00
	2c Levert biobrensel i gassform	0	0,00
	2d Levert fast fossilt brensel	0	0,00
	2e Levert flytende fossilt brensel	0	0,00
	2f Levert fossilt brensel i gassform	0	0,00
	3 Levert fjernvarme	0	0,00
	4 Levert fjernkjøling	0	0,00
	5 Andre levert energibærere	0	0,00
	Totalt levert energi, sum 1-5	**118 775**	**358,29**
Eksportert energi	6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Totalt netto levert energi, sum 1-6		**118 775**	**358**

Elektrisk energibudsjett i henhold til tabell 12.B i NS 3031:2025

Elektrisitetsposter	kWh/år	kWh/(m²·år)
1 El-spesifikke energiposter	20 887	63,01
2 Tilført elektrisitet oppvarmingssystem	87 985	265,42
3 Tilført elektrisitet varmtvannssystem	9 902	29,87
4 Tilført elektrisitet kjølesystem	0	0,00
5 Egenprodusert elektrisitet til egenbruk (til fradrag)	0	0,00
Levert elektrisitet, sum 1-5	**118 775**	**358,29**
6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Netto levert elektrisitet, sum 1-6	**118 775**	**358,29**

Klimakorrigert vektet levert energi i henhold til tabell 16 i NS 3031:2025

Energikilde	Klimakorrigert levert- og eksportert energi	Vektingsfaktor	Klimakorrigert vektet levert energi
	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
1 Levert elektrisitet	375,24	1,00	375,24
2a Levert fast biobrensel	0,00	0,45	0,00
2b Levert flytende biobrensel	0,00	0,45	0,00
2c Levert biobrensel i gassform	0,00	0,45	0,00
2d Levert fast fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2e Levert flytende fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2f Levert fossilt brensel i gassform	0,00	1,00	0,00
3 Levert fjernvarme	0,00	0,45	0,00
4 Levert fjernkjøling	0,00	0,45	0,00
5 Andre leverte energibærere	0,00	1,00	0,00
6 El-produksjon til eksport (til fradrag)	0,00	0,00	0,00
Totalt, sum 1-6	**375,24**		**375,24**

Grunnlag for energikarakter	Verdi
Spesifikk klimakorrigert vektet levert energi	375,24 kWh/(m²·år)

Målt energibruk (kWh/år)

Energibærer	År			
	2023	2024	2025	Gjennomsnitt
1 Levert elektrisitet	42 933,0	41 341,0	40 658,0	41 644,0
Totalt levert energi	**42 933,0**	**41 341,0**	**40 658,0**	**41 644,0**
Totalt netto levert energi (fratrukket ev. eksport)	**42 933,0**	**41 341,0**	**40 658,0**	**41 644,0**

Erklæring om rettighet i fast eiendom 1

Innsenders navn (rekvirent): [2]	Plass for tinglysingstempel
Adresse:	
Postnr: / Poststed:	
Fødselsnr./Orgnr. / Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)
AS Hotel Park Pension	915 109 268

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
1201	Bergen	164	1239		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A – Rettighet for fast eiendom (reell servitutt). [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
1201	Bergen	164	703		

B – Rettighet for person (personlig servitutt/pengeheftelse).

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [5]

Vedlegg

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

ERKLÆRING TILKOMSTRETT, samt rett til sykkelparkering

Det avgis med dette tilkomstrett som vist på vedlagt kart.

Tilkomstretten gjelder:

Rett til å benytte trappetilkomst over 164/1239, som vist på vedlagt kart.

164/1239 kan ikke utføre tiltak som innebærer at 164/703 ikke får tilkomst til kjellerplan på sin eiendom.

164/703 har rett til 3 stk. sykkelparkeringer på 164/1239 som vist på vedlagt kart.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet.
(OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen) [X] Ja [ ] Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Bergen, 19. oktober 2016	Benedicte Klohs

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.

BERGEN KOMMUNE

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
Allehelgens gate 5
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no

Fluge Og Feginn Arkitekter AS
Øvre Korskirkesmauet 2B
5018 BERGEN

Deres referanse:	Vår saksbehandler:	Vårt saksnummer:	Dato:
	Karsten Høyheim Dir. tlf.: 5556 6472	201632092/20	141118

FERDIGATTEST

Eiendom	:	Gnr 164 Bnr 703
Adresse	:	Allégaten 20
Tiltakshaver	:	Allegaten Eiendom AS
Tiltaket	:	Bruks- og fasadeendring blokk/bygård/terrassehus

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 31.10.18 og tillatelse datert 10.01.17 og tillatelse til endring datert 14.03.17.

VEDTAK
Det gis ferdigattest for bruksendring av kjelleretasjen som tilleggsareal til overliggende boenhet og rivning av utvendige vegger i bakgård, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
for etatsdirektøren

Karsten Høyheim - saksbehandler
Glenn M. Kristensen - seksjonsleder

Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

Kopi: Allegaten Eiendom AS, Nubbebakken 15, 5022 BERGEN

BERGEN KOMMUNE | Plan- og bygningsetaten

TIPPETUE ARKITEKTER AS
Vetrlidsallmenningen 29
5014 BERGEN

Vår referanse:	BYGG-2026/11976-5
Saksbehandler:	Kjersti Martinsen Hopp
Dato:	13.04.2026

FERDIGATTEST

Eiendom	:	Gnr 164 Bnr 703
Adresse	:	Allégaten 20
Tiltakshaver	:	ALLEGATEN EIENDOM AS
Tiltaket		Bruksendring bolig mm

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 20.03.2026 og rammetillatelse datert 10.01.2017 og tillatelse til endring datert 14.03.2017.

Den 14.11.2018 ble det i sak 201632092 ved en feil utstedt ferdigattest for kun deler av tiltaket. I vedtak datert 27.03.2026 ble deler av tiltaket ikke gjengitt i beskrivelsen, men opplyst at gjaldt hele tiltaket. Dette vedtaket erstatter tidligere ferdigattest og omfatter alle tiltak som inngår i tillatelsen.

VEDTAK
Det gis ferdigattest for:

- Bruksendring av deler av loft fra bod tilknyttet eksisterende boenhet i 2 etasje og loft.
- Innvendig oppgradering/ombygging av øvrige etasjer.
- Eksisterende små vindusåpninger erstattes med fire store vinduer i 1 og 2 etasje i fasade mot sør/øst. Ett stort nytt vindu i kjelleretasje mot øst.
- Verandadør i loftetasje skiftes ut med ny dør i fasade mot øst og innsetting av nytt takvindu i fasade mot sør.
- Bruksendring av kjelleretasjen som tilleggsareal til overliggende boenhet.
- Rivning av utvendige vegger i bakgård rundt tidligere utedo.

jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

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

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

Postadresse:
Postboks 7700,
5020 BERGEN
Kontoradresse:
Johannes Bruns gate 12,
5008 BERGEN

Telefon: 55566310
E-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no

Internett: www.bergen.kommune.no

siste side.

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

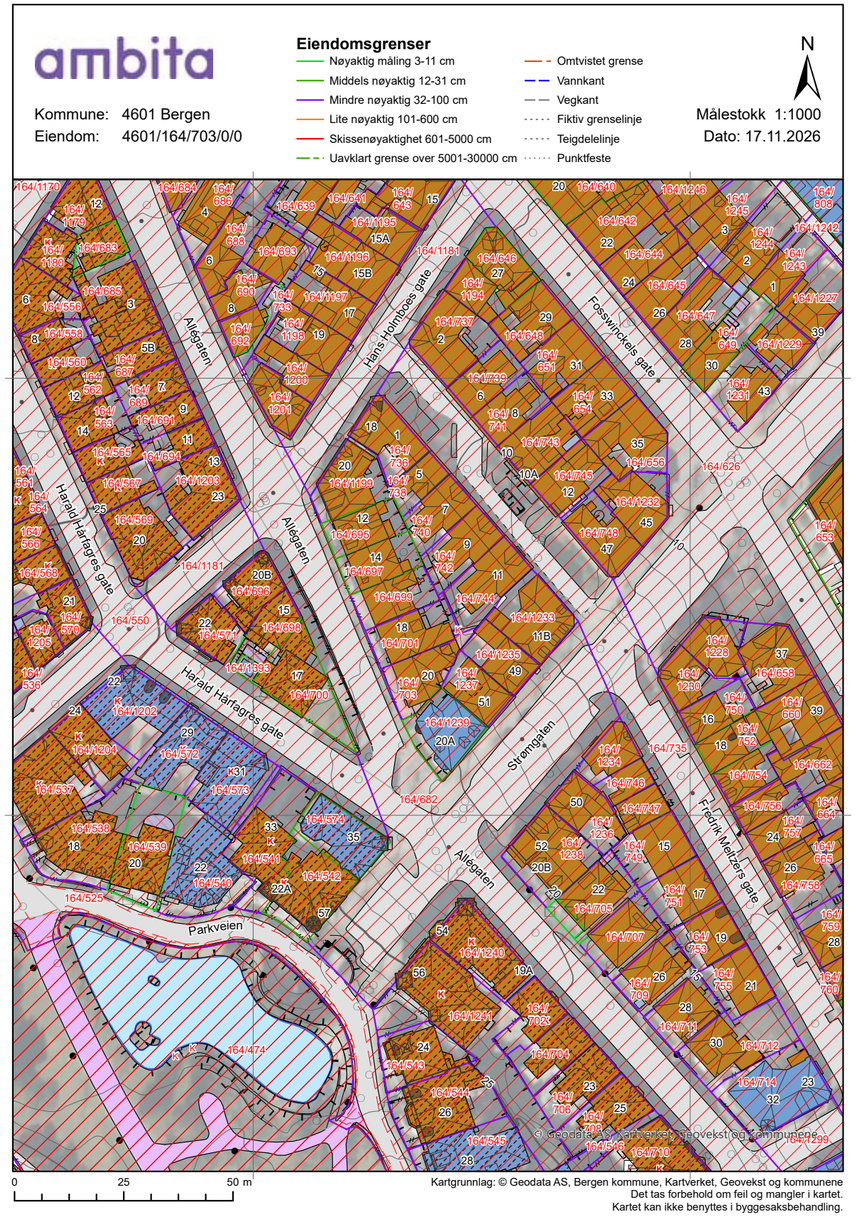
Kjersti Martinsen Hopp
saksbehandler

Maria Therese Nesse
saksbehandler

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til
ALLEGATEN EIENDOM AS Nubbebakken 15 5022 BERGEN

Vedlegg



Vedlegg

ambita

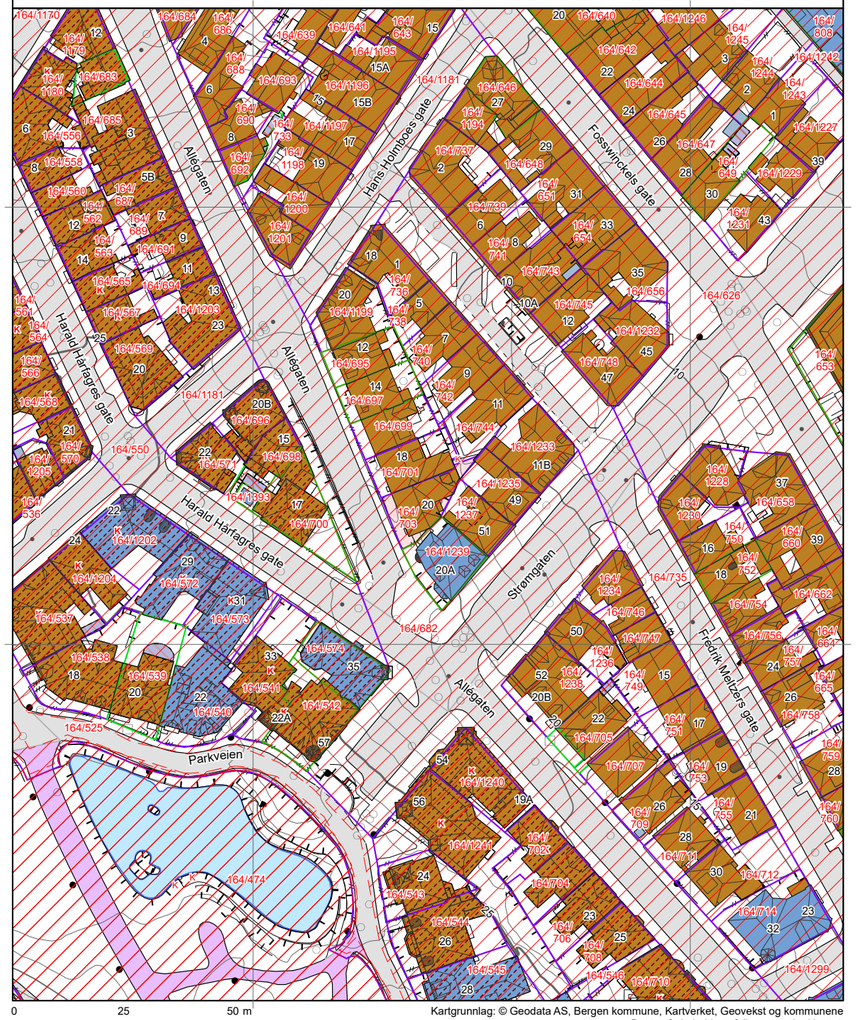
Kommune: 4601 Bergen
Eiendom: 4601/164/703/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 17.11.2026



Kartgrunnlag: © Geodata AS, Bergen kommune, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

- Adressepunkt
- Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve

- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende

- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- BygningTiltak, endring
- BygningTiltak, nybygg
- BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

BERGEN KOMMUNE
KEMNEREN

Referanse: 1120260133
Ordrenummer: 9610768

Eiendomsskatt / kommunale gebyrer - Oppsummering

Eiendomsnummer	00164-0703-0000-000
Eiendommens adresse	Allégaten 20
Eier	Allegaten Eiendom AS , Nubbebakken 15 , 5022 BERGEN N

År 2026 eksl. mva	48 205,71
Siste termin eksl. mva	12 089,14
Forfalte avgifter som ikke er betalt inkl. mva	13 669,66

Fakturaspesifikasjon

Opplysninger om eiendomsskatt fås på telefon 05556

Kommunale avgifter har 4 terminer per år.
Hovedforfall: 20/2 - 20/5 - 20/8 - 20/11
Feiing/tilsyn blir ikke delt opp, men kommer som helhet i en termin. Normalt 2. termin.
"Standard basisgebyr" kr 366 per år for en feiing hvert fjerde år og et tilsyn hvert fjerde år.

Tekst	Grunnlag	Sats	Årsbeløp	Terminbeløp
Komm.påslag-etterdrift deponier	3 pr.enhet	300.00	900,00	225,00
Brukerpåslag nedgravde fellesløsnin	3 pr enhet	535.60	1 606,80	401,70
Renovasjon grunnpris	3 Pr.enhet	3890.68	11 672,04	2 918,01
Eiendomsskatt bolig 01.07.2026-30.0	6023866KR	0.0026	15 662,00	3 915,50
Abonnementsgebyr vann	343m2	7.71	2 644,53	666,56
Stipulert mengde vann	446m3	11.44	5 102,24	1 286,04
Abonnementsgebyr avløp	343m2	10.62	3 642,66	918,14
Stipulert mengde avløp	446m3	15.64	6 975,44	1 758,19
Total eksl. mva			48 205,71	12 089,14

** Ikke merverdiavgift på eiensdomskatt*

Vedlegg

BERGEN KOMMUNE
KEMNEREN

Referanse: 1120260133
Ordrenummer: 9610768

Betalingshistorikk

År	Totalt utskrevet	Forfalt utskrevet	Betalt	Total saldo	Forfalt saldo	Siste betalingsdato	Inkasso (kontakt Kemneren)
2026	54 505,08	0,00	40 835,42	13 669,66	13 669,66	20-08-2026	NEI

Renter og omkostninger

Renter				
Renter år	**Utskrevet beløp**	**Betalt beløp**	**Saldo beløp**	**Beregnings-dato**
Ingen data funnet				

Omkostninger				
Omkostn. år	**Utskrevet beløp**	**Betalt beløp**	**Saldo beløp**	**Beregnings-dato**
Ingen data funnet				

Lurer du på noe? Kontakt Bergen kommune, Økonomitjenester,
telefon 53 03 08 00, tastevalg 2 (betalingsservice), betaling@bergen.kommune.no
17.11.2026 15:34:49

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 boligjakten 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 tilstands-rapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visnings-dagen. 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 nærområdet

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.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler
- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900

soderbergpartners.no/eiendom

Løsøre og tilbehør

GJELDENDE FRA 1. JANUAR 2020

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

GENERELT

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

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

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

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. **Heldekkende tepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilder**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, radio og musikkanlegg.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. **Baderomsinnredning/utstyr.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **Avtrekksvifter** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. **Lyskilder.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **Postkasse** medfølger.
15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer 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.

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 budgivnings-plattform, 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 nettannonsen, 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:
Allégaten 20, 5007 BERGEN. Gnr. 164, bnr. 703, i Bergen kommune, oppdragsnr.: 1120260136
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 MinID.

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

proaktiv.no



Marius Giskeødegård
Eiendomsmegler / Partner
951 10 340
mgi@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Bergen Sentrum
Småstrandgaten 6, 5014 BERGEN, 55 36 40 40, proaktiv.bergen@proaktiv.no