SALGSOPPGAVE



4-ROMS EIERLEILIGHET I 1. ETG – SENTRALT I BERGEN SENTRUM

Grønnesmauet 1 A
5016 BERGEN

Harris Advokatfirma AS
Vestre Strømkaien 13
PB 4115 Sandviken, 5835 Bergen
55 30 27 00 | harris.no

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN	Stor og trivelig leilighet i eldre trehus sentralt i Bergen sentrum. Leiligheten har opprinnelig 3 soverom, men er pt. innredet med 6 soverom, samt stue/kjøkken og bad. Leiligheten ligger i 1. etg og har felles inngang og entre med resten av bygget. Felles uteplass i bakgården på grunn eiet av Bergen kommune for alle eiendommene som grenser til. Boligen inngår i et eierseksjonssameie bestående av tre seksjoner/leiligheter i samme bygg. Eiendommen ligger sentralt i Bergen sentrum. Tilsvarende småhusbebyggelse i området. Soneparkering. Kort vei til skole, barnehage, handlesenter og bybane og bussforbindelse i hovedvei. Boligen er oppført i ca. 1900 (usikkert) med vanlig god standard.
Adresse	Grønnesmauet 1 A, 5016 Bergen
Matrikkel	Gnr. 166, bnr. 1603, snr. 1 i Bergen kommune.
Eierbrøk	35/100
Byggeår	Ca. 1900. Ombygging i 1989. Seksjonering i 2002.
Tomtestørrelse	Ca. 114,5 m^2. Tomten eies av eierseksjonssameiet.
Ferdigattest	Det foreligger ferdigattest for eiendommen fra 17.01.1992 i forbindelse med ombygging av eiendommen. NB! Det er imidlertid foretatt ytterligere ombygging av leiligheten etter dette. Det foreligger ikke godkjente tegninger for leiligheten med dagens planløsning.
Kommunale avgifter/	Ca. kr. 15 000 pr. år. (Inkluderer renovasjon, vann, avløp og eiendomsskatt)
Innhold	Romslig leilighet over ett plan som inneholder:

Gang, 6 soverom, bad, toalettrom og stue/kjøkken.
Utgang fra stue til felles uteplass i bakgården.

Areal

Boligens interne bruksareal (BRA-i) er på 87 m^2.

Standard

Leiligheten har vanlig god standard ut ifra alder/konstruksjon og er jevnlig vedlikeholdt. Leiligheten benyttes til utleie og har derfor noe bruksslitasje på overflater mv.

Gulv: Innvendig er det gulv av fliser og laminat.
Varmekabler i alle gulv.
Noe skader på fliser – bl.a. dårlige skjøter noen steder.

Vegger: Overflater på innvendige vegger malte plater og mdf panel. Veggene på bad og toalett er delvis flislagt.

Himling: Innvendige tak har malte plater.

Bad: Baderom av ukjent dato med fliser på gulv og en vegg, ellers malte plater på veggene. Elektriske varmekabler i gulvet. Taket er malt.

Baderomsinnredning med servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte som er montert på veggen.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

NB! Det er ikke fuget mellom plate og flis. Det er utett mellom toalett/bad langs gulv, og det bør etableres tett overgang mellom toalett/bad og gulv for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen.

NB! Det er satt opp lettvegg for å dele bad og toalett, men dette er ikke gjort fagmessig.

Toalettrom:
Separat toalettrom med veggfestet toalett og servant
Det er fliser på gulv og malte plater på veggene.

Kjøkken:
Kjøkkenkrok med innredning med glatte fronter fra Ikea. Benkeplate i heltre og fliser mellom skap og benkeplate.

Kjøkkenet har oppvaskmaskin, komfyr og platetopp, samt kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken bør ferdigstilles. Det er manglende fugemasse mot fliser og det mangler sokkel på innredningen. Takstmann har avdekket skade i bunnplaten, samt en liten lekkasje i avløp. Se vedlagte tilstandsrapport.

Dører: Bygningen har malt hovedytterdør.
Branndør inn til leiligheten med en del bruksslitasje på dørbladet. Leiligheten har malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre på kjøkken og på det ene soverommet. Noen av dørene trenger vedlikehold.

Innvendige dører: Formpressede hvite fyllingsdører.
Bad- og toalettdør er ikke ferdigstilt med listverk.

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Tekniske installasjoner:
Innvendige vannledninger er av kobber.
Alle vannrør er fra oppgraderingsperioden, og tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg. Det er avløpsrør av plast og PVC.

Ventilasjon: Mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken forøvrig naturlig ventilasjon. Ventilasjonsløsningen bør utbedres.

Eldre varmtvannstank på ca 80 liter, plassert under kjøkkenbenken.

Varmepumpe.

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av betongdekke. Det er avdekket noe skjevheter i gulvene samt, ujevne fliser.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Felles uteplass i bakgården med treplatting på ca 15 m² med utgang fra kjøkken.

Utvendig: Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasaden har liggende bordkledning.
Bygningsdelen inngår i seksjonseiernes fellesarealer

og felles ansvar.

Øvrig:
El. anlegget har sikringsskap med skrusikringer. Sikringsskapet er plassert i felles gang ved inngangsdør.

NB! Det elektriske anlegget er ikke vurdert i medfølgende rapport da dette krever spesialkompetanse. Da det er ukjent når anlegget ble kontrollert sist anbefales det en utvidet el-kontroll.

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

Det vises for øvrig til vedlagte tilstandsrapport av sertifisert takstingeniør Rune Løseth som interessenter bes gjennomgå nøye.

Oppvarming

Varmepumpe. Varmekabler i alle gulv.

Vei, vann og avløp

Offentlig gate.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning. Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via privat stikkledning.

Tomt/Fellesarealer

Hele eiendommen er bebygget. Eierseksjonssameiet har felles uteplass i bakgården (bnr. 880 eies av Bergen kommune.)

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen inngår i **gjeldende reguleringsplan** Bergenhus Gnr 166 bnr 870, Reguleringsplan for Marken.
Plan id.; 4620000. Ikrafttredelsesdato: 09.02.1979.
Dekningsgrad 100%.
Reguleringsformål: Sentrumsformål

Eiendommen inngår i **kommuneplanens arealdel 2018**. Plan id: 65270000. Ikrafttredelsesdato: 19.06.2019. Dekningsgrad: 100%.
Arealstatus: 2 - Framtidig.
Arealformål: 1130 - Sentrumsformål.
Områdenavn: Sentrumskjerne. S1.
Dekningsgrad: 100%.

Hensynssoner i kommuneplanen - kulturmiljø:
Plan ID: 65270000
Hensynssonetype: KpAngittHensynSone
Hensynssonenavn. H570_2
Beskrivelse. Marken
Dekningsgrad: 100 %

Hensynssoner i kommuneplanen - kulturmiljø:
Plan ID : 65270000
Hensynssonetype: KpAngittHensynSone
Hensynssonenavn. H570_7
Beskrivelse. Historisk sentrum
Dekningsgrad: 100 %

Hensynssoner Båndlegging i kommuneplanen:
Plan ID: 65270000
Hensynssonetype: KpBåndleggingSone
Hensynssonenavn. H730_1
Beskrivelse. Båndlagt etter lov om kultuminner
Dekningsgrad: 100 %

Kulturminner:
Lokalitetsnr Art Vernetype Kategori
89049 Byanlegg Automatisk fredet Arkeologisk

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen:
PlanID: 65270000
Hensynssonetype: KpFareSone
Hensynssonenavn: H390_3
Beskrivelse: Brannsmitte
Dekningsgrad: 100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen:
Plan id: 65270000
Hensynssonetype: KpFareSone
Hensynssonenavn: H390_2
Beskrivelse: Luftkvalitet - gul sone
Dekningsgrad: 100,0 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen
PlanID: 65270000
Bestemmelseområde: #4
Bestemmelsehjemmel: 5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav
Dekningsgrad: 100,0 %

Eiendommen inngår i **kommuneplanens arealdel** 2001. Plan id: 15780000. Ikrafttredelsesdato: 10.12.2001. Dekningsgrad: 100%.
Arealstatus: 1 - Nåærende.

	Arealformål: 190 – Annet byggeområde. Dekningsgrad: 100%.
Lovlighet/tegninger	Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger for boligen med dagens planløsning.
Utleie	Leiligheten er selveiende og det er adgang til utleie.
Anmerkninger	Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at arealangivelser kan være noe usikre. *Dersom nøyaktig arealangivelse har vesentlig betydning for budgivningen, må boligen kontrollmåles.*

INFORMASJON OM EIERSEKSJONSAMEIE

Sameiet	Grønnesmauet 1 A (orgnr. 930 484 857)
Forsikring	Sameiets bygningsmasse er forsikret i If Skadeforsikring.
Fellesutgifter	Utgifter til felles forsikring for bygningen på ca kr 33 000 pr år – snr 1 sin andel utgjør ca kr. 11 550 av dette. Utgifter til vedlikehold av fellesarealer og bygget fordeles etter sameiebrøken hvert som det påløper.
Diverse	Eierseksjonssameiet har legalpant for felleskostnader og andre krav som følger av sameieforholdet.

PRISANTYDNING/ OMKOSTNINGER

Takst	Tilstandsrapport fra sertifisert takstingeniør Rune Løseth, datert 30. juni 2026. **Markedsverdi/salgsverdi: kr 6.500.000,-.**
Prisantydning	Meglers prisvurdering = takst: kr. 6.500.000,-. **Bud ønskes**. Bud må inngis skriftlig. Vedlagt følger budskjema. Senere budøkninger må skje skriftlig, fortrinnsvis pr.

e-post. Budgivere må legitimere seg. Dette gjøres enklest ved at kopi av legitimasjon vedlegges budskjemaet.

Omkostninger

I tillegg til kjøpesummen må kjøper dekke dokumentavgift til staten (2,5 % av kjøpesummen – kr 162 500 ved salg til prisantydning), tinglysingsgebyr skjøte kr 545,- og kr 545,- pr pantedokument som skal tinglyses for kjøpers lån.

I tillegg kommer kr. 8.750,- til medhjelper for begjæring om utstedelse av skjøte og dokumentkontroll.

Kjøpesummen med tillegg av omkostninger skal innbetales til Harris Advokatfirma ANS sin oppgjørskonto, kontonummer: 9521.37.13567. Alle innbetalinger må merkes "Sak 1119506785/SOH".

SÆRLIGE KJØPSFORHOLD

Eier
Hjemmelshaver

Svåsand Eiendom AS
Thomas B Magnussen & Svein Rivli Napsholm

Selger

Hordaland tingrett. Salget skjer etter reglene om tvangssalg i tvangsfullbyrdelsesloven.

Tingrettens medhjelper/ megler/saksansvarlig

Adv. Sonja Bernt Heimset.

Informasjon om tvangssalg

Det gjøres spesielt oppmerksom på at en kjøper ved tvangssalg i mindre utstrekning enn ved ordinært salg kan påberope seg mangler.

Medhjelper har ikke undersøkt om det er foretatt innvendige ombygninger, om evt ombygninger krever godkjennelse eller om slik godkjennelse er gitt. Medhjelper har ikke undersøkt riktigheten av eventuelle fremlagte tegninger, og kan ikke holdes ansvarlig for evt. avvik i forhold til disse.

Det kan ikke tas hensyn til bud med forbehold.

Ved tvangssalg av fast eiendom er bud bindende for budgiver i 6 uker.

Det er tingretten som tar stilling til om et bud skal

stadfestes/aksepteres. Saken kan bli trukket frem til retten har avsagt kjennelse om stadfesting av budet.

Når et bud er stadfestet, overtar kjøper eiendommen på oppgjørsdagen, forutsatt at hele kjøpesummen og omkostninger er betalt. Oppgjørsdagen er 3 måneder fra den dag megler/medhjelper forelegger budet for kreditorene og tingretten.

Kjøper bærer alle omkostninger ved overtakelse av eiendommen, herunder evt. fravikelse, rydding etc.

Samtlige pengeheftelser vil bli slettet ved salget. Ikke-pengemessige heftelser overtas av kjøper utenfor kjøpesummen.

For begjæring om utstedelse av skjøte og oppfølging vil medhjelper beregne seg et salær stor kr 8.750,- inkl. mva. fra kjøper.

Medhjelpers/meglers vederlag

Medhjelpers vederlag fastsettes etter forskrift om tvangssalg ved medhjelper.

Bergen den 2. november 2026

Sonja Bernt Heimset
Advokat

Tlf: 402 11 213

e-post: soh@harris.no

Vedlegg

1) Bilder
2) Tilstandsrapport datert 30. juni 2026
3) Kart
4) Seksjoneringstegning
5) Budskjema



Boligen ligger i sjarmerende Marken







Inngangsparti og fasade



Felles uteplass i bakgården



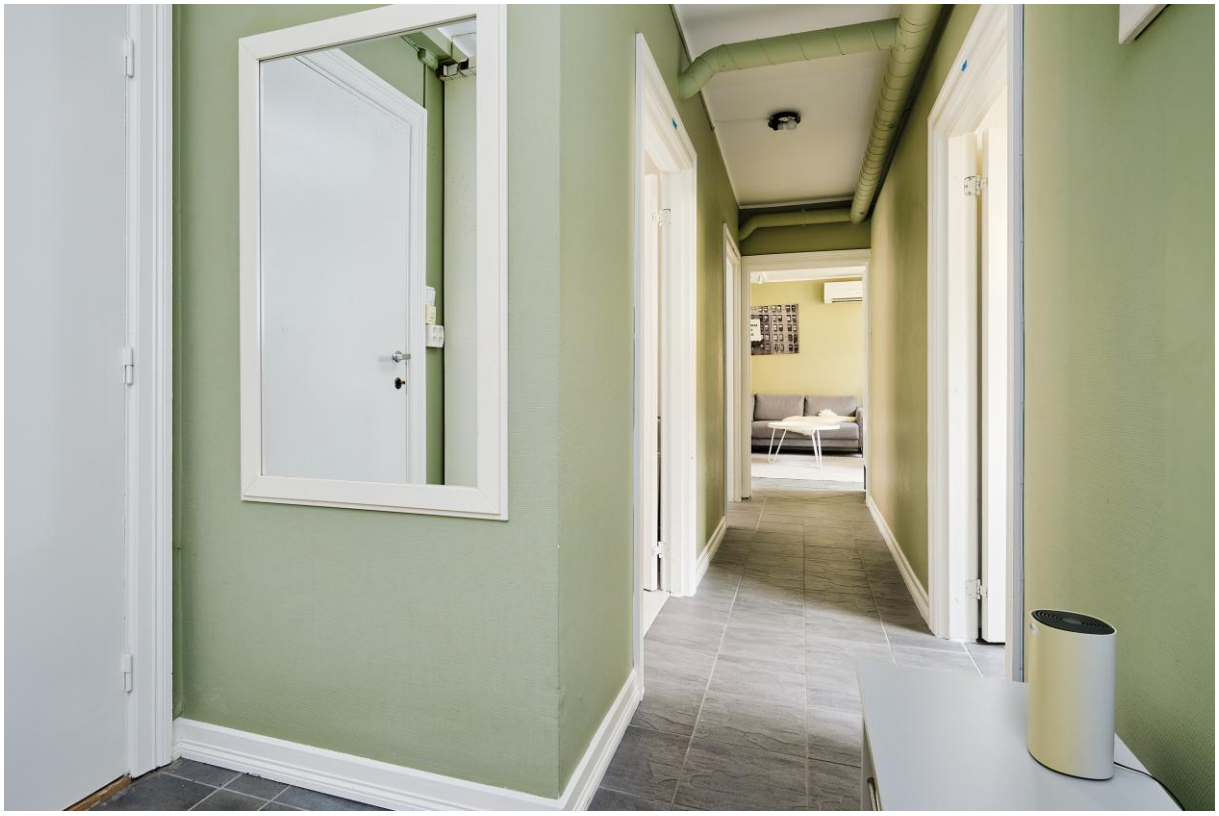
Lys og trivelig stue med åpen kjøkkenløsning





Kjøkken





Gang






Bad med plass til vaskemaskin



Separat Wc



Soverom











Plantegningen er illustrativ og ikke ment som teknisk underlag. Avvik kan forekomme.

Plantegning

Norsk takst

Tilstandsrapport

Leilighet
Grønnesmauet 1 A, 5016 BERGEN
BERGEN kommune
gnr. 166, bnr. 1603, snr. 1

Markedsverdi

6 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m² BRA-i: 87 m²



Befaringsdato: 23.06.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 18384-202243 **Eiendomsverdi ref nr:** FH1699

Autorisert foretak: A1-Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Rune Løseth **Vår ref:** rl

A1 TAKST

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.

A1 TAKST AS

Baneveien 35

Rapportansvarlig



Rune Løseth

Uavhengig Takstingeniør

rune@a1-takst.no

977 01 401

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

A1-Takst AS
Baneveien 35
5010 BERGEN

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

A1-Takst AS
Baneveien 35
5010 BERGEN

Beskrivelse av eiendommen

Eldre Bergens hus oppført i 1900 antatt

Leiligheten har vanlig standadrd på overflater og utstyr.

Leiligheten benyttes til utleie og det er noe bruks slitasje på overflater .

For øvrig henvises til rapportens enkelte punkter.
Bygningens alder tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekkes flere feil og mangler.

Leilighet - Byggeår: 1900

UTVENDIG Gå til side

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasaden har liggende bordkledning.
Bygningsdelen er en del av seksjonseiernes fellesarealer og ansvar, og er derfor ikke tilstandsvurdert, men kun enkelt beskrevet.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.
Bygningen har brann entrédør.
Bygningen har malt balkongdør i tre.
Treplatting på 15,64 m² mot bakgård.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av fliser, laminat.
Veggene har malte plater, mdf panel.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Det er ikke foretatt høydemålinger, da dette ikke er krav etter forskrift.
Det kan være lokale svanker i gulv, og retningsavvik kan forekomme.
Skjevheter i gulvene er observert.
Formpressede hvite fyllingsdører

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.
Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Sanitærutstyr med vanlig slitasje.
Det er elektrisk styrt vifte montert i veggen.
Oppdraget er et tvangssalg og det da ikke foretas hulltaking i vegg.
At hulltaking ikke er utført utelukker ikke at det kan være fukt i vegg bak dusjen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er oppvaskmaskin,komfyr og platetopp.
Kjøkken type Ikea
Fliser mellom skap.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom
Fliser på gulv og malte plater på vegger.
Sanitærutstyret på toalettet består av veggfestet toalett og servant.
Det er satt opp en vegg for å skille bad fra toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Alle vannrør er fra oppgraderingsperioden. Det ble ikke registrert lekkasjer under befaringen.
Det er avløpsrør av plast. Kun besiktiget i leiligheten
PVC avløpsrør.
Mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken forøvrig naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe. Varmepumpe er ikke funksjonstestet og kontrollert av takstmann, da dette er et eget fagområde.
Varmtvannstanken har en kapasitet på ca. 80 liter og er plassert under kjøkkenbenken.
Varmekabler i alle rom Varmekabler er ikke funksjonstestet.
El. anlegget har sikringsskap med skrusikringer.
Plasseri felles gang.

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

Det er ikke registrert brannvarsler og pulver apparat.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	87 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	87 m²
Totalpris	6 500 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	6 600 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

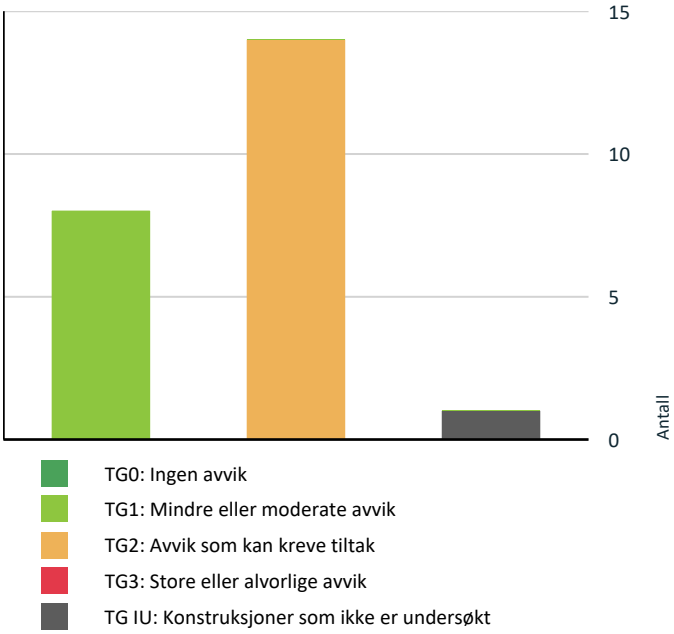
- Det foreligger ikke tegninger

Godkjente tegninger er ikke sett

A1-Takst AS
Baneveien 35
5010 BERGEN

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget gjelder eiendom som er under tvangssalg, jf. tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 11.

Egenerklæring er ikke utfylt av eier, og eierinformasjonen er dermed ikke gitt som er et av premissene i rapporten.
Ved tvangssalg er det begrenset tilgang i bygningen på grunn av lagring og uryddighet. Forskriften er fulgt så langt det lar seg gjøre, med de begrensninger som er i et tvangssalg .

Hulltaking på bad og rom mot terreng utføres ikke, da eier ikke er til stede og kan gi tillatelse, samt fare for å skade vannrør som ikke blir påvist.

Det er forutsatt i denne rapport at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt. Det er ikke sjekket opplysninger fra tinglysingsregisteret, byggesak, ferdigattest, ol.
Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at boenheten er møblert/utstyrt. Ved eventuell avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. Lov om avhending av
fast eiendom, "Avhendingslova" av 3 juli 1992, nr. 93.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Dører - 2	Gå til side
Utvendig > Dører - 2 - 3	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side

A1-Takst AS
Baneveien 35
5010 BERGEN

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1900

Kommentar
Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasaden har liggende bordkledning.
Bygningsdelen inngår i seksjonseiernes fellesarealer og ansvar, og er derfor ikke tilstandsvurdert, men kun enkelt beskrevet.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det bør utføres vedlikehold og utbedring av slitte vinduskarmer og sprekker i treverket for å hindre ytterligere forringelse, varmetap og risiko for fukt- og råteskader i omkringliggende konstruksjoner.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

urett beslag

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Døren må justeres for å sikre korrekt funksjon og forhindre unødvendig slitasje på beslag og karm. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til ytterligere skade på dør og beslag, samt redusert brukervennlighet.

TG 2 Dører - 2

Beskrivelse

Bygningen har brann entrédør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er bruksslitasje på overflaten av dørbladet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør utføres vedlikehold eller overflatebehandling av dørbladet for å hindre ytterligere slitasje og forlenge dørens levetid. Manglende tiltak kan føre til redusert brannmotstand og økt behov for utskifting.



TG 2 Dører - 2 - 3

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Årstall: 1988 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
• Dører må justeres.
• Det må foretas lokal utbedring.

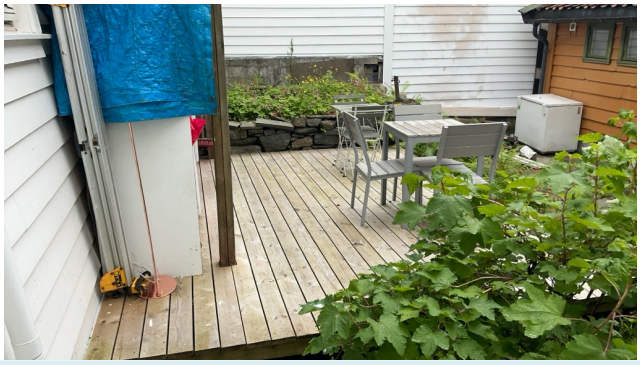
Karmene bør overflatebehandles og eventuelle sprekker utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risiko for råteskader. Dører som er vanskelige å åpne eller lukke bør justeres eller eventuelt skiftes ut for å sikre funksjon og levetid.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Treplatting på 15,64 m² mot bakgård.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av fliser, laminat.
Veggene har malte plater, mdf panel.
Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert dårlige skjøter på flisene.
Avslutning ved kjøkkeninnredningen har underlaget begynt å løsne.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Dårlige skjøter på flisene og løsnet underlag ved kjøkkeninnredningen bør utbedres for å hindre videre forringelse, fuktskader og redusert levetid på overflatene.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå ytterligere skader og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.
Det er ikke foretatt høydemålinger, da dette ikke er krav etter forskrift.
Det kan være lokale svanker i gulv, og retningsavvik kan forekomme.
Skjevheter i gulvene er observert, ujevne fliser.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpressede hvite fyllingsdører

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Bad- og toalettdørene er ikke ferdigstilt med listverk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør monteres listverk rundt bad- og toalettdørene for å sikre et ferdigstilt og estetisk tilfredsstillende resultat. Manglende listverk kan føre til redusert tetting mot vegg, økt risiko for fuktskader og svekket inntrykk av rommets kvalitet.







VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Overgangen mellom plate og flis er ikke fuget.
Det er registrert forekomst av svertesopp i taket.
Det er satt opp en lettvegg for å dele bad/toalett, men dette er ikke utført fagmessig.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Overgangen mellom plate og flis bør fuges for å hindre fuktinntrengning og påfølgende skader i konstruksjonen.

Svertesopp i taket bør fjernes, og årsaken til soppdannelsen bør utbedres for å unngå videre vekst og risiko for inneklimaproblemer.

Lettveggen som er satt opp for å dele bad/toalett er ikke utført fagmessig. Konsekvensen er økt risiko for skjulte feil, redusert kvalitet og mulig manglende fuktsikring. Det anbefales at arbeidet vurderes og eventuelt dokumenteres av fagperson for å sikre at løsningen er trygg og varig.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er utett mellom toalett/bad langs gulv

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres tett overgang mellom toalett/bad og gulv for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen.
Konsekvensen av utetthet er økt risiko for fuktskader og følgeskader i underliggende konstruksjoner.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør vurderes å skifte ut membranløsningen for å redusere risikoen for lekkasje og fuktskader, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Ukjent utførelse av membran medfører usikkerhet om kvaliteten, noe som øker risikoen for skjulte feil og fremtidige skader.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Sanitærutstyr med vanlig slitasje.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte montert i veggen.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Oppdraget er et tvangssalg og det da ikke foretas hulltaking i vegg.
At hulltaking ikke er utført utelukker ikke at det kan være fukt i vegg bak dusjen.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre.
Det er oppvaskmaskin,komfyr og platetopp.
Kjøkken type Ikea
Fliser mellom skap.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Manglende fugemasse mot fliser.
Manglende sokkel.
Skade i bunnplate.
Liten lekkasje i avløp.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør påføres fugemasse mellom benkeplate og fliser for å hindre fuktskader ved vannsøl.

Sokkel bør monteres for å beskytte innredningen mot støv og fukt.

Skade i bunnplate bør utbedres for å forhindre videre skadeutvikling og redusert levetid på innredningen.

Lekkasje i avløp må utbedres snarest for å unngå vannskader og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.





ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Fliser på gulv og malte plater på vegger.
Sanitærutstyret på toalettet består av veggfestet toalett og servant.
Det er satt opp en vegg for å skille bad fra toalett.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.
Alle vannrør er fra oppgraderingsperioden. Det ble ikke registrert lekkasjer under befaringen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det anbefales å overvåke vannrørene jevnlig og vurdere utskiftning i forbindelse med oppgradering av våtrom, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av eldre vannrør er økt risiko for lekkasjer og plutselige skader, som kan føre til vannskader på omkringliggende konstruksjoner.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Kun besiktiget i leiligheten
PVC avløpsrør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Da over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, kan det plutselig oppstå svekkelser som kan føre til lekkasjer.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken forøvrig naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Anbefales å montere balansert ventilasjon som ivare tar dagens krav ved utleie.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Det anbefales å montere balansert ventilasjon som ivaretar dagens krav, spesielt ved utleie.
Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt risiko for mugg- og råteskader, samt redusert bokomfort.



TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe. Varmepumpe er ikke funksjonstestet og kontrollert av takstmann, da dette er et eget fagområde.



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken har en kapasitet på ca. 80 liter og er plassert under kjøkkenbenken.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Tilstandsrapport

Varmtvannsberedere som er over 20 år gamle har økt risiko for plutselige lekkasjer og funksjonssvikt, noe som kan føre til vannskader på omkringliggende konstruksjoner. Det anbefales å vurdere utskifting av tanken for å redusere risikoen for fremtidige skader.



TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Varmekabler i alle rom Varmekabler er ikke funksjonstestet.

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

El. anlegget har sikringsskap med skrusikringer.
Plasseri felles gang.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1900 Det er ikke opplyst når det sist var utført arbeider på det el. anlegget

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

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

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent Eier har ikke bodd i leiligheten

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Etter en helhets vurdering av det el. anlegget og dets alder anbefales utvidet kontroll av anlegget

Generell kommentar

Elektriske anlegg anbefales kontrolleres hvert 5. år. El. anlegg med vanlig bra standard.



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

Tilstandsrapport

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ikke registrert brannvarsler og pulver apparat.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
• Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

• Innhent nytt brannslukningsutstyr.
• Innhent nytt røykvarslerutstyr.

Det bør umiddelbart installeres røykvarsler og håndslukkerutstyr i henhold til gjeldende forskrifter for å sikre tilstrekkelig brannvern. Manglende utstyr medfører økt risiko for personskade og materielle skader ved brann.
Det anbefales også å gjennomføre radonmåling, da fravær av radonsperre og manglende målinger gir usikkerhet om innemiljøet og kan medføre helserisiko.

A1-Takst AS
Baneveien 35
5010 BERGEN

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

87 m²/87 m²

Leilighet : Entré, 6 Soverom, Bad, Toalettrom, Stue/kjøkken

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 6 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 600 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**6 500 000**
Konklusjon markedsverdi	**6 500 000**

Markedsvurdering

Markedsverdi gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked, størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning. Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

A1-Takst AS
Baneveien 35
5010 BERGEN

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Lille Øvregaten 20F ,5018 BERGEN 75 m²	1900	4 sov	07-06-2026	6 490 000	**7 000 000**		7 000 000	**93 333**
2	Markeveien 4A ,5012 BERGEN 89 m²	1936	2 sov	24-06-2026	8 290 000	**7 750 000**		7 750 000	**87 079**
3	Jernbanebakken 3 ,5015 BERGEN 93 m²	1901	3 sov	09-04-2026	6 190 000	**7 050 000**		7 050 000	**75 806**
4	Leitet 15 ,5018 BERGEN 63 m²	1952	1 sov	28-06-2026	4 900 000	**4 680 000**		4 680 000	**74 286**
5	Tverrgaten 11 ,5017 BERGEN 63 m²	1932	2 sov	24-07-2025	4 790 000	**4 650 000**		4 650 000	**73 810**
6	Leitet 6 ,5018 BERGEN 82 m²	1898	2 sov	07-10-2025	5 950 000	**5 950 000**		5 950 000	**72 561**
7	Fjellveien 58 ,5019 BERGEN 125 m²	1957	2 sov	24-06-2026	8 990 000	**8 990 000**		8 990 000	**71 920**
8	Kong Oscars gate 60 ,5017 BERGEN 82 m²	1890	1 sov	05-05-2026	5 790 000	**5 730 000**	53 018	5 783 018	**70 525**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter	Kr.	16 485
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**16 500**

Teknisk verdi bygninger

Leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	580 000
Sum teknisk verdi - Leilighet	Kr.		**4 600 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**4 600 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	2 000 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**2 000 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**6 600 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

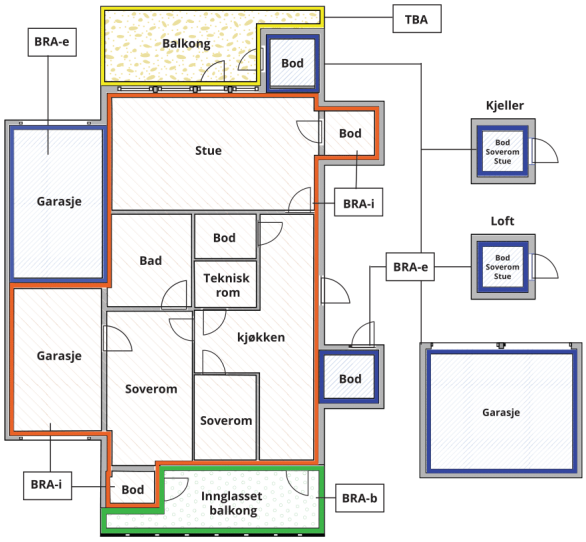
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	87			87	
SUM	**87**				
SUM BRA	**87**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, soverom, soverom 2, bad, soverom 3, soverom 4, soverom 5, soverom 6, toalettrom, stue/kjøkken		

Kommentar

Areal er oppmålt på stedet med lasermåler, BRA-I og BRA-e. I arealberegninger er det medtatt sjakter for kanalføringer.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Godkjente tegninger er ikke sett

Nyere håndverkstjenester

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

A1-Takst AS
Baneveien 35
5010 BERGEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.6.2026	Rune Løseth	Takstingeniør
	Harris	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	166	1603		1	115 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Ikke relevant

Adresse
Grønnesmauet 1 A

Hjemmelshaver
Napsholm Svein Rivli, Magnussen Thomas Bakkeland

Kommentar
Tomten eies av sameiet

Eierandel
35 / 100

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt i Bergen sentrum. Tilsvarende småhusbebyggelse i område. Soneparkering i område.
Kort vei til skole, barnehage, handlesenter og bussforbindelse i hovedvei.
Boligen er oppført i 1900 (usikkert) med vanlig god standard.

Adkomstvei

Offentlig gate

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Sentrumsformål
Kulturminner:
Lokalitetsnr Art Vernetype Kategori
89049 Byanlegg Automatisk fredet Arkeologisk lokalitet
Matrikkelført: 12.09.2012
Oppdatert: 26.05.2026
Lenke: https://kulturminnesok.no/

4620000 30 BERGENHUS. GNR 166 BNR 870, REGULERINGSPLAN FOR
MARKEN
3 - Endelig vedtatt arealplan 09.02.1979 190510066 100,0 %
PlanID Plantype Plannavn Status Ikrafttrådt Saksnr Dekningsgrag

Om tomten

Felles eiende tomt som er opparbeidet.

Leieintekter

Leiligheten leies ut til korttids leie.
Det er opplyst fra eier at det er ca. 100 000 i inntekt i mnd = 1 200 000 pr. år.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Oppdraget er et salg via fullmektig. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed meget begrenset.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier	23.07.2026	Eier har gitt generelle opplysninger på stedet	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	23.07.2026	Eiendomsdata	Gjennomgått		Nei
Tegninger	23.07.2026	ikke sett	Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	16.01.1992		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

A1-Takst AS
Baneveien 35
5010 BERGEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en 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 person-opplysninger 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 bolig-omsetningen. 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/FH1699

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

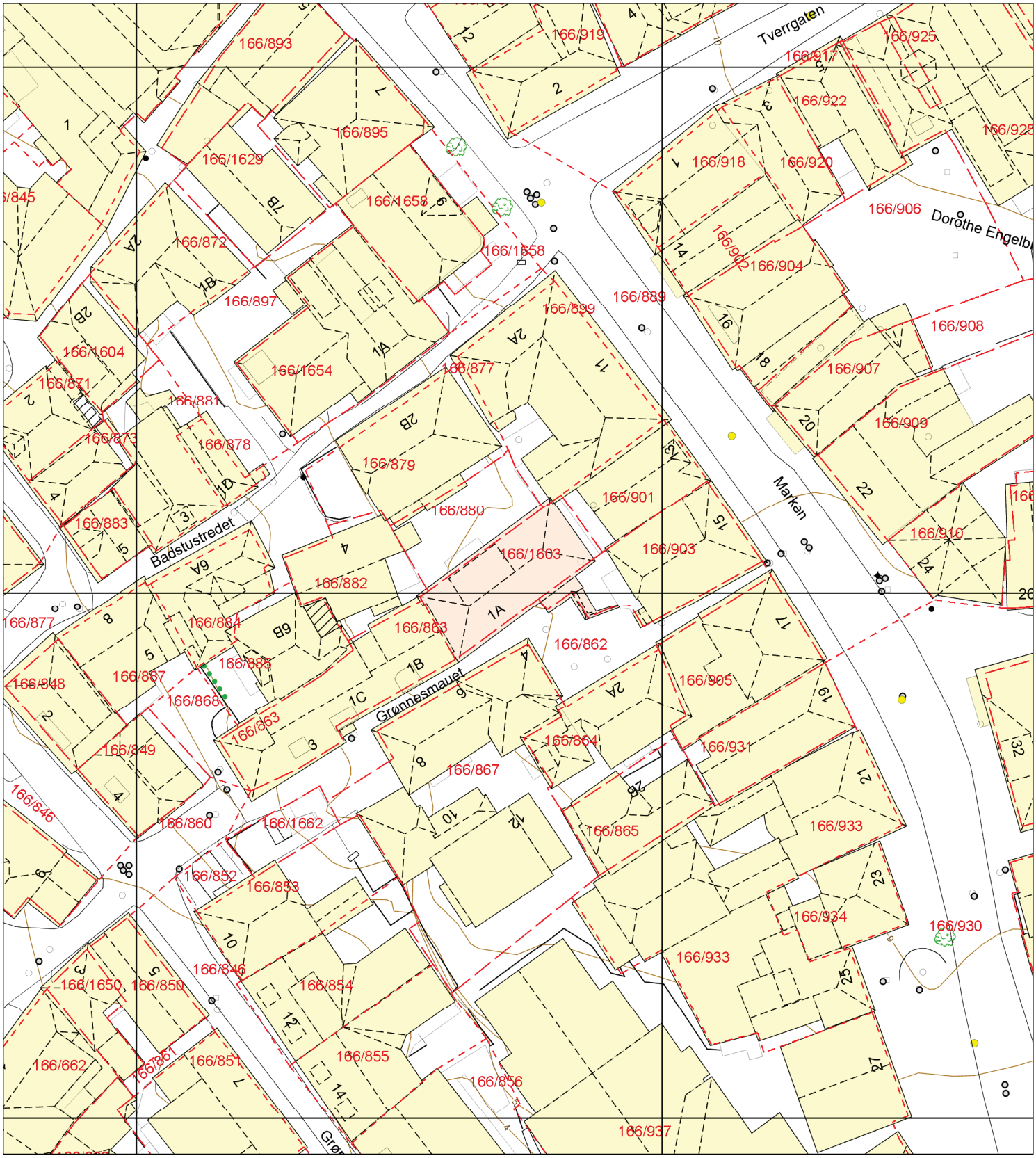
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

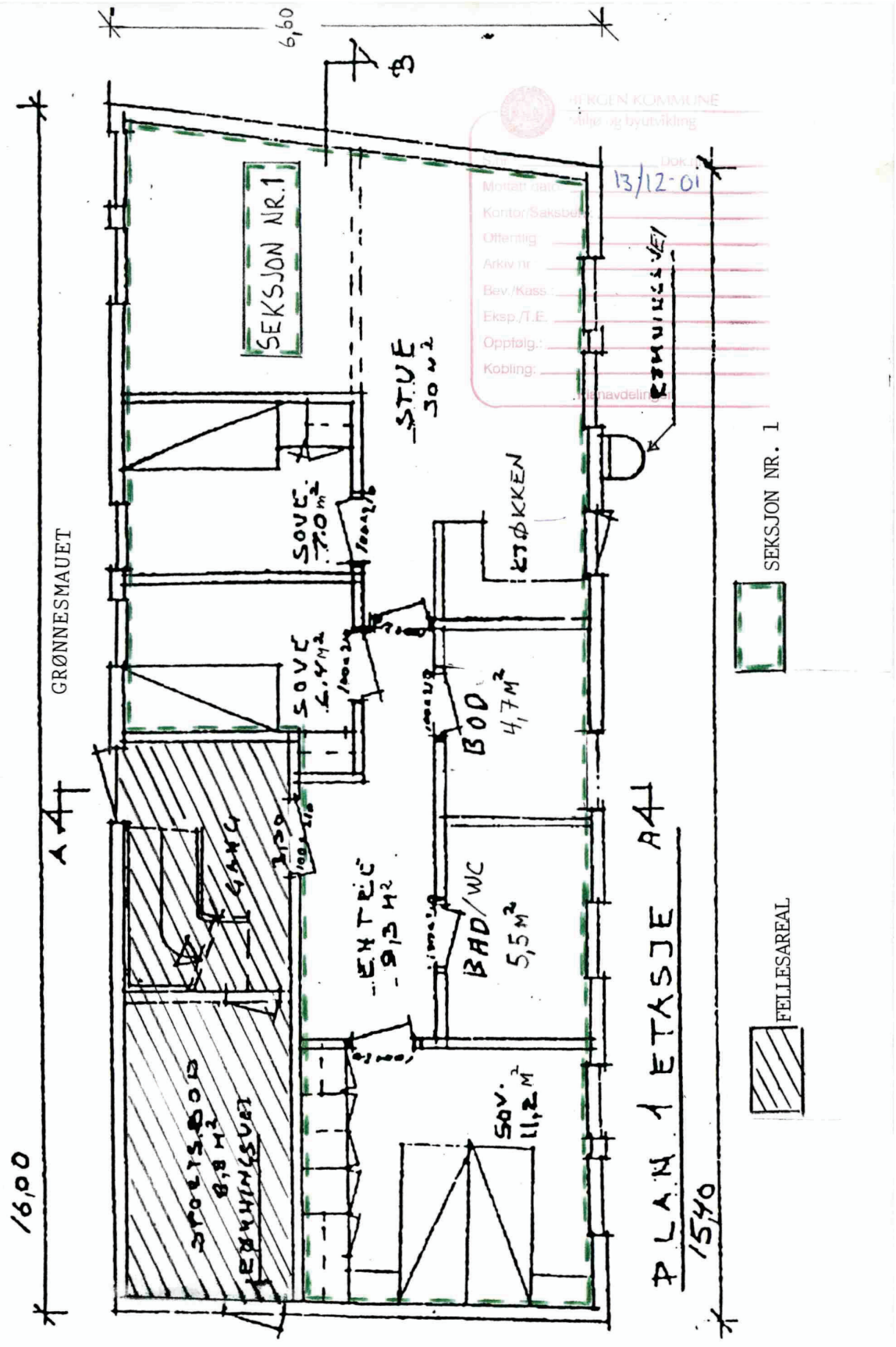
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 26.05.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 166/1603/0/1
Adresse: Grønnesmauet 1A, 5016 BERGEN

N



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



PLANTEGNING 1.ETASJE/ SEKSJON NR. 1 GRØNNESMAUET 1A, BERGEN G.NR. 10166, B.NR. 1603	BYGGEÅR UKJENT OMBYGGET 1989-1991
DATO : 02.11.1989/ 05.12.2001	FERDIGATTEST AV 17.01.1992
MÅLESTAV : 0 1 2 3 4 5 6m	M = 1:72
VEDLEGG NR. 2 AV 6.	

BUDSKJEMA

Jeg/vi gir herved følgende bud på gnr. 166, bnr. 1603, snr. 1 i Bergen kommune:

Adresse: Grønnesmauet 1 A, 5016 Bergen

Pris kr: ……med bokstaver kr:…….

I tillegg kommer avgifter og gebyrer for denne type eiendom, herunder registreringsgebyr for skjøte i eiendomsregisteret, jfr. opplysninger i salgsoppgaven. Satsene kan bli endret, og det påligger budgiver å betale de til enhver tid gjeldende beløp. **Budet er bindende for budgiver i minst seks – 6 – uker**, jf. tvfbl. §§ 11-26 til 11-29.

Så fremt budet slik det er avgitt, eller ved senere eventuelle forhøyelser, blir stadfestet av Hordaland tingrett, gis herved Harris Advokatfirma AS ugjenkallelig fullmakt til å gjennomføre overføring av hjemmel, herunder kreve utstedelse av skjøte, jfr. tvangsfullbyrdelsesloven
§ 11-33. Jeg er kjent med de kostnader som påløper ved dette.

Finansieringsplan:

……

……

Andre opplysninger:

……

Dato: …….

Navn: …… Sign.: ……...

Fnr.: ……

Navn: …… Sign.: ……...

Fnr.: ……

Adresse:
……

Tlf. arbeid: …… Privat: ……

Mobil: ……. E-post: ……...