



Leilighet - 2 roms

Leikvangvegen - Breistein.

ADVOKAT
COMPAGNIET
DA

Eiendommen

Leilighet - 1. etg.

Selveierleilighet gnr 170 bnr 341 snr 4 i Bergen.

Inneholder gang, bad/wc, kjøkken, soverom og stue, Utgang til stor overbygget terrasse.

Bod i eget bygg og felles vaskekjeller.

Felleskostnader kr 3.150,- pr. mnd. som inkluderer inter-
nett, forsikring og vedlikehold.

Beliggenhet:

Boligen ligger i rolig etablert område. Solrikt og barn-
evennlig. Gangavstand til skole og barnehage, Kort
kjøretur til IKEA og handlesenter i Åsane. Ballbane like
ved..

Kommune:

Bergen kommune

Prisantydning:

kr.1.900.000,-,- + omkostninger.

Tilstandsrapport.

Se vedlagte.

Hjemmelshaver:

Harald Opheim

Selger:

Eiendommen selges etter reglene om tvangssalg i
tvangsfullbyrdelsesloven. Salget gjennomføres som et
medhjelpersalg med Bergen tingrett som oppdragsgiver.

Eierform:

Selveier

Byggeår:

1972 - se vedlagte tilstandsrapport.

Bebyggelsen:

Se vedlagte tilstandsrapport.
Parkeringsplass utendørs.

Medhjelper oppfordrer interessentene til å gjøre seg
kjent med takstrapport og andre relevante dokumenter
ifb med salget.

Reguleringsforhold:

Bolig

Standard:

God standard.

Overtakelse:

På oppgjørsdato. Ettersom eiendommen selges etter
reglene for tvangssalg, jf nedenfor, vil normal oppgjørs-
dato være 3 måneder etter at brev om stadfestelse av
bud er sendt tingretten

Interessenter bes undersøke eiendommen grundig,
gjørne med bistand fra fagfolk. Kjøper kan i begrenset
grad påberope seg mangler, se se mer under punktet
"selges som den er/tvangssalg".

Opplysninger fra grunnboken oppgis/oversendes ved henvendelse til medhjelper

Megler/medhjelper:

Advokat Jan Olav Andersen

E-post: joa@acda.no

Telefon: 55 55 48 06

Mobil: 92453585

Omkostninger:

I tillegg til avtalt kjøpesum betaler kjøper omkostninger
til Staten.

Kostnadsoverslag ift prisantydning

Prisantydning:	kr. 1.900.000,00
Dokumentavgift	kr. 47.500,00
Tinglysningsgebyr skjøte	kr. 585,00
Tinglysningsgebyr pant	kr. 585,00
Medhjelpers honorar	kr. 8.500,00
Totalkostnad:	kr. 1.957.170,00

Pluss andel fellesgjeld.

Merk at ovennevnte totalkostnad er beregnet ut fra
kjøpesum tilsvarende prisantydning.

Det tas forbehold om eventuelle endringer i offentlige
avgifter.

Oppgjør:

Kjøpesum med omkostninger skal betales til medhjelper
sin eiendomsmeulingskonto i DnB, 1506.19.40933. Alle
innbetalinger skal merkes "87862

Budgiving:

Det bes benyttet særskilt budskjema som følger denne
oppgaven. Denne bes lest nøye før bud inngis. Alle bud
skal være bekreftet med signatur fra byder/e og overle-
vers i original til medhjelper. Dette gjelder også even-
tuelle budforhøyelser.

NB! Bud i tvangssalg er bindende i minimum 6 uker.

Selges som den er / Tvangssalg:

Salget gjennomføres som tvangssalg. Interessenter bes lese salgsoppgaven, og vedlagte redegjørelse nøye før bud inngis. Medhjelper kan også kontaktes dersom det er noen spørsmål i tilknytning til dette.

Eiendommen selges "som den er" ved besiktigelse.

Ettersom salget gjennomføres etter reglene om tvangssalg opplyses følgende:

Iht tvangsfullbyrdelsesloven §§ 11-39 til 11-42, jf. § 12-6, er det begrenset adgang til å påberope seg eventuelle feil og mangler. Det er heller ikke adgang til å gi såkalt "betingede bud". Budet må inneholde opplysninger om hvordan kjøpet skal finansieres, og finansieringen må således være i orden før budet inngis.

Interessenter oppfordres på denne bakgrunn til å kontrollere alle opplysninger om eiendommen og til å besiktige boligen nøye, gjerne sammen med sakkyndig. Denne oppfordringen gjelder spesielt under henvisning til at det dreier seg om et tvangssalg.

Reglene om tvangssalg innebærer at alle pengeheftelser som er notifisert/registrert, vil bli slettet.

Det forekommer at begjæringer om tvangssalg blir trukket tilbake, og dette kan skje fram til tingretten har avsagt stadfestelseskjennelse. Det forekommer at andeler blir løst på forkjøpsrett.

Vær oppmerksom på at eiendommen, ved overtakelse, kan være uryddig og ikke rengjort. Kjøper må være forberedt på å forestå dette selv.

Vedlegg:

Budskjema med informasjon til budgiver

Informasjon om tvangssalg.

Diverse fra infoland

Tilstandsrapport.

Salgsoppgaven er veiledende og er i det vesentligste basert på medhjelpers besiktigelse av eiendommen, opplysninger innhentet fra vedlagte takst, opplysninger fra forretningsfører og eier.

Med forbehold om eventuelle feil/og eventuelle endringer i offentlige avgifter.

Bergen, 10.09.2026

Advokat Jan Olav Andersen

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Leikvangvegen 56, 5111 BREISTEIN
 BERGEN kommune
 # gnr. 170, bnr. 341, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 34 m² BRA-i: 31 m²



Befaringsdato: 18.06.2026

Rapportdato: 22.06.2026

Oppdragsnr.: 20334-2556

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: E19779

Autorisert foretak: Bjerk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kristoffer Bjerk Hansen

Vår ref: Kristoffer Bjerk
Hansen



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

Norsk takst

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



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

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

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

Bjerk Takst AS

Bjerk Takst AS så dagens lys den 3. januar 2013, grunnlagt av Kristoffer Bjerk Hansen. Kristoffer har bakgrunn som tømrer og byggmester, og hans dedikasjon til faget førte ham til takstbransjen. Bjerk Takst AS utfører omtrent 400 rapporter årlig, primært innen områder som tilstandsrapporter, verditakster, og forenklede verdivurderinger.

I 2022 ble Silje en verdifull tilvekst til teamet som saksbehandler. Hennes tilstedeværelse har styrket Bjerk Taksts evne til å håndtere ulike oppgaver og sørge for effektiv saksbehandling.

I 2025 ble Ben-Terje Myhre ansatt. Han er utdannet byggmester og takstmann, med 15 års erfaring som leder og eier av et tømrerfirma. Med sin brede kompetanse og solide bygningstekniske kunnskap tilfører han verdifull ekspertise til virksomheten.



Rapportansvarlig

Kristoffer Bjerk Hansen
Uavhengig Takstingeniør
post@bjerk-takst.no
936 32 622



NITO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet:

To-roms selveierleilighet i 1.etg.

Vestvendt altan på 11,8 m² med utgang fra stue.

Tilhørende bod på 3,4 m².

mrk:

Boligens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1972 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

Referansenivå fukt:

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.

Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.

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

Relativ luftfuktighet mellom 86-100 % anses

å være meget fuktig.

Relativ luftfuktighet på 100 % anses å være vått.

Trefukt/vektprosent under 11,9 % anses å være tørt.

Trefukt/vektprosent mellom 12-15,9 % er akseptabelt.

Trefukt/vektprosent mellom 16-19,5 % anses å være fuktig.

Trefukt/vektprosent mellom 19,6- 27 % anses

å være meget fuktig.

Trefukt/vektprosent på over 27 % anses å være vått.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1972

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Grunnmur:

Grunnmur/såle/fundamenter av betong.

Drenering:

Grunnmuren ligger mot tilfylt masse.

Veggkonstruksjon:

Vegger er oppført i betong og trekonstruksjoner.

Fasader er kledd med fasadeplater

og bordkledning i tre.

Tak:

Saltak, tekket med takbelegg.

Vinduer:

Isolerglass i trekarmer.

Dører:

Entrédør: Finert dørblad med

35db lyd kvalitet og B-30 brannkvalitet.

Altandør: Malt dørblad med felt

av isolerglass og katteluke.

Altan:

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Rom:

- Entré/gang: Laminat på gulv,
malt platekledning/betong på vegger
og malt betong i himling.

- Sov: Laminat på gulv,
malt platekledning/betong på vegger
og malt betong i himling.

- Stue: Laminat på gulv,
malt platekledning/betong på vegger
og malt betong i himling.

Innvendige dører:

Malte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Areal: 2,7 m².

Keramiske fliser på gulv/vegger og
malt platekledning/betong i himling.

Inneholder: Servant med møblement/speil,

belysning, toalett, dusjgarnityr og dusjhjørne.

Elektrisk avtrekksventil i vegg.

Sluk av støpejern.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Areal: 4,5 m².

Laminat på gulv,
malt platekledning/betong på vegger
og malt betong i himling.

Kjøkkeninnredning med slette fronter.

Inneholder: Laminert og heltre benkeplate
og stål vaskekum.

Avtrekk:

Det er kun naturlig ventilering fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger:

Vannforsyningsrør av kobber.

- Stoppekran på kjøkken.

Avløpsrør:

Det er avløpsrør av støpejern.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvann:

Felles varmtvann.

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap i fellesareal.

Inneholder: Automatsikringer,

jordfeilbryter og strømmåler.

Hovedsikring på 40 ampere.

Beskrivelse av eiendommen

10 ampere: 4 stk.

El. oppvarming:

- Opplyst gulvvarme på bad.

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

[Gå til side](#)

Punktet omfatter åpenbare og lett synlige forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, avdekket ved visuell befarings-
Vurderingene er basert på byggt teknisk forskrift gjeldende på befarings-
tidspunktet og omfatter ikke skjulte forhold, tekniske vurderinger eller spesialundersøkelser.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

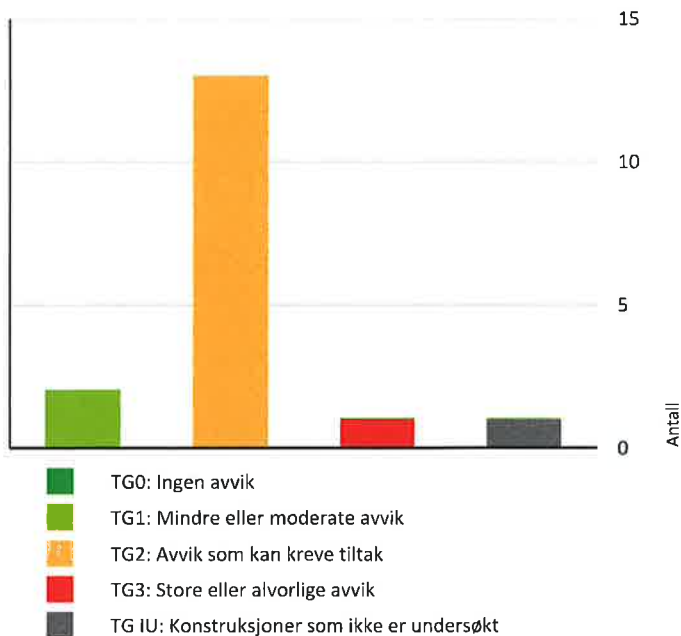
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- På tegning er soverom en alkove, i dag er det soverom med lukkede vegger. Garderobedel er egent rom på tegning.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

I denne rapporten er det ikke satt kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2. I forskrift til avhendingsloven er det henvist til at det bare er nødvendig å sette kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 3. Det vil derfor være feil på søylediagram og oversikt tidlig i denne rapporten som gjelder avvik med og uten tiltak. Eventuelle avvik som krever, eller kan kreve tiltak står under de enkelte punkter i hovedrapporten. Kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, må eventuelt bestilles som tillegg.

Opplysninger om årstall og utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler er gitt fra eier/oppdragsgiver, med mindre annet fremgår.

Eier var ikke til stede ved befaringen. Det betyr at det kan være manglende opplysninger og informasjon om mulige feil og mangler på boligen/eiendommen. Jeg oppfordrer derfor potensielle interessenter til å foreta en grundig undersøkelse av eiendommen og boligen.

mrk. fellesdeler:

Tilstand på fellesdeler er ikke fullstendig gjennomgått. Tilstandsgrader er satt på bakgrunn av alder, ev. ombyggingsår. For tilstandsopplysninger om bygningsmassen henvises det til borettslaget/sameiets og deres vedlikeholdsrutiner, og evt. tilstandsrapporter. Det anbefales at alle sameier, boliglag og borettslag foretar jevnlig kontroll av bygningsmassen.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befæringsdatoen, 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. Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i denne tilstandsrapporten. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

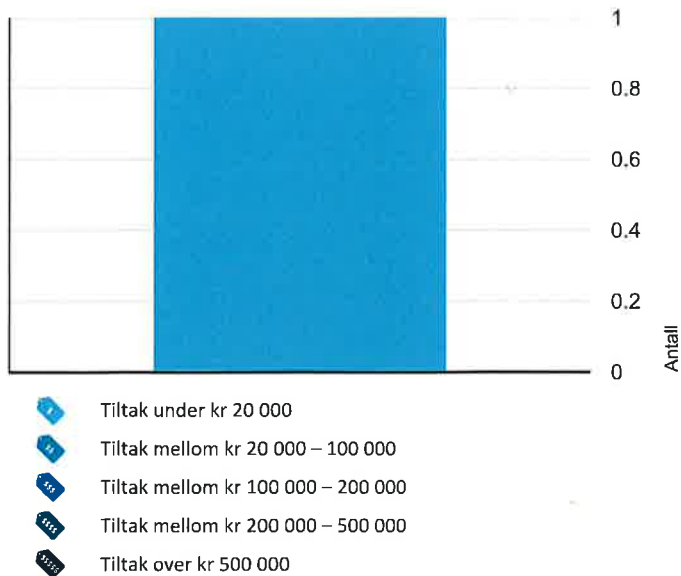
Vedrørende egenerklæringsskjema:

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

Oppsummering av avvik

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

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Sammendrag av boligens tilstand

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

 Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

 Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

 Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

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

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

 Kjøkken > 1.etg. > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

 Kjøkken > 1.etg. > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

 Våtrom > 1.etg. > Bad. > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

 Våtrom > 1.etg. > Bad. > Overflater Gulv [Gå til side](#)

 Våtrom > 1.etg. > Bad. > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

 Våtrom > 1.etg. > Bad. > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

 Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1972

Kommentar
Opplyst fra Ambita

Anvendelse
Bolig

Standard
Leiligheten framstår slitt.

Vedlikehold
Vedlikehold må påregnes.

UTVENDIG

Vinduer

Beskrivelse

Isolerglass i trekarmen.
- Varierende alder på vinduene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Trevinduer har en forventet brukstid på 20-60 år. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinduer. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere vinduer. Om avvik skal lukkes må vinduene byttes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Dører

Beskrivelse

Entrédør: Finert dørblad med 35db lyd kvalitet og B-30 brannkvalitet.
Altandør: Malt dørblad med felt av isolerglass og katteluke (1980).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Tredører med glassfelt har en forventet brukstid på 20-40 år. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre dører har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere dører. Om avvik skal lukkes må dørene byttes.

- Katteluken på altandør er ikke montert fagmessig. Mangelen kan medføre økt mulighet for luftlekkasjer og fuktinntrengning i dørbladet. Utbedringer rundt katteluken må påregnes.

- Det er registrert løst håndtak på utsiden av altandør. Forholdet medfører at døren ikke kan betjenes fra utsiden, redusert funksjon og slitasje på låskasse og innfesting, samt risiko for at håndtak løsner over tid. Håndtak og innfesting bør festes forsvarlig. Må regnet byttes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Vestvendt altan på 11,8 m² med utgang fra stue.
Trebjelkelag belagt med terrassebord.

Rekkverk av stående aluminiumsprofiler og glassfelt.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,90 meter, bør ikke være under 1,0 meter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Fare for utvikling av fukt/råte-skader. Det må påregnes vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

INNENDIG

Overflater

Beskrivelse

Rom:

- Entré/gang: Laminat på gulv, malt platekledning/betong på vegger og malt betong i himling.
- Sov: Laminat på gulv, malt platekledning/betong på vegger og malt betong i himling.
- Stue: Laminat på gulv, malt platekledning/betong på vegger og malt betong i himling.

mrk:

Normal bruksslitasje på overflater.

Våtrommene og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div. mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc. og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc. har vært plassert. På gulv vil det som regel være div. slitasje, og noe misfarge/ riper etc. hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Avviket er av kosmetisk karakter. Overflater oppgraderes for å lukke avvik.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Innvendige dører

Beskrivelse

Malte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Flere dører tar i karm. Dette gjør slik at ikke dørene går skikkelig, og skaper slitasje på karmen og dørblad. Det bør foretas justerings tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

VÅTROM

1.ETG. > BAD.

Generell

Beskrivelse

Areal: 2,7 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger og malt platekledning/betong i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, toalett, dusjgarnityr og dusjhjørne.
Elektrisk avtrekksventil i vegg.
Sluk av støpejern.

Mrk. Støpejernsluk er fra byggeår:
Opprinnelig støpejernsluk, her kan det oppstå utettheter over tid i overgang sluk/betonggulv. Her vil det være ett fremtidig vedlikeholdsbehov ved at man regelmessig må kontrollere at det holder tett i overgang mellomsluk og betonggulv og samtidig sørge for at sluken er ren slik at vann ikke stiger til over sluk.
Når bad/våtrom moderniseres bør støpejernsluk skiftes.

1.ETG. > BAD.

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Keramiske fliser på vegger og malt platekledning/betong i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Flere skruerhull i vegg etter tidligere innredning. Våtrommet fungerer med dette avviket. Overflater med skruerhull må byttes for at avviket skal lukkes. Hullene bør

• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

1.ETG. > BAD.

Overflater Gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser på på gulv med opplyst underliggende elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Stedvis under anbefalt fall. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Vær oppmerksom ved bruk. For å lukke avviket må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

1.ETG. > BAD.

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk av støpejern.
Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner. Overvåk tilstanden jevnlig. For å lukke avviket må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

mrk. eldre støpejernsluk:

Opprinnelig støpejernsluk, her kan det oppstå utettheter over tid i overgang sluk/betonggulv. Her vil det være ett fremtidig vedlikeholdsbehov ved at man regelmessig må kontrollere at det holder tett i overgang mellom sluk og betonggulv og samtidig sørge for at sluken er ren slik at vann ikke stiger til over sluk. Når bad/våtrom moderniseres bør støpejernsluk skiftes.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Overvåk tilstanden jevnlig. For å lukke avvik må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Ut i fra visuell observasjoner er det vanskelig å verifisere utførelsen rundt membran/tettesjikt (fuktsikring). Innhent dokumentasjon om mulig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.



Bildet viser sluk.

1. ETG. > BAD.

TG2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, toalett, dusjgarnityr og dusjhjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Deksel til lampe er sprukket/knekt, og tapet i sammen. Lampen fungerer med skadene, men fare for at skadene utvider seg om tiltak ikke utføres. Lampen må påregnes skiftes.

- Knekte kanter på speil. Avviket er hovedsakelig kosmetisk, men fare for at man kan skjære seg på skarpe kanter. Det er også fare for at avviket utvider seg om tiltak ikke utføres. Speil byttes for å lukke avviket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

1. ETG. > BAD.

TG1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte i vegg.

1. ETG. > BAD.

TG1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ble foretatt i hull ved stoppekran, uten å avdekke unormale forhold i konstruksjonen.

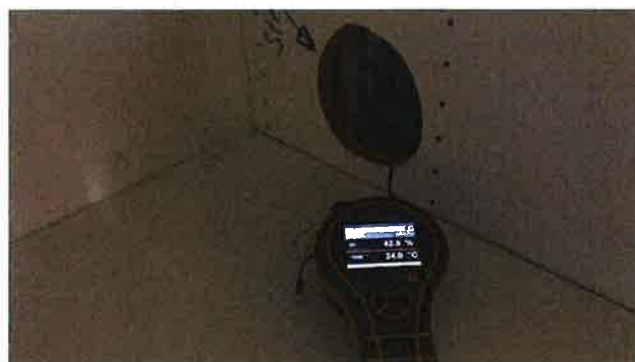
Det er målt relativ luftfuktighet (RF) på 42,5 % ved 24,0°C.

Trefukt er ikke målt pga. manglende tilkomst.

For referansenivå av fukt, se side 5.

Til info:

Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks. endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.



Bilde viser måling av luftfuktighet (RF)

KJØKKEN

1. ETG. > KJØKKEN

TG2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Areal: 4,5 m².

Laminat på gulv, malt platekledning/betong på vegger og malt betong i himling.

Kjøkkeninnredning med slette fronter.

Inneholder: Laminert og heltre benkeplate og stål vaskekum.

mrk:

Normal bruksslitasje som hakk, sår og mindre skader blir ikke omtalt. Det er foretatt en kontroll med fuktindikator på tilgjengelige, og erfaringsmessig utsatte steder, men det er ikke flyttet på hvitevarer eller innbo.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Kjøkkeninnredningen har generell stor slitasjegrad (utover normal slitasjegrad ut ifra alder). Innredningen opprettholder fortsatt tiltenkt funksjonskrav, men påkostninger må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

1. ETG. > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Det er kun naturlig ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Kun naturlig ventilering av rommet. Manglende avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet, mer fukt og kondens, økt risiko for mugg, fett og os som legger seg på overflater, samt generelt ubehag ved matlaging. Mekanisk avtrekk må etableres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av kobber.
- Stoppekran på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Eldre vannrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

- Stoppekran satt fast ved befarig og har begrenset tilkomst. Ved en lekkasje på vannrør e.l. vil det være vanskelig å raskt stenge av vanntilførselen, når stoppekran ikke er tilgjengelig eller sitter fast, noe som kan føre til betydelige større skader på boligen og eiendeler, enn om stoppekransen hadde vært lett tilgjengelig. Det må etableres enkel tilgang til stoppekran og stoppekransen må løsnes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Eldre avløpsledninger har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Iht. sameiet har det vært sprekk i andre avløpsrør i sameiet, og at det må påregnes at rørene utbedres. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Manglende ventilering kan føre til dårlig luftkvalitet, fuktproblemer, økt risiko for mugg og redusert komfort. Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Felles varmtvann.

- Ikke besiktiget/vurdert.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap i fellesareal.

Inneholder: Automatsikringer, jordfeilbryter og strømmåler.

Hovedsikring på 40 ampere.

Kurser:

20 ampere: 1 stk.

10 ampere: 4 stk.

El. oppvarming:

- Opplyst gulvvarme på bad.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Ikke besvart

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ikke besvart

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Samsvarserklæring(er) er ikke framvist

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DIF) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ikke besvart

6. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Ikke besvart

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. På bakgrunn av dette anbefaler jeg en gjennomgang av det elektriske anlegget. Feil på det elektriske anlegget kan føre til funksjonssvikt, og i ytterste konsekvens brann med fare for liv, helse og materielle skader.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Tilstandsrapport

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav. Dette gir redusert sikkerhet. Rekkverket må heves for å lukke avviket.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Iht. radonkart ligger eiendommen på «moderat til lav radon aktivhetsgrad». Det bør gjennomføres radonmålinger, ved høye målinger må tiltak utføres.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Felles bodbygg.

Byggeår

Kommentar

Byggeår er ikke oppgitt

Standard

Bygget har lav standard.

Vedlikehold

Vedlikehold må påregnes.

Beskrivelse

Areal: 3,4 m².

Grunnmur i betong. Gulv mot grunn av asfalt.

Oppført i trekonstruksjoner med utvendig trekledning.

Takkonstruksjon tekket med blikkplater.

Renner og nedløp i plast.

Boden er observert, ikke tilstandsvurdert.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

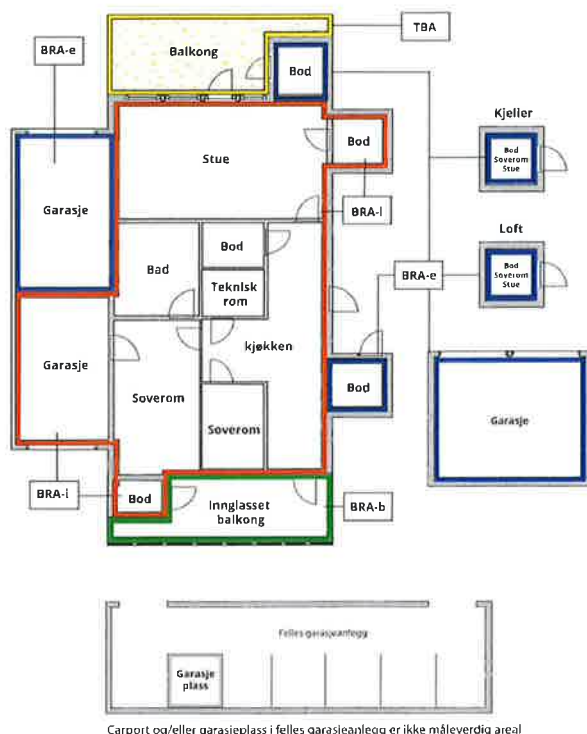
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene, ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²		Innlasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)			
1.etg.	31			31	12
SUM	31				12
SUM BRA	31				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1.etg.	Entré/gang, soverom, stue, kjøkken, bad.		

Kommentar

BRA er oppmålt på stedet med laser.

Arealer:

- Entre/gang: 2,4 m².
- Sov: 7,5 m².
- Stue: 13,0 m².
- Kjøkken: 4,5 m².
- Bad: 2,7 m².

- Resterende areal går bort i innvendige vegger, kasser o.l.

Generelt:

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: - På tegning er soverom en alkove, i dag er det soverom med lukkede vegger. Garderobedel er egent rom på tegning.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Soverom er ikke godkjent.

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²		Innlasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)			
1.etg.		3		3	

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etg.		Bod.	

Kommentar

BRA er oppmålt på stedet med laser.

Areal:

- Utvendig bod: 3,4 m².

Generelt:

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.6.2026	Kristoffer Bjerk Hansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	170	341		4		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Leikvangvegen 56

Hjemmelshaver

Harald Opheim.

Eierandel

7 / 99

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Landlig og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde på Breistein i Åsane.
Fra leiligheten er det utsikt over nærområdet.
Området er hovedsakelig bebygd med eneboliger, småhusbebyggelse og noe leilighetsbebyggelse.

Det er kort vei til dagligvarebutikk, skole, barnehage og offentlig kommunikasjon.
For et bredere utvalg av servicetilbud og fasiliteter er det kort kjøreavstand til Horisont, Åsane Storsenter, Gullgruven og IKEA.
Området byr på gode tur- og friluftsmuligheter med nærhet til sjø, friområder og variert turterreng.
Det er også kort vei til idrettsanlegg og øvrige fritidstilbud i Åsaneområdet.
Eiendommen har en rolig beliggenhet med gode kollektivforbindelser og enkel adkomst til E39.
Kjøretiden til Bergen sentrum tar ca. 20–25 minutters kjøring.

Adkomstvei

Adkomst til sameiet direkte fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er opplyst tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er opplyst tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplanen er ikke gjennomgått.

Mer informasjon om reguleringsplan for aktuell eiendom:
www.bergenskart.no/braplan/

Annen informasjon:
Grunnkrets: Breistein.
Kirkesogn: Åsane.
Valgkrets: Nyborg.

Om tomten

Tomten er felles for sameiet.
Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med interne veier og grøntarealer.

Servitutter

En servitutt er en rettighet på en grunneiendom som begrenser grunneierens bruk av eiendommen. Servitutten kan være tidsbegrenset eller evigvarende. En servitutt kalles også for en heftelse på den eiendom den hviler.

Heftelser

Ved et eventuelt salg/kjøp oppfordres kontroll av grunnboken for eventuelle heftelser på generelt grunnlag.

Eiendomsbrøk

For hver seksjon i et sameie er det fastsatt en sameiebrøk som angir seksjonseierens eierandel i sameiet.
Denne brukes som grunnlag for fordeling av fellesutgifter og fellesinntekter.
Sameiebrøken er fordelt: 7 / 99.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	22.06.2026	Utvalgte dokumenter er gjennomgått. Det er ikke foretatt fullstendig gjennomgang av all tilgjengelig dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	22.06.2026	Utvalgte dokumenter er gjennomgått. Det er ikke foretatt fullstendig gjennomgang av all tilgjengelig dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Ambita (EDR)	22.06.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	22.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.06.2026	Opprinnelig rapport

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

rekkeverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektro faglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- 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.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/EI9779>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Bergen kommune
Adresse Postboks 7700, 5020
Telefon 12345678

Utskriftsdato: 02.09.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Bergen kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4601 **Gårdsnr.:** 170 **Bruksnr.:** 341 **Seksjonsnr.:** 4

Adresse: Leikvangvegen 56, 5111 BREISTEIN

Referanse:

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



Fakturaspesifikasjon

Kommunale avgifter har 4 terminer per år.

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

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

Eiendomsnummer	00170-0341-0000-004
Eiendommens adresse	Leikvangvegen 56
Eier	Harald Opheim , Leikvangvegen 56 , 5111 BREISTEIN N

Tekst	Grunnlag	Sats	Årsbeløp	Terminbeløp
Eiendomsskatt bolig 01.07.2026-30.0	522607KR	0.0026	1 358,00	339,50
Abonnementsgebyr vann	561m2	7.71	305,83	77,08
Stipulert mengde vann	729m3	11.44	589,68	148,63
Abonnementsgebyr avløp	561m2	10.62	421,26	106,18
Stipulert mengde avløp	729m3	15.64	806,17	203,19
Fellesbeholdere - antall kilo	5230 kg	3.57		230,38
Komm.påslag-etterdrift deponier	1 pr.enhet	300.00	300,00	75,00
Renovasjon grunnpris	1 Pr.enhet	3890.68	3 890,68	972,67
Total ekskl. mva			7 671,62	2 152,63
* Ikke merverdiavgift på eiendomsskatt				

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





BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

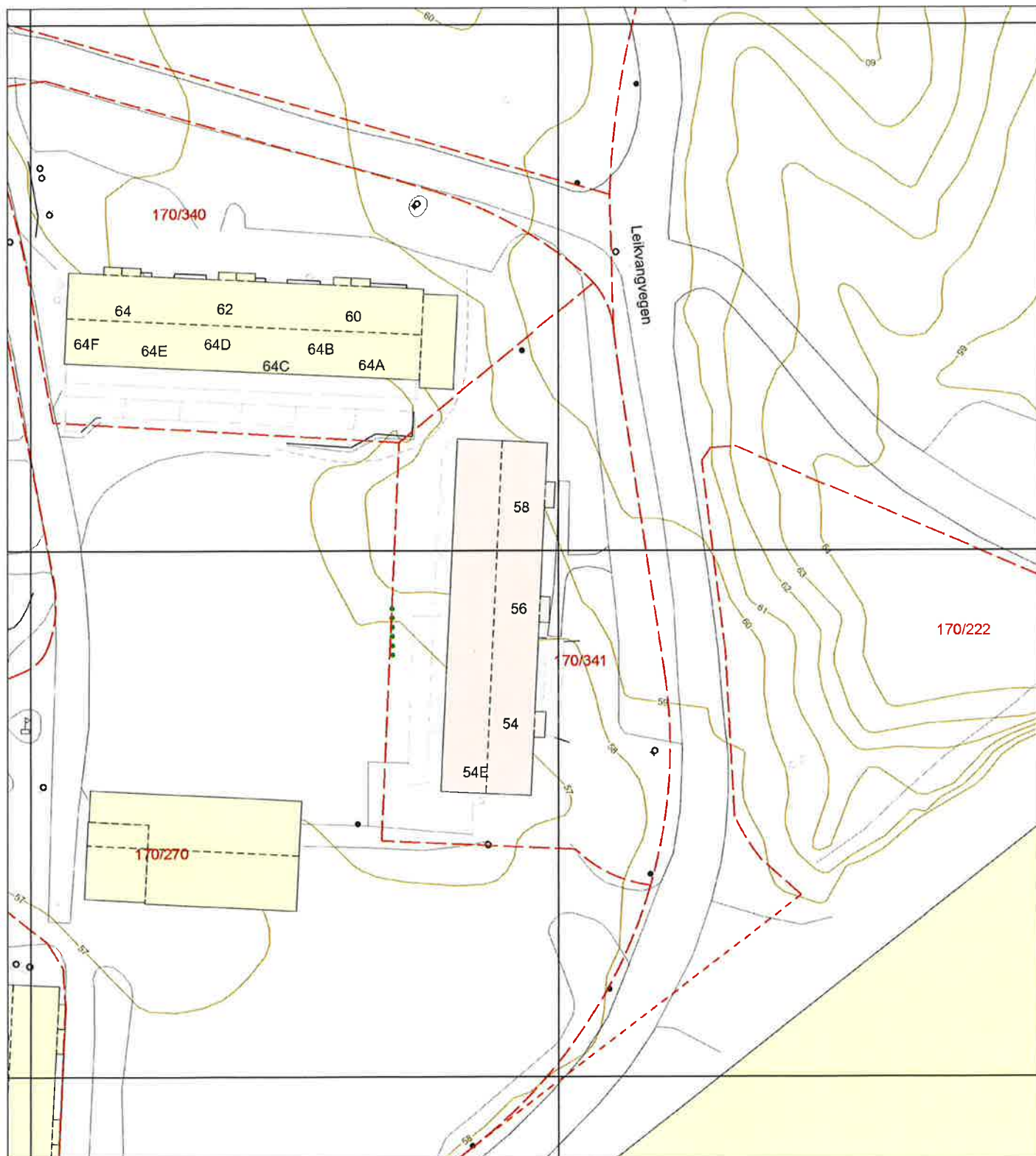
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:500

Dato: 28.08.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 170/341/0/4

Adresse: Leikvangvegen 56, 5111 BREISTEIN



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



Advokat Jan Olav Andersen
E-post: joa@acda.no
Telefon: 55 55 48 06
Mobil: 92 45 35 85
Telefaks: 55 55 48 01

**ADVOKAT
COMPAGNIET
DA**

INFORMASJON OM TVANGSSALG VED MEDHJELPER

Enkelte salg skjer etter reglene om tvangssalg i tvangsfullbyrdelsesloven. Årsaken til at en eiendom tvangsselges kan være forskjellige, men i hovedsak dreier det seg enten om tvangsoppløsning av et sameie, eller tvangssalg som følge av at en pantøver med registrert pant eller legalpant i eiendommen tiltrer pantet som følge av betalingsmislighold.

Tvangssalg ved medhjelper forekommer i de tilfeller retten (Bergen tingrett) har besluttet at vilkårene for tvangssalg er oppfylt, og at salg ved medhjelper sannsynligvis vil gi det beste resultatet.

Medhjelperen er oppnevnt av tingretten og handler på dennes vegne. Tvangssalget skal i størst mulig grad gjennomføres som et ordinært salg. Det skal på normal måte avholdes visning og gjennomføres budrunde. Vær imidlertid oppmerksom på at det ikke er hjemmelshaver (eller eier) eller medhjelper (megler) som er bemyndiget til å akseptere bud. Medhjelperen foretar en vurdering av bud, og når det foreligger et bud som medhjelperen antar er i samsvar med det markedet er villig til å tilby, vil budet bli forelagt saksøker for stadfestelse.

Bud som inngis skal ha en varighet på minimum 6 uker. På tidspunktet for avgivelse av budet, skal finansieringsplanen være avklart. Det er ikke anledning til å avgi bud med forbehold etc.

Bud som inngis må bekreftes med signatur og legitimasjon. Kravet om underskrift gjelder også eventuelle budforhøyelser.

Dersom saksøker begjærer budet stadfestet og tingretten tar det til følge, er budet akseptert. Kjøpesummen må betales innen 3 måneder fra dette tidspunktet, og kjøper blir da formelt eier av eiendommen. Innbetales ikke kjøpesummen innen fristen, påløper det forsinkelsesrenter. Hele kjøpesummen skal innbetales, og det er for eksempel ikke adgang til å utøve tilbakehold som følge av et forventet prisavslag. Kjøper kan imidlertid anmode om at en sum tilsvarende forventet prisavslag ikke blir utbetalt rettighetshaverne inntil forholdet er avgjort.

Det utarbeides ikke egen kjøpekontrakt.

Tingrettens stadfestelseskjennelse kan ankes, og ankefristen er p.t 1 måned. Blir kjennelsen anket kan det gå lenger tid enn 3 måneder før kjøper blir eier.

Det utarbeides ikke kjøpekontrakt. Stadfestelseskjennelsen fra retten trer i stedet for denne.

Oppgjørstidspunktet markerer også tidspunktet hvoretter tidligere eier er pliktig å fraflytte eiendommen. Dersom ikke tidligere eier frivillig flytter, kan kjøper eller medhjelper begjære eiendommen tvangsfraveket. Det hender at eiendommen er uryddig og ikke utvasket, dette er noe kjøper må ta i betraktning ved avgivelse av bud.

Dersom tvangssalget trekkes før stadfestelseskjennelsen er avsagt, gir ikke dette forholdet budgiver krav på erstatning.

Det er viktig å merke seg at avhendingsloven ikke gjelder ved tvangssalg. Eiendommen selges "som den er", og det foreligger i begrenset grad adgang til å påberope seg feil eller mangler. Hva som kan utgjøre en mangel, og hvilke forhold som kan danne grunnlag for erstatning eller prisavslag følger av tvfbl § 11-39.

KJØPETILBUD / TVANGSSALG

Sted/dato

Bud på gnr 170 bnr 341 snr 4 i Bergen.

Bud kr. _____
+ offentlige avgifter

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon

..... kr.

..... kr.

..... kr.

Egenkapital kr

Undertegnede gir advokat Jan Olav Andersen fullmakt til å begjære skjøte utstedt.

Undertegnede gir advokat Jan Olav Andersen fullmakt til å få returnert skjøte fra Statens Krtverk etter tinglysning.

Budet står ved makt i 6 uker fra dags dato.

Navn: fnr.

Adresse:

e-post. Tlf.

.....
sign

ADVOKAT
COMPAGNIET
DA

