PRIVATMEGLEREN
VIKEBØ & JØRGENSEN

LILLE ØVREGATEN 28 D

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Planinformasjon og plankart

Basiskart

Tegninger

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Lille Øvregaten 28D
5018 BERGEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Bygg med flere leiligheter
Byggeår:	1901
Hovedbygg BRA:	26 m^2
Hovedbygg BRA-i:	26 m^2
Sum alle bygg BRA:	178 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	178 m^2
Rapportdato:	30.7.2026 (Gyldig til 30.7.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	1	12	13	1

Jarleif Amundsen
Amundsen Taksering
jarleifen@gmail.com
90717000
Lille Øvregaten 28D
5018 Bergen

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Elektrisk anlegg

Sikring av løse kabler og full el-sjekk anbefales.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Fuktsikring og drenering	- Omfattende fuktinntrenging, fuktskade i konstruksjonen - Punktvis avflassing eller utfelling av salt-/kalkutslag på puss eller maling - Forhøyet fuktnivå i overflater - Fall inn mot bygningskroppen.
Terrengforhold	- ikke tilstrekkelig fall bort fra bygning - muligheter for vannansamlinger inn mot bolig
Vinduer og dører	- punktert glass (3 stk eller mindre) - råteskader i karmer - værslitte karmer med behov for vedlikehold - skader med redusert funksjon eller levetid - feil utførelse som leder vann inn i konstruksjonen - utettheter som medfører fuktinntrenging - manglende vannbord/beslag med påvist fuktinntrenging - eldre enn 35 år med usikker levetid - slitasje på eldre Velux, som stedvis har punktert glass. - Slitt balkongdør i 2. etasje venstre leilighet. - Ikke lyd- eller branntette dører til leiligheter.
Yttervegg og fasade	- saltutslag på mur eller betong - sprekk/skader i mur-/betongkonstruksjon - fuktmerker eller skjolder på vegg - muggsopp eller synlig soppvekst - misfarging i overflater (maling, puss, panel) - råteskader i veggkonstruksjonen - ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning - det lar seg ikke undersøke om det er musetetting på bakvegg. - det kan synes å være benyttet utvendig listverk med materialer som er beregnet for innebruk.
Renner og nedløp	- nedbøy i takrenner - lekkasje fra takrenner
Takkonstruksjon og loft	- Usikker lufting av konstruksjon - Stedvis ingen lufting av konstruksjonen - Observert spor etter fuktkrevende insekt
Etasjeskille og gulv på grunn	Tg3 grunnet retningsavvik på over 6 cm i rom på ca 6 kvm.
Innvendig trapp	- knirk i større deler av trappa - slitte trinn

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
	- dårlig funksjonalitet (smal/bratt) - skader i trinn
Kjøkken - Trekk	- ingen avtrekk - omluftsvifte uten avtrekk til det fri
Våtrom: 2. etasje høyre side -	TG3 grunnet bad antatt over 30 år gammelt. Her er lite fall, ikke påvist membran, eldre røropplegg, og ufagmessig utførelse på flisearbeider.
Våtrom: Bad 3. etasje. -	Eldre slitt bad med sprekker og bom i fliser. Ikke påvist membran. Eldre røropplegg. Ikke tilstrekkelig fall. Badet bør nyttes med forsiktighet fram til oppgradering
Våtrom: Bad 2. etasje venstre side. -	- påvist råte og fukt i svill/ bjelke under bad. Bad utgått på dato.
Våtrom: Vaskerom -	- høyt fuktinnhold i nedre del av vegg fra tilstøtende rom som indikerer utett våtrom - fuktindikasjoner i overflater på våtrommet med skaderisiko

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Grunnmur og fundament	- skade på overflate - symptom på setninger (skråriss mm) - omfattende riss og markerte sprekkdannelser
Rom under terreng	- punktvis pussavskalling - fuktskjolder på overflate - salt/kalkutsalg på murflater - forhøyet fuktverdi i konstruksjonen
Balkong, terrasse, platting	Generell slitasje.
Skorstein over tak	- avskalling i puss - løse eller utvaskede fuger
Taktekking	- mosegrodd - slitt overflate - Bygningsdelen har nådd alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	- Teglsteinspipen er helt eller delvis innkledd
Kjøkken - Overflater og innredning	TG2 grunnet generell slitasje på kjøkkeninnredning, eller småskader.
Avløpsrør	- Avløpsrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Vannledninger	- vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
Skadedyr og fuktkrevende insekter	Spor etter kre og mit.
Varmtvannsbereder	- bereder er ikke lekkasjesikret - sikkerhetsventil mangler avløp
Ventilasjon	TG2 grunnet ikke avtrekk fra fellesareal med høyt fuktpress.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Forstøtningsmur	Mur lar seg ikke kontrollere bak huset. Dette må tas hensyn til ved innredning/ vedlikehold av huset.

Det er avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle etter kravene i teknisk forskrift

Det er ikke nyttet brannhemmende dører, eller tilstrekkelig branntetting hverken i etasjeskillere, dører, eller vegger mot leiligheter.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde

Leiligheter mangler godkjent rømningsvei, eller eksisterende vindu tilfredsstiller ikke krav til størrelse eller tilgjengelighet for rømning.

Manglende rømningsvei medfører økt risiko ved brann eller andre nødsituasjoner, da personer ikke har sikker mulighet for å komme seg ut. Dette kan føre til alvorlig personskade eller tap av liv.

Det anbefales å etablere godkjent rømningsvei, for eksempel ved å installere rømningsvindu eller annen løsning som tilfredsstiller gjeldende krav.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Rekkverk ved trapp er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde, åpninger mellom spiler og/eller håndløper. Tilsvarende på åpninger i trinn.

Selv om løsningen var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen.

Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag på opprinnelige konstruksjoner. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

Ikke håndløper i trapp 3. etasje.

Slitt, antatt opprinnelig, trapp mellom 1. etasje og 2. etasje. Håndløper mangler, lavt rekkverk med store åpninger.

Lavere enn 190 cm takhøyde i bunn fellestrapp.

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk er lavere enn 90 cm.

Det er manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift

Manglende røykvarslere og brannslukkere.

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

Ikke montert snøfanger.

Rømningsveier

Vinduer har liten åpning, noe som normalt ikke tilfredsstiller krav til rømningsvei. Jeg kan ikke se at det er godkjent rømningsvei fra etasjene.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
2.7.2026

Rapportdato
30.7.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Truls Eide**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Vedlagt i salgsoppgaven. Det er flere punkter i tilstandsrapport som beskriver forhold som ikke er beskrevet/ avviker fra beskrivelse i egenerklæring.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Jarleif Amundsen**
Firma: **Amundsen Taksering**
Tittel:
Profesjonsansvarsforsikring: **If**

Telefon: **90717000**
Epost: **jarleifen@gmail.com**
Adresse: **Grimstadveien 102, 5252 Søreidgrend**

Informasjon om boligen

Adresse: **Lille Øvregaten 28D, 5018 Bergen**

Kommunenr:	**4601**	Gårdsnr:	**166**	Bruksnr:	**342**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1901** - Iht Matrikkelbrev.
Boligtype: **Bygg med flere leiligheter**

Generell beskrivelse av boligen:
Bygget er oppført i 1901. Det er innredet med felles inngangsparti, vaskerom og en revet boenhet i 1. etasje. I 2. etasje er det 2 leiligheter. Øverste leilighet går over 2 plan, 3. etasje og loft.

Bygget er gammelt og vil ikke tilfredsstille dagens krav til isolasjon, branntetting, lydgjennomgang og lignende. Her er naturlig mit og slitasje på over 100 år gamle konstruksjoner.
Bygget er preget av vanninnsig i bakkant. Det er synlig vann på flere gulv på grunnplan, og det er vanninnsig via bakdør på grunnplan, og via andre åpninger. Råte og følbar fukt i bjelkelag i bakkant.

Det er også påvist mye mit og spor etter stripet borrebille.
På grunnplan er det flere steder observert fukt i trekonstruksjoner og råte.

Det vil være en omfattende og kostnadsdrivende jobb og gjøre huset vanntett, da spesielt i forhold til vanninnsig fra bakvegg/ grunn.

Det er i etasjeskillere stedvis store avvik med opptil 6,5 cm retningsavvik på enkeltvise små gulv. Dette tyder på svikt og setninger i bygget.

Eier har eiet boligen siden 1999.
I hans eietid er bygget nyttet til utleie. Vanninntak er byttet i 2021. Strøminntak er byttet i 2018. Felles varmtvannsbereder byttet i 2016. Kvitteringer fremlagt på dette.

Eier opplyser at det på bakvegg i øvre del er etterisolert og at kledning er byttet. Noe takpanner er byttet, resten er slitt.
Noe renner og nedløp er byttet. Øvrige renner bør ettersees og justeres.
Beslag montert på topp av mur bakside for å begrense vanntrykk på yttervegg,
Det er likevel vanninnsig i bakvegg.

På grunnplan har det vært en hybel på ca 18 kvm. Denne er komplett revet med oppmeislet gulv, innvendige revete innervegger, revet himlinger og fjernet røropplegg. Bæring provisorisk oppstøttet med dekkestøtter. 2 vinduer med isolerglass i trekarmer fra 2008 i front, slitt eldre enkelt glass i vindu i bakkant på grunnplan. Slitt bakdør som bør byttes til liten uteplass på grunnplan.

Felles vaskerom på grunnplan. Dette med enkel eldre standard. Ikke etablert avtrekk. Ikke vanntett gulv. Fuktinnsig fra bakvegg/ gulv. Synlig vanninnsig og vann på gulv.

Felles trapperom med eldre/ opprinnelig trapp. Trapp er slitt.

Leilighet i 2. etasje høyre er ca 22 kvm. Denne er enkelt innredet og har tregulv og malte vegger. Eldre kjøkken og bad, som begge bør byttes.

Leilighet i 2. etasje venstre er ca 23 kvm. Denne har tregulv og parkett. Liten luftealtan. Her er kjøkken med hvite høyglansfronter og laminerte benkeplater. Frittstående komfyr, ikke ventilator.
Helfliset eldre bad som bør oppgraderes.

Øverste leilighet har inngang i 2. etasje og med trapp opp til 3. etasje. Videre intern trapp til 4. etasje/ loft.
Loft er innredet med 2 stuer, hvorav den ene har vært nyttet til soverom (sannsynlig ikke godkjent).
Leiligheten har alminnelig enkel standard. Kjøkken har bruksslitasje, og bad bør skiftes. Takvinduer er slitt.
Eldre overflater med en del slitasje og retningsavvik.

Alle leiligheter har en generell bruksslitasje og har et alderspreg. Normalt vil alle overflater bli oppgradert ved eierskifte. Dører er til leiligheter er ikke brann- eller lydklassifisert. Brannskille forøvrig i huset er naturlig ikke etter dagens standard da bygget er over 100 år gammelt.

Det er påvist kre på loftet. Disse har en tendens til å spre seg i bygget, så en helhetlig sanering anbefales.

Påkostninger og vesentlige arbeider bør påregnes ved eierskifte.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	26	26	0	0	0
Revet hybel grunnplan	18	18	0	0	0
Leilighet 2	22	22	0	0	0
Leilighet 3, 2. etasje 3 høyre	23	23	0	0	2
Leilighet 4	89	89	0	0	0
Totalt m²	**178**	**178**	**0**	**0**	**2**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**22**	**22** Romfordeling: Entre/ gang ca 6 kvm Vaskerom ca 12,5 kvm Bod til bereder ca 3,5 kvm	**0**	**0**	**0**
2. etasje fellesgang	**4**	**4** Romfordeling: Felles gang ca 4,4 kvm	**0**	**0**	**0**
Totalt m²	**26**	**26**	**0**	**0**	**0**

Bygning: Revet hybel grunnplan

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**18**	**18** Romfordeling: Åpent uinnredet hybel ca 18 kvm.	**0**	**0**	**0**
Totalt m²	**18**	**18**	**0**	**0**	**0**

Bygning: Leilighet 2

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Leilighet 2. etasje høyre	**22**	**22** Romfordeling: Soverom ca 8,8 kvm Stue ca 7,5 kvm Entre/ kjøkken ca 4,3 kvm Bad ca 1,7 kvm	**0**	**0**	**0**
Totalt m²	**22**	**22**	**0**	**0**	**0**

Bygning: Leilighet 3, 2. etasje 3 høyre

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Leilighet 3, 2. etasje høyre side	**23**	**23** Romfordeling: Stue ca 9,2 kvm Allrom med inngang ca 7,1 kvm Kjøkken ca 4,5 kvm Bad ca 2 kvm	**0**	**0**	**2**
Totalt m²	**23**	**23**	**0**	**0**	**2**

Bygning: Leilighet 4

Hovedareal

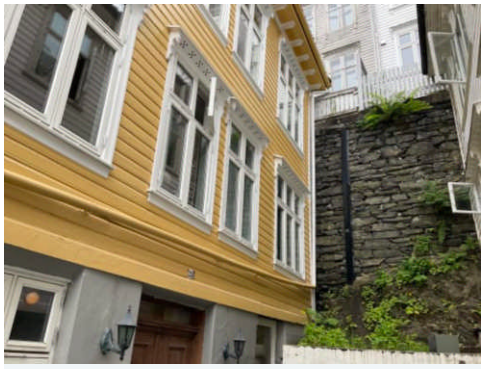
Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	**53**	**53** Romfordeling: Trapperom og gang ca 6,5 kvm Bad ca 6 kvm Trapperom loft ca 2 kvm Soverom ca 9,1 kvm Soverom 6 kvm Stue ca 9 kvm Kjøkken ca 12,5 kvm Innredet rom ved kjøkken 1,5 kvm	**0**	**0**	**0**
Loft	**36**	**36** Romfordeling: Stue ca 28 kvm Stue/ soverom ca 8,2 kvm	**0**	**0**	**0**
Totalt m²	**89**	**89**	**0**	**0**	**0**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	51	36	15
Totalt m²	**51**	**36**	**15**

6. Hovedrapport

6.1 Forstøtningsmur — TG-IU



Støttemur i bakkant påvirker eiendommen.

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering — **TG-IU**

Forstøtningsmur på baksiden er ikke plassert på denne eiendommen. Den påvirker dog eiendommen i den forstand at den er tett inntil huset, og eventuelle skader og vanninnsig fra denne lar seg vanskelig utbedre.

6.2 Fuktsikring og drenering — TG-3

Konstruksjonsprinsipp	**Bygning med vegger og rom under terreng**

Tidligere hybel på grunnplan ligger omtrent på nivå med terreng ved inngang. I bakkant er terrenget noe høyere.
Vaskerom og bod har tilbakefyllt terreng.

Er hele eller deler av drenering skiftet/utbedret etter opprinnelig byggeår?	**Nei**

Drenering synes å være fra byggeår.

Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	**Ja**

Observerte avvik:
- Omfattende fuktinntrenging, fuktskade i konstruksjonen
- Punktvis avflassing eller utfelling av salt-/kalkutslag på puss eller maling
- Forhøyet fuktnivå i overflater

Beskrivelse:
Det er synlig fuktighet på gulv i vaskerom, og jordfuktig grunn i areal hvor hybel har vært.
Det er også feil fall på betongplatting på bakplass ved hybel. Dette gjør at vann som kommer her søker mot grunnmur/ dør istedenfor bort fra huset.

Oppsummering — **TG-3**

Dreneringen antas å være fra byggeåret i 1901 og er ikke registrert utbedret siden. Ved innvendig inspeksjon er det registrert synlig fuktighet på gulv i vaskerommet og jordfuktig grunn i arealet hvor den tidligere hybelen lå. Symptomene tilsier at fuktsikringen og dreneringen har nedsatt funksjon. Med bakgrunn i konstruksjonens alder og de registrerte fuktsymptomene må det påregnes utskifting av drenering og forbedring av fuktsikringen mot terreng. Dersom forholdene ikke utbedres, må det forventes fortsatt fuktinnsig med risiko for videre fukt- og materialskader i underliggende konstruksjoner.

Utbedring av drenering i bakkant er det vanskelig å se for seg hvordan kan utføres. Dette grunnet arbeid på naboeiendom, og at høy natursteinsmur ligger meget tett på bygningskroppen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør iverksettes tiltak i form av utbedring av drenering, eller bedring av inneklima på grunnplan, eksempelvis med avfukter, for å best ivareta huset.

Kostnadsestimat	Over 500 000

Drenering er meget kostnadsdrivende. Montering av avfukter ligger i området kr 20 000- 30 000.

6.3 Grunnmur og fundament TG-2

Type Fundament/grunnmur	Grunnmur med underetasje

Bakerste del av boligen med tilbakefyllt terreng. I dette arealet er det innredet med vaskerom, bod og liten del av tidligere hybel.

Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn

Det er ikke kjent hvordan boligen er fundamentert.
Grunnmur med murt naturstein som er utvendig pusset og malt på synlige flater.

Er det påvist sprekker, skader eller skjevheter?	Ja

Observerte avvik:

- Skade på overflate
- Symptom på setninger (skråriss mm)
- Omfattende riss og markerte sprekkdannelser

Beskrivelse:
Grunnmur ved inngangsparti Har stedvis løs puss og avlaste maling. Noe sprekker og riss.
Grunnmur på baksiden med vesentlig slitasje på overflate

Oppsummering **TG-2**

Grunnmuren er murt i naturstein og utvendig pusset og malt på synlige flater, med underetasje mot bakerste del av boligen der terrenget er tilbakefylt. Byggegrunn og fundamenteringsmetode er ikke kjent. Ved inngangspartiet er det påvist stedvis løs puss og avflassing av maling, samt noe sprekker og riss, og grunnmuren på baksiden har vesentlig slitasje på overflater. Det er også registrert vanninnsig/fuktinnsig fra bakvegg og gulv i underetasjen. Forholdene tilsier behov for utbedring av overflate og oppfølging av fukt- og drenssituasjonen, og dersom avvikene ikke utbedres, kan de utvikle seg videre med økt fuktbelastning og forringelse av konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Grunnmur bør pusses og stelles for å ivareta dens funksjoner.

6.4 Terrengforhold TG-3

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann?	Ja

Observerte avvik:

- Ikke tilstrekkelig fall bort fra bygning
- Muligheter for vannansamlinger inn mot bolig

Beskrivelse:
I bakkant lar det seg ikke gjøre å føre bort vann på en varig god måte. Eier har fått montert beslag i topp av støttemur. Det er også knotteplast på deler av konstruksjonen. Det vil likevel være en meget utsatt konstruksjon her da vedlikeholdstilkomst er krevende.
Overflatevann også inn mot bakdør i hybel, som tidligere nevnt.

Er kontrollert bortledning av takvann mangelfull?	Nei

Nedløpsrør er samlet på baksiden og er ført videre. Ved inngangsparti går nedløp til grunn uten at man kan stadfeste hvor/ om dette er videreført.

Oppsummering	TG-3

Det er tilsig mot bakre del av huset. Undertegnete klarer ikke å se hvordan dette skal kunne løses. Dette begrunnes med at det ikke lar seg grav opp utvendig, eller på annen måte kunne komme til for å vedlikeholde yttervegg. Innvendig oppgraving og grøfting innvendig kan selvsagt vurderes, men det fjerner ikke kilden til tilsig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må vurderes tiltak for å begrense vanninnsig i huset.

Kostnadsestimat	Over 500 000

Det er vanskelig tilkomst til eiendommen. Man bør innhente flere løsningsforslag på hvordan dette kan løses.

6.5 Rom under terreng — TG-2

Type rom under terreng	Grovkjeller

Innredet som vaskerom og bod.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent

Er det påvist fukt eller fuktskader i konstruksjonen?	Ja

Observerte avvik:
- Punktvis pussavskalling
- Fuktskjolder på overflate
- Salt/kalkutsalg på murflater
- Forhøyet fuktverdi i konstruksjonen

Beskrivelse:
Det er tydelige indikasjoner på at det fuktvandring i mur. Også påvist forhøyete fuktverdier ved måling.

Oppsummering	TG-2

Fuktvandring i mur.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Selvsagt vil det å fjerne kilden til fukt være ideelt, men det er en krevende jobb. Avfukter og bedre luftgjennomstrømming på grunnplan vil være å anbefale som et midlertidig tiltak.

6.6 Balkong, terrasse, platting — TG-2

Type	Terrasse

Treterrasse på ca 2 kvm utenfor leilighet 2. etasje venstre. Denne med 4 toms bjelkelag og terrassebord. Trerekkverk.

Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	Nei

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent

Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**

Generell slitasje på terrasse.

Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**

Terrassen er ikke tekket, men det kunne med fordel vært gjort mtp vann som samler seg ved bakdør til hybel i 1. etasje.

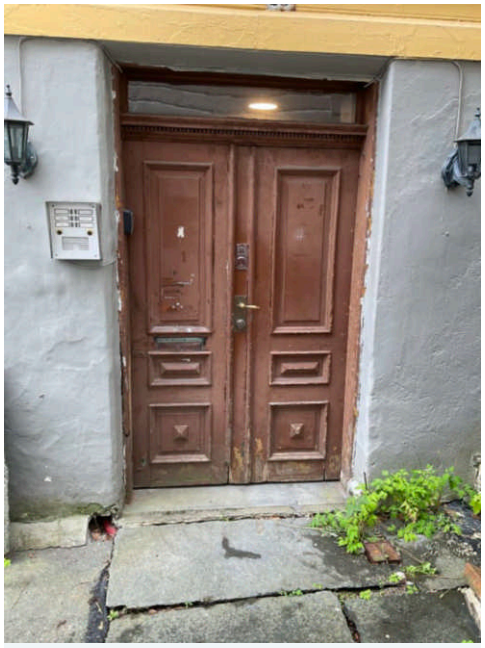
Oppsummering	**TG-2**

Terrasse preget av tidens tann. Vedlikehold bør påregnes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Terrassen kan med fordel få et vedlikeholdsløft.

6.7 Vinduer og dører — TG-3



Hovedinngangsdør.

Beskrivelse

Eldre hovedinngangsdør med vesentlig slitasje. Råte og mit i karmer.
Dører til leiligheter av eldre dato.
7 Veluxvinduer i takkonstruksjon.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Vinduer i hovedsak byttet i 2008. Gammelt vindu i hybeldel i bakkant.
2 Veluxvinduer byttet.

Er det påvist punkterte glass?	**Ja**

Observerte avvik:
- Punktert glass (3 stk eller mindre)

Beskrivelse:
Flere Veluxvinduer har punktert glass.

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Råteskader i karmer
- Værslitte karmer med behov for vedlikehold
- Skader med redusert funksjon eller levetid

Beskrivelse:
Slitt vindu i bakkant hybel.
Eldre Veluxvinduer er slitt, noen punktert, og anbefales byttet.

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Ja**

Observerte avvik:
- Feil utførelse som leder vann inn i konstruksjonen
- Utettheter som medfører fuktinntrenging
- Manglende vannbord/beslag med påvist fuktinntrenging

Beskrivelse:
Vindu på vaskerom er kun skummet. Her bør det monteres beslag og innpussing.
Eldre Veluxvinduer med slitt innramming/ beslag/ bly.



Bakdør hybeldel.



Innside vindu vaskerom.

Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Ja**

Observerte avvik:

- Eldre enn 35 år med usikker levetid

Beskrivelse:
Enkelt glass på grunnplan og spesielt eldre slitte Veluxvinduer bør settes på vedlikeholdsplan.

Oppsummering **TG-3**

I hovedsak er vinduer byttet. De vinduer som er byttet vil normalt sett gis TG2 grunnet alder, men de fungerer noen fint i mange år ennå. Tg3 gis på dette punktet grunnet råte og slitasje i dører og eldre vindu. Veluxvinduer går også innunder dette punktet og bør settes på vedlikeholdsplan.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Råteskadete konstruksjoner bør byttes.
Eldre Veluxvinduer bør byttes komplett.

Kostnadsestimat	**200 000 - 500 000**

5 Veluxvinduer og vindu i hybel. Innramming vaskeromsvindu.

6.8 Yttervegg og fasade TG-3



Vegg mot sørvest med vesentlig slitasje.

Type veggkonstruksjon:	**Tømmerkonstruksjon, Trekonstruksjon, Murkonstruksjon**

Yttervegger antas å være utført med tømmer som er utvendig kledd med dobbelfalset kledning.
På grunnplan er det murvegg med pusset malt mur.

Type fasade/kledning:	**Liggende kledning, Pusset fasade**

1. etasje med pusset mur, øvrige etasjer med malt trekledning.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Noe kledning er byttet.



Frontfasade med eldre kledning med stedvis slitasje, og noe råte.

Er det observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen/fasader? **Ja**

Observerte avvik:

- Saltutslag på mur eller betong
- Sprekk/skader i mur-/betongkonstruksjon
- Fuktmerker eller skjolder på vegg
- Muggsopp eller synlig soppvekst
- Misfarging i overflater (maling, puss, panel)
- Råteskader i veggkonstruksjonen

Beskrivelse:
Vegg mot sørvest er sliten og bør byttes. Frontvegg har eldre kledning som har slitasje og noe råte. På bakveggen mot mur er det lagt knotteplast for å best ivareta kledningen. Kledningen her antas å være fra byggeår/ gammel, og er tydelig slitt og skadet.
Det er dog vanskelig å se for seg hvordan denne i praksis kan skiftes eller vedlikeholdes med et mer egnet materiale.

Er det liten eller ingen lufting av kledningen? **Ja**

Observerte avvik:

- Ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning

Beskrivelse:
Det synes ikke å være lufting bak kledning. Utfra byggeår er det sannsynlig heller ikke isolasjon i vegger som ikke har blitt utbedret.

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater? **Ja**

Observerte avvik:

- Det lar seg ikke undersøke om det er musetetting på bakvegg.

Beskrivelse:
Det er ikke påvist musetetting på kledning.

Oppsummering **TG-3**

Yttervegger antas utført som tømmerkonstruksjon med utvendig dobbelfalset trekledning, mens grunnplanet har pusset og malt murvegg. Noe kledning er byttet etter opprinnelig byggeår, men store deler er fra byggeår og bærer preg av naturlig slitasje etter over 100 år. Det er registrert slitasje og noe råte i frontvegg, mens vegg mot sørvest er sliten og bør byttes. På bakveggen mot mur er kledningen tydelig slitt og skadet, og det er lagt knotteplast for å ivareta denne; det vurderes som vanskelig å skifte kledningen her med mer egnet materiale. Det synes ikke å være lufting bak kledningen, og det er sannsynligvis ikke isolasjon i vegger som ikke er utbedret, i tillegg til at det ikke er påvist musetetting i nedkant av kledning. Manglende utbedring av kledning og fuktskader vil kunne medføre videre nedbrytning og råteutvikling i konstruksjonen, samt økt risiko for skadedyr og fuktinntrengning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kledning mot sørvest bør byttes. Øvrig kledning bør nok ettersees og lokale utbedringer bør påregnes. Musetetting og lufting anbefales etablert.
Bakvegg er et eget kapittel hvor det bør innhentes tilbud fra flere entreprenører som kan kan komme med løsningsforslag.

Kostnadsestimat **100 000 - 200 000**

Estimat er ikke medregnet bakvegg. Her må det innhentes priser/ løsninger grunnet vanskelig/ trang tilkomst.

6.9 Renner og nedløp

TG-3

Er det synlige avvik på takrenner og nedløp? **Ja**

Observerte avvik:
- Nedbøy i takrenner
- Lekkasje fra takrenner

Beskrivelse:
Stedvis nedbøyd renne, og noe lekkasjer. Renner kan med fordel renses.

Oppsummering TG-3

Noe deformasjoner og smuss i renner. Bør rengjøres og tettes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Renner bør rengjøres, justeres og tettes. Pris satt med utgangspunkt i at dette gjøres sammen med annet takarbeid.

Kostnadsestimat **Under 20 000**

6.10 Skorstein over tak

TG-2



Pipe bør pusses, beslag bør byttes.

Inspisert fra: **Annet**

Via Veluxvinduer er pipe besiktiget.

Er det avskalling, løse fuger eller skader på skorsteinen over tak? **Ja**

Observerte avvik:
- Avskalling i puss
- Løse eller utvaskede fuger

Beskrivelse:
Pipe er utvendig slitt og bør overflatebehandles på nytt. Bytte av beslag bør også utføres.

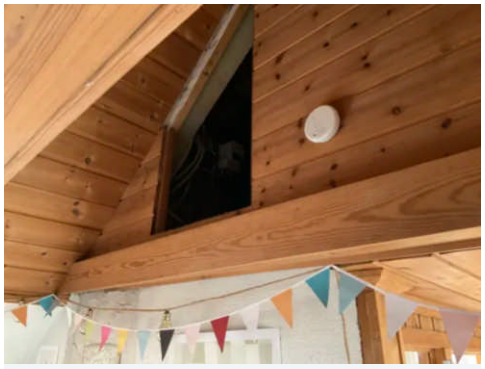
Er skorsteinens høyde over tak/møne ikke i samsvar med forskriftskrav? **Nei**

Oppsummering TG-2

Skorstein over tak er besiktiget via Veluxvinduer. Pipen er utvendig slitt og har behov for ny overflatebehandling, og beslaget bør skiftes. Skorsteinens høyde over tak er i samsvar med forskriftskrav. Dersom slitasjen og beslaget ikke utbedres, kan det over tid gi økt risiko for fuktinntrengning og videre nedbrytning av konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandling og bytte av beslag/ bly anbefales.
Brannvesenet anbefaler ikke bruk av pipen da den er gammel og må rehabiliteres, samtlige ildsteder i eiendommen er fjernet. Ett pipeløp er tatt ned under gulv i loftet. Det er ikke kjent om dette er søkt om/ byggemeldt.



Luke til loft.



Bilde tatt fra oppside hus. Bildet viser retningsavvik på stein, utradisjonell løsning mot nabo, mose på tak, uheldig plassering av luftehette.
Behov for vedlikehold.

Type konstruksjon	**Kaldt loft (uinnredet)**

Det er et lite loft over stue i toppetasjen. Jeg har her løsnet luke det er gjort en begrenset inspeksjon av rommet da det ikke var stige på stedet. Man ser her at takkonstruksjonen er oppført med sperr og sutaksbord før utvendig tekking er lagt.

Det observeres også at det er isolert rett mot sutak, uten at det er påvist lufteskikt i konstruksjonen. Dette kan føre til kondensering med påfølgende skade.
Det bør avklares om det bør monteres utvendig lufting ved utbedring av yttertak/ skifte av tekking, da det i dag ikke er andre inspeksjonsmuligheter for å avdekke om det er tilstrekkelig lufting i takkonstruksjonen.

Er loftet tilgjengelig for inspeksjon?	**Ja**

Utvendig inspeksjon	**Fra bakken**

Taket kan inspiseres via Veluxvinduer og fra gaten overfor.

Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	**Ikke kontrollert**

Det er ikke mulig å få observert takkonstruksjonen fra utsiden. Gjort befaring fra oppside.

Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker?	**Ja**

Observerte avvik:
- Usikker lufting av konstruksjon
- Ingen lufting av konstruksjonen

Beskrivelse:
Det konstateres at det er begrenset lufting på loft med luke. Øvrig konstruksjon er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Lufting i lukket konstruksjon bør avklares når det skal gjøres vedlikeholdsarbeider på taket.

Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens?	**Nei**

Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Ja**

Observerte avvik:
- Observert spor etter fuktkrevende insekt

Beskrivelse:
Spor etter stripet borrebille.

Oppsummering **TG-3**

Det er mye som tyder på at det ikke er tilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lufting av konstruksjonen er viktig for at konstruksjonen skal fungere som tiltenkt. Ved vedlikehold eller oppgradering av tekking/ tak bør det avklares om lufting skal monteres utvendig.

Kostnadsestimat	**100 000 - 200 000**

Lufting av konstruksjonen bør etableres utvendig (hvis kommunen tillater det) samtidig som yttertaket utbedres. Om det ikke tillates bør det etableres innvendig lufting, noe som gir økte kostnader.



Slitte metallplater på taket.

Takform	**Valmet tak**

Valmet tak med takpanner.

Type tekking	**Metallplater**

Eldre betongpanner. Noe lakkerte metallplater.

Inspisert fra	**Annet**

Yttertaket er inspisert via Veluxvinduer.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Yttertaket er byttet etter byggeår, ukjent når.

Er takvinkel/helling på taket utilstrekkelig i forhold til valgt tekkemateriale?	**Nei**

Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	**Ja**

Observerte avvik:

- Mosegrodd
- Slitt overflate

Beskrivelse:
En del mose på taket. Metallplater er slitt og beskyttelsesplast har løsnet.

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	**Ikke kontrollert**

Det er ikke tilkomst til å kontrollere luftehette på taket.

Er alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon nådd eller passert?	**Ja**

Med referanse til alder på takpanner og Veluxvinduer er det naturlig å anta at takheller er fra samme tid. De bør også da derav settes på vedlikeholdsplan, eller kontrolleres når det gjøres inspeksjon av taket for vedlikehold.

Oppsummering **TG-2**

Yttertaket er et valmet tak tekket med eldre betongtakpanner og enkelte lakkerte metallplater. Tekkingen er byttet etter opprinnelig byggeår, men tidspunktet er ukjent, og med referanse til alder på panner og Veluxvinduer antas tekkingen å nærme seg forventet brukstid. Det er registrert en del mose på taket, samt at metallplatene er slitt og at beskyttelsesplasten har løsnet. Beslag og inndekning rundt pipe og takgjennomføringer er ikke kontrollert, da det ikke var tilkomst til luftehette på taket. Tekkingen bør settes på vedlikeholdsplan og kontrolleres nærmere ved neste inspeksjon, da slitasje og begroing over tid kan redusere tekkingens tetthet og medføre fare for lekkasjer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør gjøres en sikker inspeksjon av taket. Mose bør fjernes, skadete takpanner byttes, beslag og gjennomføringer kontrolleres og ev byttes.

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn — TG-3

Type	Trebjelkelag

Trebjelkelag i etasjeskillere. Isolasjon er ikke kjent, men det var vanlig å benytte spon og leire i denne byggeperioden.

Resultat skjevhetsmåling

Leilighet 2. etasje høyre side: Målt ca 40 mm avvik i stue, og ca 15 mm i kjøkken.

Leilighet 2. etasje venstre: Målt ca 35 mm avvik i stue/ allrom.

3. etasje: Målt ca 20mm avvik på kjøkken, og ca 6 mm i stue. I soverom i front av bygget er det målt ca 5 cm retningsavvik på gulvet.

Loft: Målt ca 35 mm i stue og ca 6,5 cm i stue som er nyttet til soverom.
Vesentlig sprekk i gulvbord i stue nyttet til soverom. Stort retningsavvik her.

Oppsummering — **TG-3**

Det måles store retningsavvik som tyder på svikt og setninger. Forholdet bør utbedres om leiligheter skal moderniseres. Det kan med fordel åpnes i konstruksjoner for å avdekke om forholdene kan skyldes manglende bæring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør åpnes i konstruksjoner for å avdekke hvorfor det såpass store retningsavvik på flere gulv.

Kostnadsestimat	**Over 500 000**

6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen — TG-2

Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	Nei

Type pipe	Teglsteinspipe

Teglpipe uten tilknyttete ildsteder.
Den ene pipen er dels revet. Ikke kjent om dette er meldt til kommunen/ branntilsyn.

Er teglsteinspipen helt eller delvis innkledd?	Ja

Delvis innkledd, men ikke i bruk.

Er avstanden mellom ildsted og brennbart materiale for liten?	Nei

Ingen ildsteder.

Er feieluke eller sotluke plassert for nær brennbart materiale?	Nei

Pipe ikke i bruk.

Oppsummering — **TG-2**

TG2 grunnet alder og at den ikke bør tas i bruk før den er kontrollert. Innvendig foring anbefales på generelt grunnlag på eldre teglpiper.
Det er ikke kjent om riving av pipe er meldt til offentlig organ.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Om pipe skal benyttes/ tilknyttes ildsteder bør den innvendig fores. Utvendig anbefales pussing eller beslag.

6.15 Innvendig trapp TG-3

Er det påvist avvik utover normal slitasje? **Ja**

Observerte avvik:
- Knirk i større deler av trappa
- Slitte trinn
- Dårlig funksjonalitet (smal/bratt)

Beskrivelse:
Innvendige trapper er vesentlig slitt og har mangler vedrørende rekkverk, håndløper og takhøyde i trappeløp

Oppsummering **TG-3**

Trapper bør sikres bedre.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Trapper bør sikres bedre, noe som ofte fører til utskifting dels eller helt.

Kostnadsestimat **200 000 - 500 000**

6.16 Kjøkken TG-3



Kjøkken 2. etasje høyre side.

Beskrivelse

Leilighet 2. etasje høyre side: Enkel innredning med lyse glatte fronter. Frittstående komfyr og ventilator med kullfilter. Alminnelig slitasje med noe bruksmerker og noe skader på fronter og innredning.

Leilighet 2. etasje venstre side: Her er innredning med hvite høyglansfronter. Laminerte benkeplater. Plass til frittstående komfyr. Oppvaskmaskin i vaskeskap.
Ikke montert ventilator.
Noe småskader.

Leilighet 3. etasje: Eldre innredning med trefronter på hvite skrog. Laminerte benkeplater med kantlist. Benkeplate ved vask er i heltre. Ikke festet ved oppvaskmaskin. Fliser mellom benkeplate og overskap.
Bruksslitasje. Front mangler på skap under vask.
Her er frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøl/ frys. Ventilator med utkast bakvegg.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning? **Nei**

Det er dog registrert noe fuktutsvelling i enkelte skap.



Kjøkken 3. etasje.

Oppsummering overflater og innredning	TG-2
Innrednning i 2. etasje venstre er nyest og har minst slitasje. De øvrige innredningene har generell bruksslitasje.	

Type avtrekk	Ingen, Mekanisk, Ventilator med omluft (resirkulering)

2. etasje høyre har ventilator med kullfilter.
2. etasje venstre har ikke ventilator.
3. etasje har ventilator med utkast i yttervegg.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja

Observerte avvik:

- Ingen avtrekk
- Omluftsvifte uten avtrekk til det fri

Beskrivelse:
Noe slitte ventilatorer. Det bør monteres ventilator i 2. etasje venstre.

Oppsummering avtrekk	TG-3
Ventilator mangler i 1 leilighet.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ventilator bør monteres i 2. etasje venstre.

Kostnadsestimat	Under 20 000

6.17 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle etter kravene i teknisk forskrift?	Ja

Det er ikke nyttet brannhemmende dører, eller tilstrekkelig branntetting hverken i etasjeskillere, dører, eller vegger mot leiligheter.

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja

Leiligheter mangler godkjent rømningsvei, eller eksisterende vindu tilfredsstiller ikke krav til størrelse eller tilgjengelighet for rømning.

Manglende rømningsvei medfører økt risiko ved brann eller andre nødsituasjoner, da personer ikke har sikker mulighet for å komme seg ut. Dette kan føre til alvorlig personskade eller tap av liv.

Det anbefales å etablere godkjent rømningsvei, for eksempel ved å installere rømningsvindu eller annen løsning som tilfredsstiller gjeldende krav.

Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ja**

Rekkverk ved trapp er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde, åpninger mellom spiler og/eller håndløper. Tilsvarende på åpninger i trinn.

Selv om løsningen var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen.

Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag på opprinnelige konstruksjoner. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

Ikke håndløper i trapp 3. etasje.

Slitt, antatt opprinnelig, trapp mellom 1. etasje og 2. etasje. Håndløper mangler, lavt rekkverk med store åpninger.

Lavere enn 190 cm takhøyde i bunn fellestrapp.

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ja**

Rekkverk er lavere enn 90 cm.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Ja**

Manglende røykvarslere og brannslukkere.

Er det krav til snøfanger?	**Ja**

Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	**Ja**

Ikke montert snøfanger.

Er det krav til stige for adkomst feier?	**Nei**

Rømningsveier

Vinduer har liten åpning, noe som normalt ikke tilfredsstiller krav til rømningsvei. Jeg kan ikke se at det er godkjent rømningsvei fra etasjene.

6.18 Avløpsrør — TG-2

Type avløpsrør	**Plast, Støpejern**

Avløp i plast og støpejern.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Noe plastrør er byttet.

Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Nei**

Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**

Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Avløpsrørene er fra byggeåret og har oppnådd en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon. Det må påregnes økt risiko for lekkasjer, redusert funksjon og behov for utskifting.

Oppsummering **TG-2**

Avløpsanlegget består av rør i plast og støpejern, hvor noe av plastrøret er byttet ut. Det er ikke registrert tegn til sen eller redusert avrenning fra tappesteder, og lufting over tak er tilfredsstillende. Store deler av avløpsrørene er imidlertid fra byggeåret og har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Det må påregnes økt risiko for lekkasjer, redusert funksjon og behov for utskifting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Avløpsrør bør settes på vedlikeholdsplan. Det vil falle seg naturlig å bytte diss når våtrom og kjøkken skal oppgraderes.

6.19 Vannledninger TG-2

Type vannledninger	**Kobber**

Røropplegg i kobber.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Vanninntak byttet.

Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse:
Eldre kobberrør som bør byttes når våtrom og kjøkken oppgraderes.

Oppsummering **TG-2**

TG2 grunnet alder. Vannrør bør settes på vedlikeholdsplan.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannrør bør settes på vedlikeholdsplan og byttes i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad. Grunnet alder bør være oppmerksom på eventuelle lekkasjer.

6.20 Elektrisk

Beskrivelse

Innntakskap ved inngangsdør. Fordelerskap her og i 2. etasje. Elektrisk installasjon dels med skjult anlegg, dels med åpent.
Sikringsskapene inneholder automatsikringer.

Begrenset med kurser til leiligheter.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**

Samsvarserklæring ikke fremlagt.

Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**

Dert er tatt stikkprøver på div stikk, uten at det er funnet avvik på disse.

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Nei**

Bereder er koblet med liten skjøteledning. Dette anbefales ikke da skjøteledning har lite tverrsnitt. Fast tilkobling anbefales.

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Eldre elektrisk installasjon hvor det flere steder er tegn på ikke komplettert arbeid, og stedvis ufagmessig arbeid. I 1. etasje er hybel revet uten at det synes å være utført trygt sikringsarbeid på elektrisk installasjon. En del løse kabler.
Dette bør utbedre/ sikres, og utvidet el-kontroll anbefales på hele installasjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Sikring av løse kabler og full el-sjekk anbefales.

6.21 Skadedyr og fuktkrevende insekter — TG-2

Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**

Det er oppdaget kre på loftet og på grunnplan. Spor etter stripet borrebille mange steder.

Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?	**Nei**

Oppsummering TG-2

Det er registrert kre på loftet og på grunnplan, samt spor etter stripet borebille og skrukketroll flere steder i bygningen. Slike spor indikerer angrep av treborende insekter, som over tid kan svekke bærende og øvrige trekonstruksjoner dersom aktiviteten er pågående. Det anbefales nærmere undersøkelse for å avklare om angrepet er aktivt, samt vurdere behov for bekjempelse og utbedring. Det er ikke registrert spor etter mus eller rotter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kre er ikke uvanlig å oppleve og fjernes greiest med limfeller. Treborrende insekter må det sprøytes mot. Skrukketroll fjerner seg ofte selv når tilgangen til fukt forsvinner.

6.22 Varmesentral TG-1

Type anlegg	**Annet**

Oppvarmet med ovner. Noe gulvvarme.

Er det manglende gjennomført service på anlegget?	**Nei**
Er det tegn på skade eller rust/korrosjon på komponenter og utstyr?	**Nei**

Oppsummering TG-1

Leilighetene er oppvarmet med elektriske ovner og gulvvarme. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

6.23 Varmtvannsbereder TG-2

Plassering bereder	**Plassert på grunnplan**
Fundament	**Plassert på gulv**
Årstall	**2016**
Størrelse	**287 liter**
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	**Ja**

Observerte avvik:
- Bereder er ikke lekkasjesikret
- Sikkerhetsventil mangler avløp

Beskrivelse:
Det er ikke sluk eller annen sikring i rommet hvor bereder er plassert.

Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	**Nei**
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	**Nei**

Oppsummering	TG-2

Felles bereder for leiligheter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Det anbefales å få montert lekkasjesikring.
- Det anbefales elektrisk direktekobling/ fast tilkobling for bereder.

6.24 Ventilasjon TG-2

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering av leiligheter og fellesareal.

Oppsummering	TG-2

Grunnet tilsig av fukt på grunnplan anbefales det å montere avfukter og et enkelt avtrekk slik at fuktig luft transporteres ut av huset. Mekanisk avtrekk på våtrom anbefales på generelt grunnlag.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør monteres avfukter og avtrekk fra 1. etasje.

6.25 Våtrom: 2. etasje høyre side TG-3

Generell beskrivelse

Helfliset bad med dusjnisje, wc og servant.
Badet er av. Eldre dato og har ikke påvist membran. Med bakgrunn i kobber røropplegg antas badet å være over 30 år gammelt, noe som gjør det modent for utskifting. Sluk i plast.
Ikke tilstrekkelig fall på gulv. Naturlig utlufting.
Noe ufagmessig utført silikonarbeid og tilpasning av fliser.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ikke foretatt

Det er ikke mulig å foreta hulltaking i våtsone uten å bryte brannskille.

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	Nei

Det er målt etter fukt fra fellesgang mot bad. Ikke påvist fukt her. Det måles dog gjennom både brystpanel og malte plater, så her er noe usikkerhet i målinger.

Oppsummering	TG-3

Det er ikke foretatt hulltaking i våtrommet, da dette ikke lar seg gjennomføre uten å bryte brannskille. Det er utført fuktsøk/måling fra tilstøtende fellesgang mot bad, uten at det ble påvist fukt. Målingene er gjort gjennom brystpanel og malte plater, noe som medfører en viss usikkerhet i resultatene. Manglende hulltaking og usikkerhet i målingene innebærer at det ikke kan utelukkes skjult fukt eller skader i konstruksjonen bak overflatene.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Badet anbefales oppgradert.

Kostnadsestimat **200 000 - 500 000**

Vann og avløpsrør bør byttes når badet oppgraderes. Badet er under 2 kvm.

6.26 Våtrom: Bad 3. etasje. TG-3

Generell beskrivelse

Bad med fliselagt gulv og sokkel. Brystpanel og malt strie på vegger. Naturlig utlufting.

Badet er av eldre dato og har kobber røropplegg. Det er mange fliser med sprekk og skader i gulvet, samt langsgående sprekk i i flere fliser i gulvet. Fall er ikke tilstrekkelig. Flisearbeider er ufagmessig utført.

Rommet er innredet med servant, wc og dusjkabinett.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? **Foretatt mot bruksvannutsatt sone**

Det er hulltatt mellom gang og bad mot dusjsone. Her er det plankevegg med huntonitt og gips mot gang. Gips ser fin ut , og også treverk, men det er også en del mithull i treverk som tas ut, noe som bekrefter at det er mit også i innvendige konstruksjoner.

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking? **Nei**

Det er nyttet hammerelektrode i trekonstruksjon uten at det er påvist skadelige fuktverdier.

Oppsummering **TG-3**

. Badet har overskredet sin forventete levetid. Her er eldre røropplegg, sprekk og bom i fliser, ikke påvist membran og ikke tilstrekkelig fall. Badet bør oppgraderes, og nyttes med forsiktighet frem til dette skjer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Badet bør oppgraderes.

Kostnadsestimat **200 000 - 500 000**

Badet bør rives og gjenoppbygges.

6.27 Våtrom: Bad 2. etasje venstre side. TG-3

Generell beskrivelse

Helfliset bad med dusjgarnityr, wc og servantskap med overskap.
Sluk ligger utenfor dusjsone, under servantskap. Denne lar seg ikke kontrollere uten å fjerne skap.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ikke foretatt**

Det er ikke foretatt hulltaking da våtsone ligger mot yttervegger. Det er gjort befaring i bod under bad, og det konstateres at det er fukt i bunnsvill under bad, og at det er råte i konstruksjoner under bad.

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	**Ja**

Observerte avvik:
- Påvist råte og fukt i svill/ bjelke under bad.

Beskrivelse:
Det er synlig fukt i bjelke langs grunnmur under bad. Dette har konsekvenser for badet.

Oppsummering **TG-3**

Badet er utgått på dato. Her er bom i fliser, ufagmessig arbeid, ikke tilstrekkelig fall, og påvist fukt og råte under bad.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Eivind og fjerne Råteskadete materialer. Begge opp nytt bad med nytt røropplegg.

Kostnadsestimat	**200 000 - 500 000**

6.28 Våtrom: Vaskerom TG-3

Generell beskrivelse

Felles vaskerom på grunnplan. Dette med betonggulv og opplegg for vaskemaskiner.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ikke foretatt**

Ikke foretatt da vegger er i mur (yttervegger)

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	**Ja**

Observerte avvik:
- Høyt fuktinnhold i nedre del av vegg fra tilstøtende rom som indikerer utett våtrom
- Fuktindikasjoner i overflater på våtrommet med skaderisiko

Beskrivelse:
Det er synlig vann på gulvet som kommer fra yttervegg. Saltutslag og forhøyete fuktverdier i øvrige murvegger.

Oppsummering **TG-3**

Ikke vanntett gulv. Lekkasje inn gjennom grunnmur/ gulv.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etter at vanntilførselen er stoppet bør vaskerommet oppgraderes.

Kostnadsestimat	**100 000 - 200 000**

6.29 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Toalettrom
- Oljetank
- Vannbåren varme

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 26.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen	Oppdragsnr.	74260412
Addresse	Lille Øvregaten 28 D		
Postnr.	5018	Sted	BERGEN
Selgers navn	Truls Eide		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

22.06.1999

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Ikke bodd i boligen selv.

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind Forsikring.

Polise/avtalenr.:

3322917

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Våtrommene er generellt av eldre modell, og det finnes sikkert sprukne fliser og silikonfuger som ikke er 100% tette. Men våtrommene er i daglig bruk og er tilsynelatende uten lekkasje, råte, lukt og soppskader.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Leilighet 3. etg. (H0301) montert dusjkabinett i min eiertid. Utført av Ørjan Hellesøy rørleggerservise. Annet arbeid på våtrommene er utført før jeg kjøpte eiendommen. Skifte av vvbereder (kjeller) 11.10.2016 Utført av Ørjan Hellesøy Rørleggerservise.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Leilighet 2. etg. (H0202) skiftet toalett. Utført av ufaglært.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Faktura kopi (2) , Ørjan Hellesøy rørleggerservise.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

I forbindelse med at tidligere leieboere kastet tamponger, bommulsdotter og våtservietter i toalettene opplevde jeg tidvis tilstopping av rør mellom kum i smuget utenfor eiendommen og leilighetene. Dette ble løst ved hjelp av høytrykk vann stakefjær.

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Skifte av hovedinntak vann og utvendig/innvendig stoppekran. Utført av VVS Miljøteknikk.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Fakturakopi. (2).

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Etter det jeg vet er felles avløpsrør fra eiendommene 28, 28b, 28c, 28d, 28e og 29f ned til offentlig rør i Lille Øvregaten privat.

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

I følge tidligere eiers egenerklæring er taket renovert i 1994 av Ing. Johan Lauvås. I min tid har deler av tak, renner og nedløp blitt utbedret av Byggmester Kenneth Syversen AS. Faktura for arbeider foreligger ikke lengre.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura kopi, Lyssand takvindu fra INWIDO, arbeidet er utført av Byggmester Kenneth Syversen AS.

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Brannvesenet anbefaler ikke bruk av pipen da den er gammel og må rehabiliteres, samtlige ildsteder i eiendommen er fjernet. Ett pipeløp er tatt ned under gulv i loftet.

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Huset står på tørrmur med utvendig pusset fasade. På husets bakside mot Bispengsmuget er dekket(bestong/støp) høyereliggende enn gulv i kjeller/1. etasje. Dekket er sprukket.

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Utbedret lekkasje, vannskade kiste, vindu, renner og nedløp mot Bredebecksmuget etterisolert, delvis ny kledning. Utført av Byggmester Kenneth Syversen AS.Skiftet vinduer fasade mot smug ved inngang til huset. Utført av Harald Askvik bygg.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Utført av Byggmester Kenneth Syversen AS. Utført av Harald Askvik bygg.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av ☐ Ja, kun av ufaglært

faglært og ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Skiftet hovedinntak og hovedsikringer i huset. 3/12-2018.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Fakturakopi, ElCom AS.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Eiendommen består av 4 boenheter og har vært benyttet som uleie bolig.

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det har vært klaget over periodevis svertesopp på vegg i leilighet H0202. Beboere har oppbevart "haug" med klær på gulv mot vegg.

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Beboere i leilighet H0301 har rapportert om skjeggkre rundt takvindu i loftsstuen.

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Nabobygg LØ28c, benyttes i stor grad til airBnB.

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Jeg har selv utført noe rivingsarbeide og mindre tømrerarbeid i husets kjelleratasje.

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ved store nedbørsmengder (regn) er det observert noe vanninntrengning fra mur mot Bispenggaten i kjelleren.

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige kommentarer:

Eiendommen er for meg registrert som sekundærbolig/utleie og jeg kan ikke velge Norgespris.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 26.07.2026

Signert av *Truls Eide*

Initialer selger:
T E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

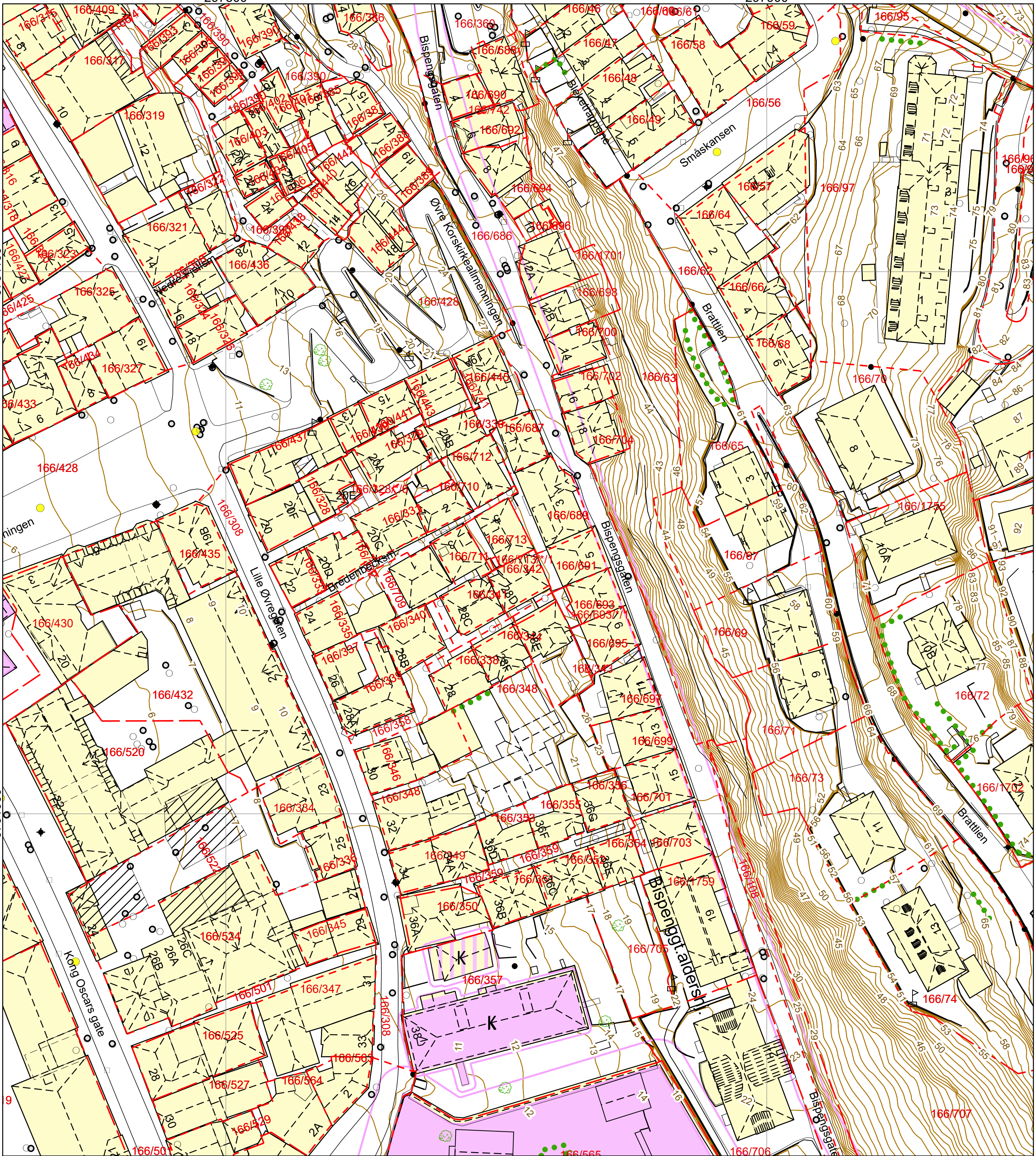
BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1 000
Dato: 20.07.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 166/342/0/0
Adresse: Lille Øvregaten 28D

N



Bygning	Mur, frittstående	Stitrapp
Byggemeldt tiltak	Kraftledning	Høydekurve
Kulturminne	Hekk	Innmålt tre
Eiendomsgrense	Sti	Flaggstang
Eiendomsgrense - usikker	Traktorveg	Mast

Hydrant	Arkeologisk minne
Kum	Kulturminne
Sluk	
Gatesluk	
Fastmerker	

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 166/342/0/0
Utlistet 20. juli 2026

Om rapporten

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

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

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

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

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes digitale planregister.

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte saksinnsynsløsning.

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i Eiendomsregisteret hos kartverket.

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
261107966	Grunneiendom	0	Ja	71,2 m²	Usikker	-	Ja

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY1	100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_2	Øvregaten/Steinkjelleren	100,0 %
65270000	KpAngittHensynSone	H570_7	Historisk sentrum	100,0 %
65270000	KpAngittHensynSone	H570_2	Middelalder bykjernen	100,0 %

Hensynssoner Båndlegging i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpBåndleggingSone	H730_1	Båndlagt etter lov om kulturminner	100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_3	Brannsmitte	100,0 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
6900000	30	BERGENHUS. REGULERINGSPLAN FOR VÅGSBUNNEN	3	190710220
15750000	21	BERGENHUS. KDP SANDVIKEN - FJELLSIDEN NORD	3	202004102
15780000	21	BERGENHUS. KPD SENTRUM	3	202315142
71720000	35	Bergenhus. Bybanen, Delstrekning Kaigaten - Sandviken	1	202416958
17490000	30	BERGENHUS. SENTRUM ØST, FJELLSIDEN, PARKERINGSANLEGG	5	200109753
61740000	35	BERGENHUS. GNR 166 BNR 808, CAPPES VEI 30	3	200403558
65170000	35	BERGENHUS. GNR 166 BNR 520 MFL., KONG OSCARS GATE 22 - 24	3	201601366
15590000	21	BERGENHUS. KDP FJELLSIDEN SØR	3	202004102
-	35	Hans Tanks og hustru (ikke tildelt plan-ID eller plannavn)	5	202220710

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
166/522 (mfl.)	139710177	-	Kontor- og adm.bygning rådhus	Bygning godkjent for riving/brenning	05.02.2021	201823482
166/522 (mfl.)	139710177	-	Kontor- og adm.bygning rådhus	Bygning godkjent for riving/brenning	05.02.2021	202024342
166/522	139298799-3	Tilbygg	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Rammetillatelse	05.02.2021	202024342
166/522	139298799-1	Tilbygg	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Rammetillatelse	05.02.2021	202024342
166/356	139297342-2	Ombygging	Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingstillatelse	26.05.2026	202517755
166/432	139754050-2	Ombygging	Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	05.06.2026	202517147
166/432	139298012-1	Ombygging	Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	Rammetillatelse	17.10.2025	202516091
166/435	139298039-1	Ombygging	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingstillatelse	23.03.2026	202418539
166/437	139298055-1	Tilbygg	Store sammenbygde boligbygg på 2 etg.	Igangsettingstillatelse	15.04.2025	202413157
166/325	139297032-1	Ombygging	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Rammetillatelse	23.04.2026	-

Andre opplysninger

Eiendommen er berørt av Eviny Termo AS sitt konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg.

Skrevet ut 20. juli 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.
Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

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

Kommuneplan
Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.
Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.
Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år.
Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.
Les mer her: https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018

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

Reguleringsplan
Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon.
Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.
Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.
Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.
En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.

Kommuneplanens arealdel

BERGEN KOMMUNE

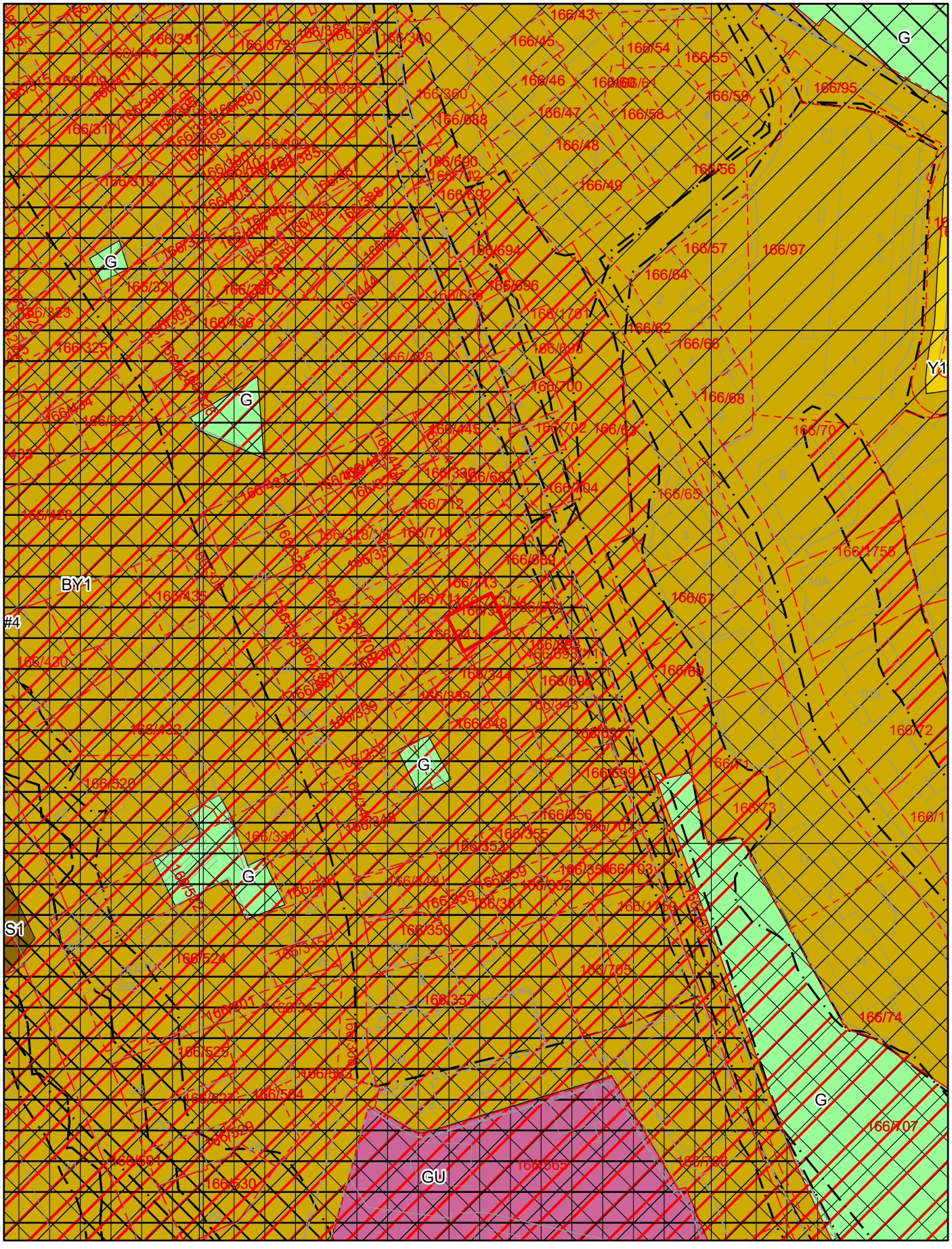
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 20.07.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 166/342
Adresse: Lille Øvregaten 28D

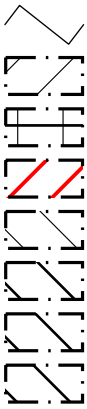
N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn kulturmiljø

Båndleggingsone

Faresone

Infrastruktursone

Støysone grønn

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

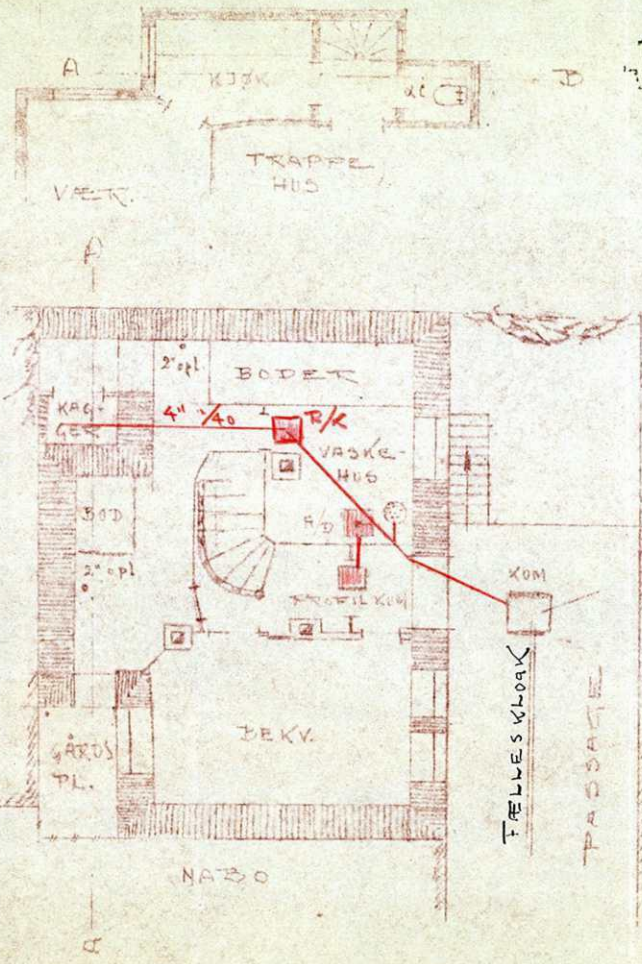
Sentrumskjerne

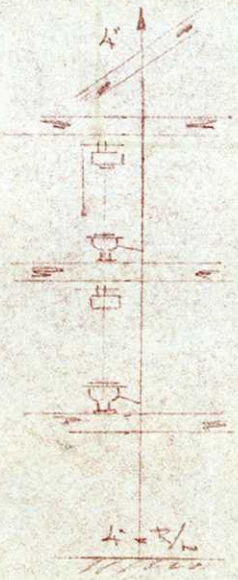
Byfortettingssone

Ytre fortettingssone

Grav- og urnelund

Grønnstruktur





15 MAJ 1937
BYGNINGSINSP.

Lille Øvregt. 28 D

Mr. 1/100

Bergen 13/5-37

Jan K. Gjerstad

BERGENS KOMMUNE

BYGNINGSSJEFENS KONTOR
BYGNINGSINSPEKTØREN

Gjenpart.

Løpe-nr.....

Attest.

Herved bevidnes vedkommende eiendom nr. 28 d Lille Øvregaten

at det av hr. H. Livden under 14/5 1937 anmeldte

arbeide er lovlig, såvidt angår installasjon av w.c.

kfr. tinglest deklarasjon.

Bygningssjefen i Bergen den 15 januar 1938

Gebyr til bykassen kr. 5.00
betalt

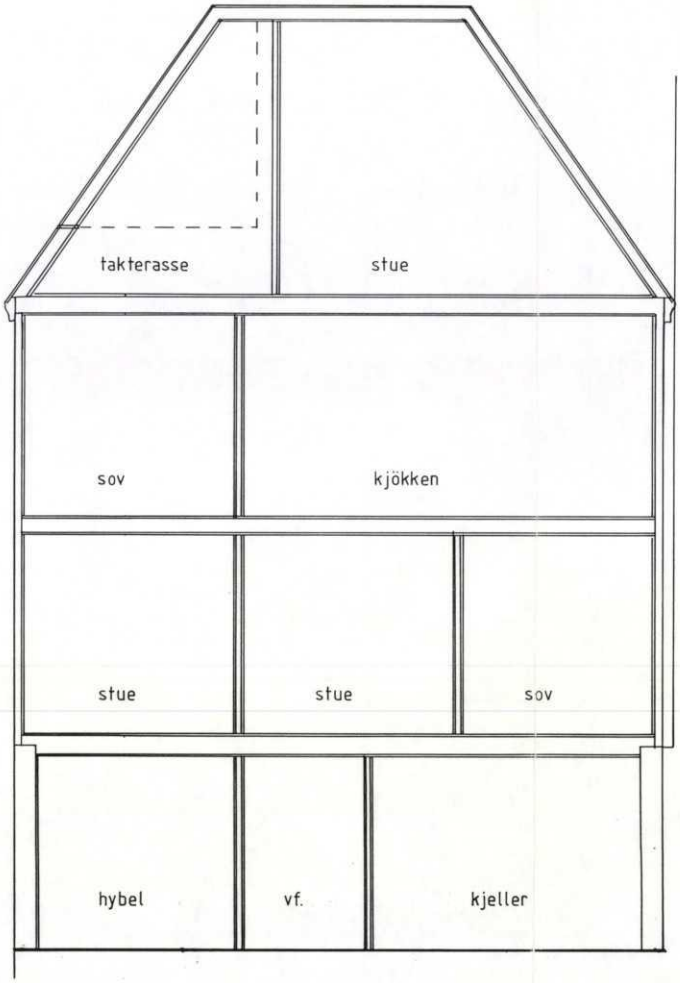
Bygningsinspektøren
Nordre Distrikt

Bygningssjefens kontor den.....

for bygningssjefen

.....

2000. 9-35. J.D.B. A/S

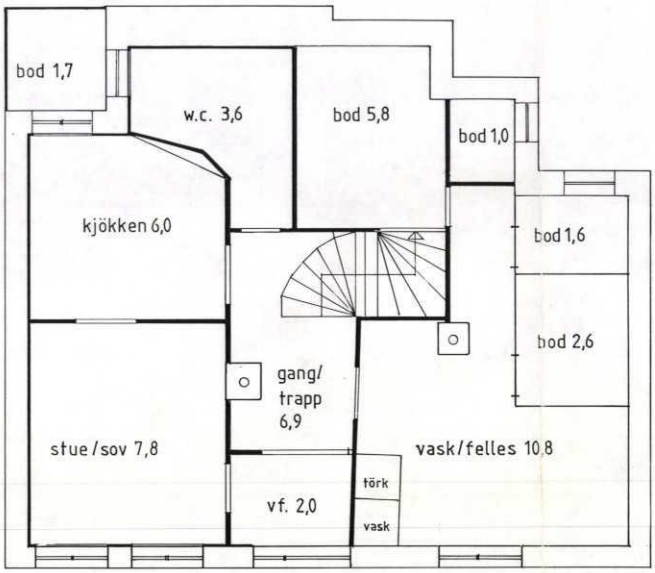


BERGEN BRANNVESEN
31.08.88 03956
ARK. NR.

BERGEN KOMMUNE
K.AVD.BYUTVIKLING
29.07.88 880624
BYGGESAKSAVDELINGEN

MORTEN FONDENES	MÅL: 1:50
Bolighus Lille Øvregate 28d	DATO: 280788
Snitt	TEGN. AV:

A.S TORRKOPI



BERGEN BRANNVESEN
31.08.88 03866
ARK. NR.

plan 1. etg.

KOMM.AVD. BYUTVIKLING
Byggesak avd.
21 JUNI 1988
S.nr.: 880624

V

MORTEN FONDENES	MÅL: 1:50
Bolighus Lille Øvregate 28 d	DATO: 14 06 88
Plan 1. etg.	TEGN. AV:

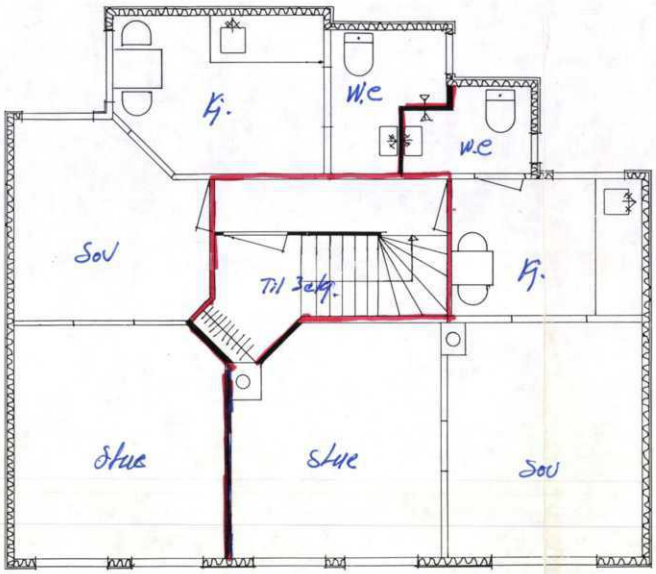
A.S TORRKJØR

Lille Øvregt. 29 D

KOMM. AVD. BYUTVIKLING
Byggesaksavd.
- 2 MAI 1988
S.nr.: 880624

1-166-343
342

WC

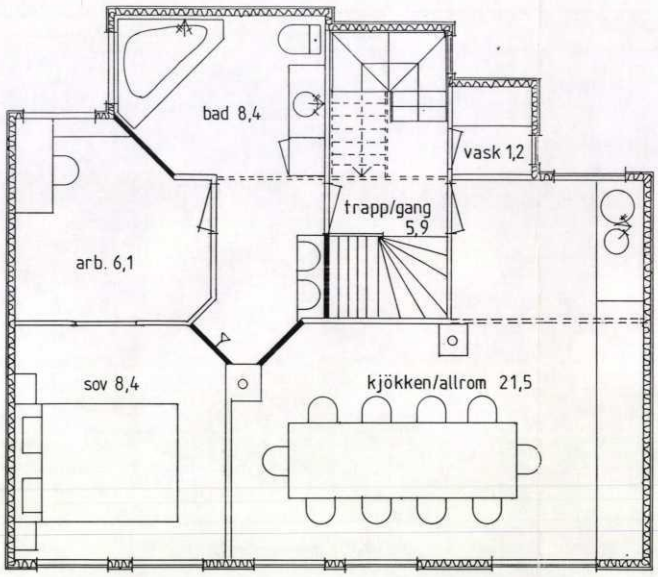


BERGEN BRANNVESEN
31.08.88 02086
ARK. NR.

plan 2. etg.

MORTEN FONDENES	MÅL: 1:50
Bolighus Lille Øvregate 28e	DATO: 220287
Plan 2. etg.	TEGN AV:

A.S TORRKOPI



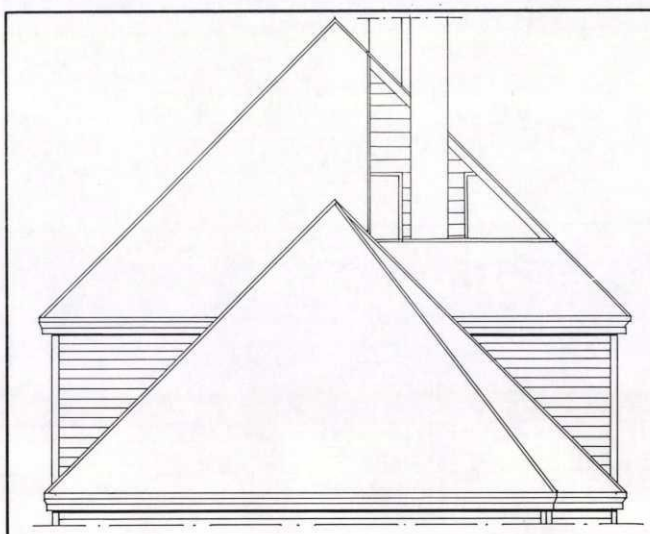
KOMM.AVD. BYUTVIKLING
Byggesaksavd.
- 2 MAI 1988
S.nr.: 880624

BERGEN BRANNVESEN
31.08.88 09086
ARK. NR.

plan 3. etg.

MORTEN FONDENES	MÅL: 1:50
Bolighus Lille Øvregate 28 d	DATO: 010387
Plan 3. etg.	TEGN. AV: Kenneth

A.S TØRRKOPI



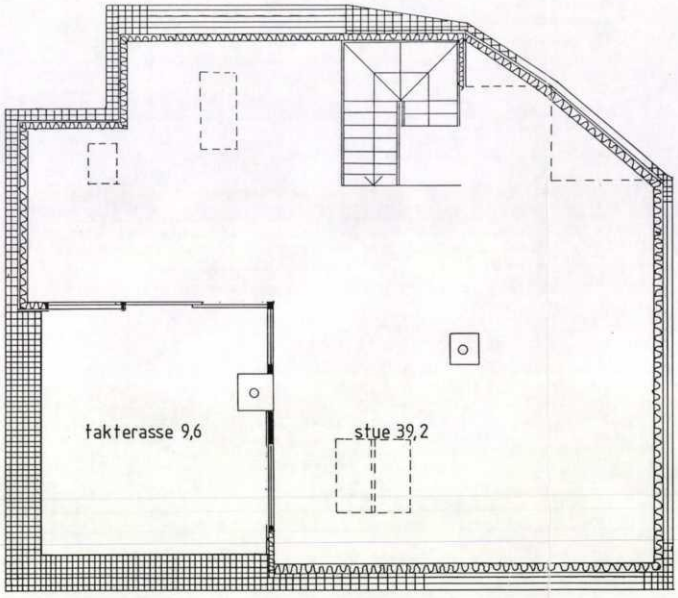


BERGEN KOMMUNE
K. AVD. BYUTVIKLING
14.04.88 S80624
BYGGESAKSAVDELINGEN

BERGEN BRANNVESEN
31.08.88 03056
ARK. NR.

REVIDERT:	DATO:
MORTEN FONDENES	MÅL: 1:50
Bolighus Lille Øvregate 28 d	DATO: 010288
Fasader	TEGN. AV:

A/S TORVKOPI



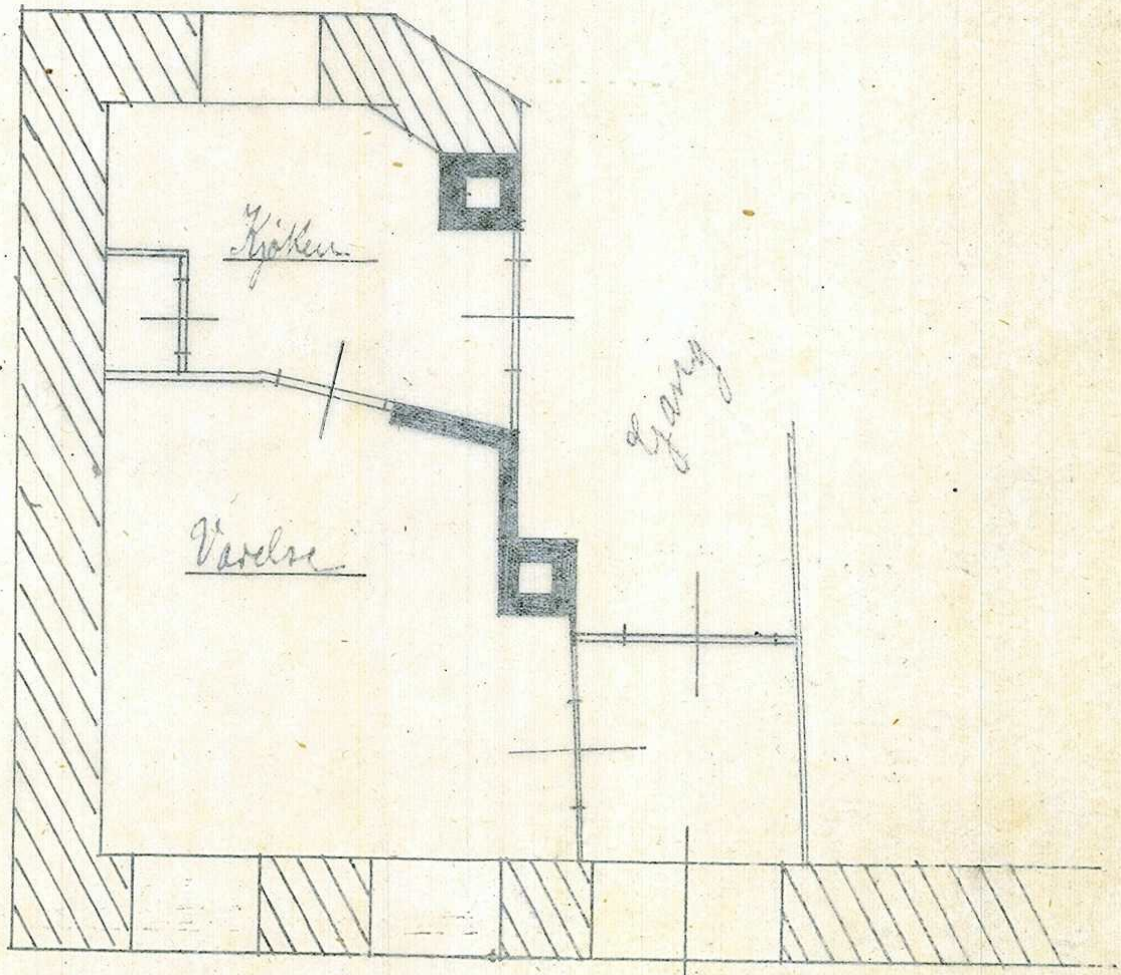
BERGEN KOMMUNE
K.AVD.BYUTVIKLING
14.04.88 880624
BYGGESAKSAVDELINGEN

BERGEN BRANNVESEN
31.08.88 00986
ARK. NR.

REVIDERT:	DATO:
MORTEN FONDENES	MÅL: 1:50
Bolighus Lille Øvregate 28d	DATO: 010288
Plan 4.etg.	TEGN. AV:

A.S TORRKOPI

Lille Overgaden no 2b d.



Lille Øvregaten 28D

Nabolaget Torget/Vetrlidsallmenningen - vurdert av 101 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne

SKOLER

Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.) 172 elever, 14 klasser	5 min 0.3 km
Krohnengen skole (1-7 kl.) 381 elever, 27 klasser	12 min 0.8 km
St Paul skole (1-10 kl.) 325 elever, 26 klasser	12 min 1 km
Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10... 270 elever, 18 klasser	7 min 0.5 km
Rothaugen skole (8-10 kl.) 593 elever, 38 klasser	17 min 1.3 km
Bergen katedralskole 465 elever, 18 klasser	3 min 0.2 km
Danielsen videregående skole 520 elever, 20 klasser	3 min 0.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Nygaten Linje 5, 6, 11, 16E	4 min 0.3 km
Kaigaten Linje 1, 2	6 min 0.5 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	8 min 0.6 km
Bergen Flesland	22 min

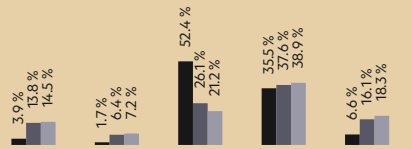
BARNEHAGER

Bergens Barneasyl (1-5 år) 58 barn	4 min 0.3 km
Marken barnehage (1-5 år) 28 barn	5 min 0.4 km
Ladegården barnehage (0-5 år) 85 barn	13 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Kong Oscar	3 min
Kiwi Allehelgensgate	4 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Torget/Vetrlidsallmenning	1 202	1 016
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Bra 72/100

Opplevd trygghet
Trygt 64/100

Naboskapet
Høflige 51/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Buss

SPORT

Bergen katedralskole	3 min
Vikinghallen	11 min
MOVA Sandviken	11 min
NEXT Bergen Sentrum	10 min

«Myldrer med liv.»

— Sitat fra en lokalkjent

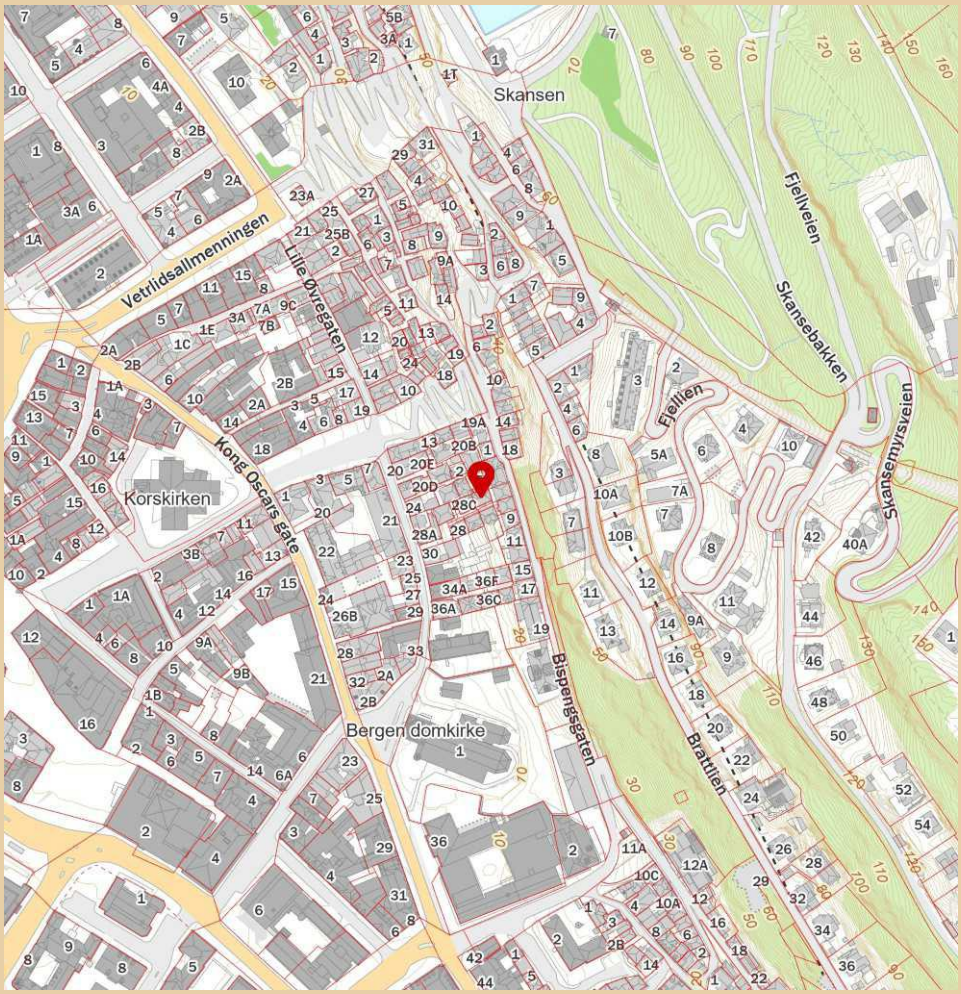
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

—

Matvareutvalg
Stort mangfold 77/100



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Lille Øvregaten 28 D, 5018 Bergen
Gnr. 166, Bnr. 342, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
74260412

Meglerforetak: PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen
Saksbehandler: Svein Erik Ellingsen
Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 911 53 222
E-post: svein.erik.ellingsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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