DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Sollien 9

Vedlagt følger vedlegg til salgsoppgaven.
For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Sollien 9, 5096 BERGEN
BERGEN kommune
gnr. 161, bnr. 192, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 152 m² BRA-i: 149 m²



Befaringsdato: 09.10.2026 **Rapportdato:** 15.10.2026 **Oppdragsnr.:** 10143-9124 **Eiendomsverdi ref nr:** CU9158

Autorisert foretak: Takstmann Johan Rye-Holmboe AS **Sertifisert Takstingeniør:** Johan Rye-Holmboe

Medlem av

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

Norsk takst

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

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

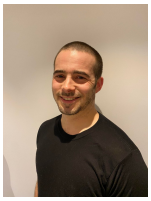
Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og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

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS er et selvstendig og heleid firma som ble stiftet i 2012.
Firmaets eneste ansatte er Johan Rye-Holmboe (født 1982), som har taksert boliger i Bergen og omegn siden 2009. Han utdannet seg til takstmann gjennom NEAK (Norges Eiendomsakademi) og Norsk Takst i perioden 2008–2009.

Selskapet tilbyr tjenester innen bolig og eiendom:

- Tilstandsrapport
- Verdi- og lånetakst
- Næringstakst
- Reklamasjons- og skadetakst.
- Konsulenttjenester (byggelånskontroll, rådgivning m.m.).
- Uavhengig kontroll.



Rapportansvarlig

Johan Rye-Holmboe
Uavhengig Takstingeniør
johan@tjrh.no
482 21 205

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

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

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

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

REFERANSENIVÅ
Byggeforskrifter og Plan og Bygningsloven var frem til 1965 kun gjeldende i storbyer (Oslo, Bergen, Trondheim og Stavanger). Denne boligen er oppført i 1953 og på dette tidspunktet var det ingen gjeldende byggeforskrifter og bygningslov i dette området. Bygget skal måles mot gjeldende normal byggeskikk fra byggeår.

EGENSKAPER
En rekke egenskaper som f.eks varmeisolasjon, tetthet og ventilasjon er dårligere for bygninger bygget etter byggeskikk fra 1953 enn bygninger oppført etter dagens krav.

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON TILSTANDSVURDERING
- Boligen er periodisk modernisert, holder i dag en alminnelig god standard på overflater og innredninger.
For øvrig henvises til rapportens enkeltpunkter.

Tomannsbolig - Byggeår: 1953

UTVENDIG Gå til side

Grunn og fundamenter:
Bygningen er fundamentert på en grunnmur av murkonstruksjon.

Yttervegger:
Yttervegger er oppført med mur/trekonstruksjoner kledd med liggende kledning.

Takkonstruksjon/tekking:
Saltak tekket med betongstein.
Takrenner og nedløp i plast.

Vinduer/dører:
Vinduer med koblede isolerglass i trekarmer.
Terrassedør i tre med isolerglass.
Lyd/branndør mot felles trappegang.
Kjellerdør i tre.

Terrasser/altaner:
Altan på 10 m² med utgang fra spisestue, oppført i tre.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater består av:
Gulv: Laminat, parkett, fliser og furugulv, fliser på bad.
Vegger: Malte flater og panel, fliser på bad.
Himlinger: Malte flater og panel.

VÅTROM Gå til side

Bad fra 2023, ble da renovert i regi av Straume Våtrom AS.
Badet har fliser på gulv, baderomsplater på vegger.
Sanitærutstyr er: servant med innredning, vegghengt toalett og dusj.
- Varmekabler i gulv.
- Mekanisk avtrekk.

Eldre vaskerom.
Vaskerommet har belegg på gulv, baderomsplater på vegger.
Sanitærutstyr er: skyllekar i stål og opplegg for vaskemaskin.
- Naturlig ventilasjon via ventil i vegg.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra Kvik med benkeplate i kompositt. Hvite glatte fronter. Fliser mellom benkeplate og overskap ved vask og platetopp. Det er montert magnetventil (lekkasjestopper) og komfyrvakt på kjøkkenet. Ventilator med mekanisk avtrekk. Integrert oppvaskmaskin, stekeovn, induksjonstopp og kjøl/fryseskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

- Plastrør (rør i rør) til bad og kjøkken i 2. etasje besiktiget i rørskap, vannrør i kobber i kjeller.
- Leiligheten har avløpsrør av plast.
- Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad, for øvrig naturlig ventilasjon.
- Varmepumpe luft til luft, innedel er plassert i spisestue.
- Varmtvannsbereder på 200 liter er plassert i kjellerbod.
- Leiligheten har sikringsskap med automatsikringer, sikringsskap er plassert i felles trappegang.

Arealer Gå til side

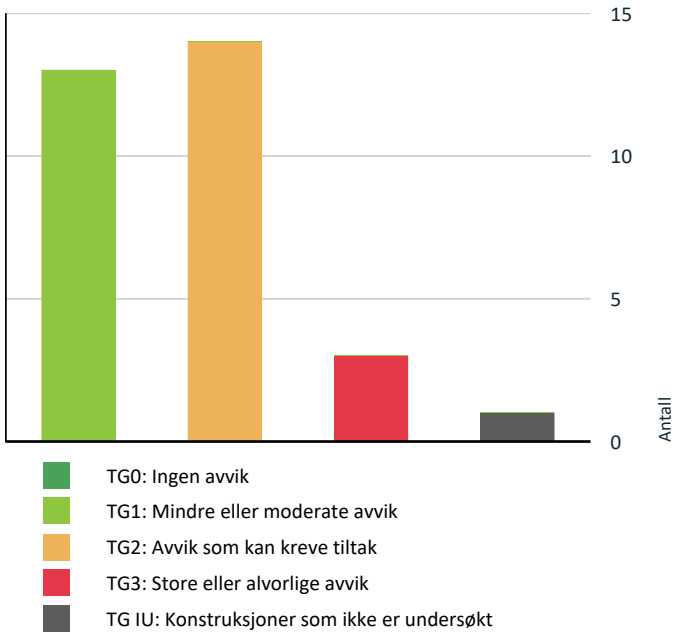
Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

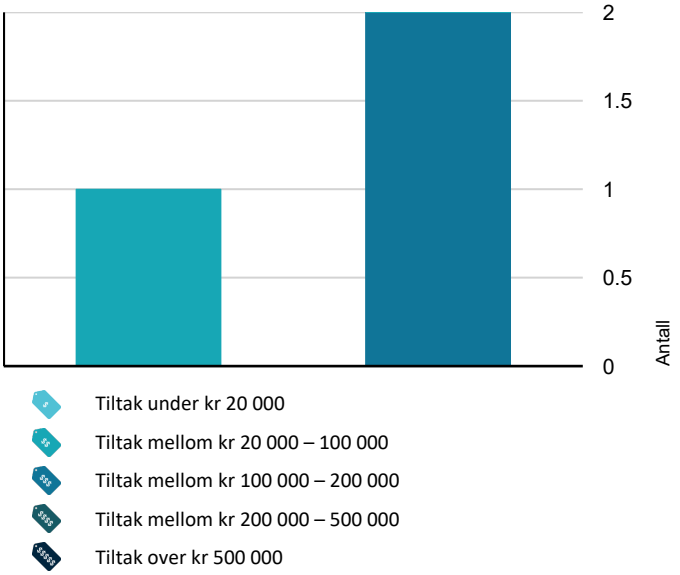
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppgitte kostnadsestimater er grove og sjablongmessige anslag basert på registrerte avvik, synlige forhold og erfaringsmessige kostnadsintervaller. Estimatene må ikke forstås som et konkret pristilbud eller en fullstendig kalkyle for utbedring.
Faktiske kostnader kan avvike vesentlig fra estimatet, blant annet som følge av skjulte skader, behov for følgetiltak, valg av løsninger/materialer, krav fra fagkyndige/entreprenører, markedspriser og omfanget av nødvendige arbeider når konstruksjoner åpnes.
Det presiseres at det i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) ikke foreligger et krav om at den bygningssakkyndige skal innhente, gjennomgå eller kontrollere selgers egenerklæringsskjema som en del av den bygningstekniske gjennomgangen. Kjøper må være oppmerksom på at selgers egenerklæring inneholder andre spørsmål, egne sjekkpunkter og historikk (f.eks. om egeninnsats, tidligere lekkasjer eller symptomer på feil) som faller utenfor de standardiserte sjekkpunktene den bygningssakkyndige skal undersøke etter forskriften.
Den bygningssakkyndige utfører i hovedsak kun visuelle og ikke destruktive undersøkelser (uten å åpne konstruksjoner) basert på kravene i forskriften. Rapporten kan derfor ikke avdekke skjulte feil eller mangler i lukkede bygningsdeler (f.eks. inne i vegger, under gulv eller i tildekkede rør).
Tilstandsrapporten er utført i henhold til «Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)» og må ikke forveksles med full tilstandsrapport type NS 3600:2025 som inneholder langt
flere sjekkpunkter. Det er valg av tilstandsgrad som angis etter kriterier i NS 3600:2025. Ved befaring var boligen møblert med blant annet innbo og gjenstander. Dette begrenser tilgangen og muligheten for å kontrollere deler av boligen.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Kjellerdør	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Nedløp. takrenner og beslag** — Gå til side
- **Utvendig > Pipe over tak** — Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** — Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** — Gå til side
- **Utvendig > Vinduer Loft og fellesareal** — Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** — Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger - kjeller** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)** — Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring, terrengforhold og drenering** — Gå til side
- **Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Gulv kjøkken** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** — Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Avvik: — Gå til side
Rekkverkshøyden på altan er målt til ca. 0,91–0,94 m. Dette tilfredsstiller tidligere krav på ca. 0,90 m, men er lavere enn dagens krav på 1,00 m.

Tiltak:
Rekkverket kan med fordel oppgraderes slik at åpninger og høyde tilfredsstiller dagens sikkerhetsnivå.
Årsak:
Forholdet skyldes at rekkverket er utført etter eldre krav og utførelsespraksis.
Konsekvens:
Lavere rekkverkshøyde enn dagens krav gir redusert personsikkerhet.

Avvik:
Innvendig trapp mangler håndløper. Det er i tillegg registrert for store åpninger mellom rekkverkspilene sammenlignet med dagens sikkerhetskrav.
Tiltak:
Det bør monteres håndløper, og rekkverket bør utbedres slik at åpningene mellom rekkverkspilene reduseres til et sikkerhetsmessig tilfredsstillende nivå.
Årsak:
Forholdet skyldes eldre/mangelfull utførelse av trapp og rekkverk.

Avvik:
Det elektriske anlegget er av eldre dato, med enkelte nyere og dokumenterte arbeider. Det er fremlagt samsvarserklæringer/sluttkontroll for elektriske arbeider utført i forbindelse med rehabilitering av kjøkken i 2024, samt dokumentasjon for elektriske arbeider på bad i 2023, herunder varmekabler. Det foreligger også oppdatert kursfortegnelse.
For øvrige deler av det elektriske anlegget er det ikke fremlagt fullstendig dokumentasjon/samsvarserklæringer. Det er dermed usikkerhet knyttet til alder, utførelse og eventuelle senere endringer på de delene av anlegget som ikke omfattes av fremlagt dokumentasjon.
Tiltak:
Manglende dokumentasjon bør fremskaffes dersom dette finnes. På grunn av anleggets alder og manglende dokumentasjon for deler av installasjonen anbefales det at registrert elektrovirksomhet gjennomfører en nærmere kontroll av de delene av anlegget som ikke er dokumentert.
Årsak:
Forholdet skyldes at det elektriske anlegget består av både eldre og nyere installasjoner, hvor kun deler av senere utførte arbeider er dokumentert.
Konsekvens:
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til om eldre og senere endrede deler av anlegget er utført i samsvar med gjeldende krav på utførelsestidspunktet. Eventuelle feil eller mangler i de udokumenterte delene kan ikke utelukkes ved en forenklet visuell kontroll.

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

Sammendrag av boligens tilstand

⚠ Avvik:
Det er ikke etablert tilfredsstillende rømningsvei fra loftsetasjen. Fra ett av soverommene er det montert utvendig stige, men denne mangler ryggbøyle. Høyden fra rømningsvindu til planert terreng er ca. 7,5 meter. Etter dagens preaksepterte ytelser skal rømningsvindu som ligger mer enn 5,0 meter og inntil 7,5 meter over terreng ha atkomst til fastmontert stige med ryggbøyler.
Tiltak:
Rømningsløsningen må oppgraderes slik at det etableres tilfredsstillende og sikker rømning fra loftsetasjen, eksempelvis med fastmontert stige med ryggbøyler der dette er egnet.
Årsak:
Eksisterende rømningsstige tilfredsstiller ikke dagens krav til sikring ved aktuell høyde.
Konsekvens:
Mangelfull rømningsløsning kan vanskeliggjøre sikker rømning og medføre økt risiko for fall og personskade ved brann eller annen nødsituasjon.

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1953

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongstein, ukjent type undertak.

På grunn av sikkerhetsmessige årsaker er taket besiktiget fra bakkenivå.
Detaljer som gjennomføringer, takhetter, beslag og detaljer rundt undertak er derfor ikke vurdert. Takhetter og beslag har kortest levetid på utvendige tak og bør kontrolleres jevnlig.

NB Alderen på yttertaket gjør det nødvendig å foreta jevnlig kontroll og stedvis utskiftinger for å unngå lekkasjer.

Vurdering av avvik:
• Avvik:
Taktekking er av eldre dato og bærer preg av slitasje. Det er registrert mosegroing på deler av takflaten. Taktekking vurderes å være på slutten av normal forventet brukstid.

Tiltak:
Mose bør fjernes skånsomt, og taktekking bør kontrolleres jevnlig. Vedlikehold/utskifting av slitte eller skadde deler må påregnes. Fornying av taktekking bør vurderes på sikt, eller tidligere ved tegn til lekkasje, skader eller ytterligere slitasje.
Årsak:
Forholdet skyldes alder og værpåkjenning over tid.
Konsekvens:
Eldre og slitt taktekking har økt risiko for svekket tetthet, vanninntrengning og fuktskader i undertak og takkonstruksjon. Mose kan bidra til økt fuktbelastning og fremskynde slitasje på taktekkingen.

TG 2 Nedløp. takrenner og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp i plast. Beslag/takhetter i aluminium/stål.
Renner, nedløp og beslag er av eldre årgang. Det er snøfangere på tak v/inngangsparti.

Kommentar:
Pga. sikkerhetsmessige årsaker ble renner og nedløp vurdert fra bakkenivå med de begrensninger det innebærer.

Forventet brukstid:
Takrenner og nedløp har en normal brukstid på 20-30 år.

Vurdering av avvik:
• Avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på takrenner, nedløp og beslag.

Tiltak:
Renner, nedløp og beslag bør kontrolleres jevnlig, og vedlikehold eller utskifting må påregnes på sikt eller tidligere dersom det oppstår lekkasjer, korrosjon eller andre skader.
Årsak:
Forholdet skyldes alder og normal slitasje over tid.
Konsekvens:
Eldre renner, nedløp og beslag har økt risiko for lekkasjer og redusert funksjon, noe som kan medføre økt fuktbelastning på tak, fasader og tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

TG 2 Pipe over tak

Beskrivelse

Pusset pipe.

Vurdering av avvik:
• Avvik:
Pipe og plattlodd over tak har høy grad av slitasje. Det er registrert værslitasje/forvitring på synlige deler av pipen over tak.

Tiltak:
Det må påregnes vedlikehold/rehabilitering av synlige slitte partier.
Årsak:
Forholdet skyldes alder og langvarig værpåkjenning på pipe over tak.
Konsekvens:
Høy slitasje på pipe over tak kan gi redusert tetthet og økt risiko for fuktinntrengning i overgang pipe/takkonstruksjoner.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tak av sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Avvik:
Takkonstruksjonen er lukket og uten mulighet for innvendig besiktigelse. Det er registrert begrenset lufting av takkonstruksjonen da det utvendig er boret luftehull i raftekassene, men øvrig oppbygging og lufting av konstruksjonen har ikke vært mulig å kontrollere.

Tiltak:
Luftingen av takkonstruksjonen bør vurderes nærmere, og det bør ved behov etableres bedre og mer kontinuerlig ventilering av konstruksjonen.
Årsak:
Forholdet skyldes lukket konstruksjon kombinert med begrenset synlig lufting.
Konsekvens:
Begrenset lufting kan gi redusert uttørking av konstruksjonen og økt risiko for kondens, fuktpåvirkning og skjulte skader. Skjulte forhold kan ikke utelukkes fordi konstruksjonen ikke er tilgjengelig for kontroll.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

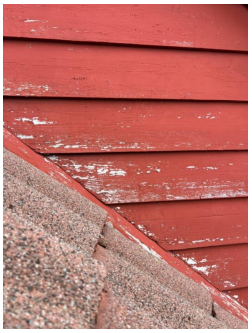
Yttervegger er oppført i trekonstruksjon, kledd med liggende kledning.

Ny ytterkledning på endevegg mot sør og på deler av fasade mot vest i 2011. Ny isolasjon, asfaltplater, duk, lekter og ytterkledning på endevegg mot nord i 2019. Øvrig ytterkledning er av eldre årgang.

Vurdering av avvik:
• Avvik:
Det er registrert liten/manglende lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur på deler av fasaden. Luftingen i kister fremstår også som begrenset. Det er videre registrert stedvis høy slitasje på bordkledningen, samt en del blærer i malingssjiktet. Det mangler også lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjonen på deler av fasaden.

Tiltak:
Luftingen bak kledningen bør forbedres der dette er mangelfullt. Slitte bord og områder med blæret maling bør vedlikeholdes eller utbedres etter behov. Det bør i tillegg etableres lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjonen der dette mangler.
Årsak:
Forholdene skyldes eldre utførelse, begrenset ventilering bak kledningen og normal vær/alderspåvirkning over tid. Blærer i maling kan også ha sammenheng med fuktbelastning og redusert uttørking av kledningen.
Konsekvens:
Mangelfull lufting kan gi redusert uttørking og økt fuktbelastning på kledning og bakenforliggende konstruksjoner. Dette kan over tid føre til økt risiko for kondens-/fuktskader og videre nedbrytning av overflatebehandlingen. Manglende musebånd gir også økt risiko for at smågnagere kan komme inn bak kledningen.

Tilstandsrapport



Kledning har stedvis høy grad av slitasje.



Kledning har stedvis høy grad av slitasje.

TG 1 Vinduer 2. etasje boligdel

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass i trekarmer.
Nyere vinduer datert 2010, 2021 og 2023.
Kommentar:
Det ble foretatt tilfeldig kontroll av åpne- og lukkemekanismer. Funksjon: Ok.
Vinduer har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

TG 2 Vinduer Loft og fellesareal

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass i trekarmer av eldre dato, 2 stk. loftsvinduer fra 1980/1990-tallet.
Det er i 2. etasje ett eldre/originalt vindu med blyinnfattet enkelt glass.

Vurdering av avvik:

• Vinduer i fellesareal, samt orignalvindu i 2. etasje og loftsvinduer har en del utvendig slitasje, samt at det er registrert punkterte glass. Det er registrert slitasje på overflater/treverk, og enkelte vinduer vurderes å ha behov for vedlikehold.

Tiltak:
Vinduer bør vedlikeholdes med overflatebehandling og nødvendige lokale utbedringer. Utskifting må påregnes på sikt dersom vedlikehold ikke vurderes som tilstrekkelig.
Årsak:
Forholdet skyldes alder, værpåkjenning og normal slitasje over tid.
Konsekvens:
Utvendig slitasje indikerer redusert restlevetid på vinduene.

TG 1 Ytterdører 2. etasje

Beskrivelse

Lyd/branndør mot felles trappegang.
Terrassedør i tre med isolerglass datert 2024.
Kommentar:
Det ble foretatt kontroll av åpne- og lukkemekanismer. Funksjon: Ok.
Dører har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

TG 3 Kjellerdør

Beskrivelse

Original kjellerdør i tre med enkelt glass.

Vurdering av avvik:

• Avvik:
Kjellerdøren er av eldre dato og har passert normal forventet brukstid. Det er registrert råteskade i terskel samt knust glass i døren. Det er også opplyst om vanninnrengning i kjeller via døren.

Tiltak:
Utskifting av kjellerdøren bør påregnes.
Årsak:
Forholdet skyldes alder, fuktbelastning og normal nedbrytning/slitasje over tid.
Konsekvens:
Råteskade og knust glass gir redusert funksjon, tetthet og sikkerhet. Videre fuktpåvirkning kan medføre økende nedbrytning av dør og omkringliggende

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

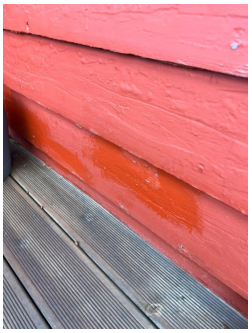
Altan på 10 m² med utgang fra spisestue, oppført i tre.
Takstmann har ikke vurdert vannavrenning/tettesjikt på altanen, siden membranlaget/tettesjikt er dekket av terrassebord.

Vurdering av avvik:
• Avvik:
Altanen har registrerte skjevheter på ca. 7 cm. Rekkverket har slitasje, og enkelte bord har behov for utskifting. Terrassebordene ligger helt inntil ytterkledningen, uten tilstrekkelig klaring.

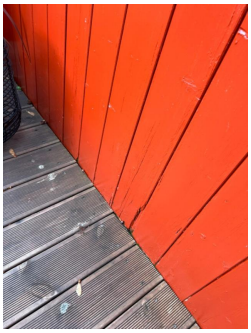
Tiltak:
Årsaken til skjevhetene bør vurderes nærmere, og nødvendig oppretting/utbedring av altankonstruksjonen må påregnes. Slitte/skadde bord i rekkverket bør skiftes. Det bør etableres tilstrekkelig avstand mellom terrassebord og kledning for å redusere fuktbelastningen og bedre uttørkingen.
Årsak:
Forholdene skyldes bevegelser/setninger i altankonstruksjonen, alder og slitasje, samt mangelfull detaljutførelse mot yttervegg.
Konsekvens:
Skjevheter kan påvirke funksjon og stabilitet. Slitt rekkverk gir redusert sikkerhet og levetid. Manglende klaring mellom terrassebord og kledning medfører økt og langvarig fuktbelastning på terrasse og kledningsbord, med økt risiko for råte, soppvekst og redusert levetid på treverket.

• Avvik:
Rekkverkshøyden på altan er målt til ca. 0,91–0,94 m. Dette tilfredsstiller tidligere krav på ca. 0,90 m, men er lavere enn dagens krav på 1,00 m.

Tiltak:
Rekkverket kan med fordel oppgraderes slik at åpninger og høyde tilfredsstiller dagens sikkerhetsnivå.
Årsak:
Forholdet skyldes at rekkverket er utført etter eldre krav og utførelsespraksis.
Konsekvens:
Lavere rekkverkshøyde enn dagens krav gir redusert personsikkerhet.



Terrassebord ligger inntil kledningsbord.



Enkelte kledningsbord på rekkverk har høy grad av slitasje med behov for utskiftning.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendige overflater består av:
Gulv: Laminat, parkett, fliser og furugulv, fliser på bad.
Vegger: Malte flater og panel, fliser på bad.
Himlinger: Malte flater og panel.
Alle vegger og de fleste himlinger malt i perioden 2018-2026.
Innvendige overflater er periodisk modernisert, fremstår med en normalt god standard og brukslitasje iht. alder.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

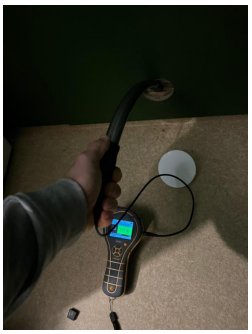
Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boligen har underetasje hvor enkelte rom er delvis og helt under terrengnivå.
Vaskerom har påforede vegger mot terreng, samt tilfarergulv.

Vurdering av avvik:
• Avvik:
Det er registrert fuktpåvirkning i konstruksjoner mot terreng. På vaskerommet, som er det eneste rommet med påforede vegger mot grunn og tilfarergulv, er det utført hulltaking og fuktmåling. Det ble målt ca. 17 vekt-% fuktinnhold i treverk. Det er registrert plast i den påforede konstruksjonen mot terreng. Denne typen oppbygging regnes som en risikokonstruksjon, da plast/dampsperre på innvendig side kan begrense uttørking og øke risikoen for kondens og fuktansamling i konstruksjonen.
Øvrige vegger mot terreng består i hovedsak av murkonstruksjoner. På disse er det registrert noe synlig salt-/kalkutslag, samt forhøyede fuktindikasjoner ved kontroll med fuktindikator.

Tiltak:
Drenering og utvendig fuktsikring bør vurderes nærmere, og oppgradering må påregnes. Påforede konstruksjoner på vaskerommet bør undersøkes nærmere ved behov for å avklare omfanget av eventuell skjult fuktskade. Ved fremtidig rehabilitering bør veggoppbyggingen mot terreng utføres med en løsning som ivaretar uttørking og reduserer risikoen for kondens. Murvegger mot terreng bør holdes under oppsikt.
Årsak:
Forholdet vurderes sannsynligvis å ha sammenheng med fuktbelastning fra terreng kombinert med eldre drenering/fuktsikring med redusert funksjon. Bruk av plast i den påforede konstruksjonen kan i tillegg bidra til redusert uttørking og kondensdannelse.
Konsekvens:
Ved vedvarende fuktbelastning kan det utvikles fuktskader i påforede konstruksjoner. På murvegger kan fortsatt fuktbelastning gi videre salt-/kalkutslag, avskalling og overflateskader samt høye fuktnivåer i kjellerluften. Plast i konstruksjonen kan øke risikoen for skjult kondens, mugg-/soppvekst og råteskader i organiske materialer.



Fuktmåling ved hulltaking mot terreng utført i vaskerom.

Innvendige trapper

Vurdering av avvik:
• Avvik:
Innvendig trapp mangler håndløper. Det er i tillegg registrert for store åpninger mellom rekkverkspilene sammenlignet med dagens sikkerhetskrav.
Tiltak:
Det bør monteres håndløper, og rekkverket bør utbedres slik at åpningene mellom rekkverkspilene reduseres til et sikkerhetsmessig tilfredsstillende nivå.
Årsak:
Forholdet skyldes eldre/mangelfull utførelse av trapp og rekkverk.

Tilstandsrapport

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2023, ble da renovert i regi av Straume Våtrom AS.
Det er fremlagt tilbud og garantibevis fra Straume Våtrom AS.

Badet har fliser på gulv, baderomsplater på vegger.
Sanitærutstyr er: servant med innredning, vegghengt toalett og dusj.
- Varmekabler i gulv.
- Mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater på vegger, malt himling.



Det er vindu i våtsone i dusj, ikke vurdert som avvik da det er brukt fuktbestandig materiale, samt vindu av pvc.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

- Det er terskel med oppkant under dør mellom bad og gang, det er synlig bak feielist at det ikke er membranoppbrett mot dør.
- Fra slukrist til topp flis ved dør er det målt høydeforskjell på 36 mm. Det er mottatt dokumentasjon fra Straume Våterom AS på at det er membranoppbrett på ca. 25 mm bak feielist, denne informasjonen er hensyntatt i vurdering av fall på gulvet.

Kommentar:
Det ble gjort visuell kontroll av overflater samt kontroll av bom (hulrom under fliser). Fallforhold ble kontrollert med høydelaser

2. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har plastsluk, synlig smøremembran i sluk.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant med innredning, vegghengt toalett og dusj.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk via ventil i vegg, luftespalte for tilluft under dør.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking, da badet er under 5 år gammelt, fortsatt omfattes av garanti, og det foreligger dokumentasjon på at arbeidet er utført av fagfolk. I henhold til forskrift til avhendingslova § 2 anses det ikke som nødvendig å foreta hulltaking i slike tilfeller.

Merk:
Den bygningssakkyndige vurderer også konstruksjonen ut fra observasjoner, materialvalg, alder og andre opplysninger som foreligger. Det er benyttet fuktmåler (Protimeter MMS3) for å foreta fuktsøk på overflater. Det er viktig å merke seg at denne metoden har begrensninger; fuktindikatoren kan indikere fukt i overflaten, men den gir ikke informasjon om fuktens plassering i forhold til membranen. Hvis eksempelvis dusjen har vært benyttet i forkant av befaring vil dette kunne påvirke måleresultatene.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Eldre vaskerom.

Vaskerommet har belegg på gulv, baderomsplater på vegger.
Sanitærutstyr er: skyllekar i stål og opplegg for vaskemaskin.
- Naturlig ventilasjon via ventil i vegg.

Det er montert lekkasjestopper på vaskerommet i 2023.

Vurdering av avvik:

• Avvik:
Vaskerommet er av eldre dato, antatt fra 1980-tallet, og mangler sluk i gulvet. Rommet vurderes som våtrom, og manglende sluk medfører at lekkasjevann ikke kan ledes kontrollert bort. Det er montert lekkasjestopper i rommet, men dette erstatter ikke funksjonen til sluk. Forventet brukstid for all kjent membran/tettesjikt i rommet er utløpt. Det er i tillegg registrert utette gjennomføringer i våtsone på vegg ved skyllekar.

Tiltak:
Vaskerommet bør rehabiliteres med løsning tilpasset dagens krav til våtrom, herunder etablering av sluk, nytt dokumentert tettesjikt, tilfredsstillende fallforhold og korrekt tetting rundt gjennomføringer i våtsone. Frem til rehabilitering bør lekkasjestopper holdes i funksjon.
Årsak:
Forholdene skyldes eldre utførelse, manglende sluk, utløpt levetid på eksisterende membran/tettesjikt og mangelfull tetting rundt gjennomføringer.
Konsekvens:
Ved lekkasje eller vannsøl kan vann bli stående eller spre seg til tilstøtende konstruksjoner. Utløpt levetid på tettesjikt og utette gjennomføringer i våtsone gir økt risiko for vanninntrengning, skjulte fukt- og følgeskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjon på vaskerommet.

Vurdering av avvik:
• Avvik:
Det er registrert forhøyet fuktinnhold i treverk i veggkonstruksjon på vaskerommet. Ved hulltaking/fuktmåling ble det målt ca. 17 vekt-% fuktinnhold i treverk. Målepunktet ligger i vegg mot terreng. Dreneringen er av eldre dato, og fuktpåvirkningen vurderes sannsynligvis å ha sammenheng med begrenset effekt fra utvendig drenering/fuktsikring.
Tiltak:
Drenering og utvendig fuktsikring bør undersøkes nærmere og oppgradering må påregnes. Veggkonstruksjonen bør samtidig kontrolleres nærmere for å avklare omfanget av eventuell skjult fukt- eller materialskade.
Årsak:
Forholdet vurderes sannsynligvis å skyldes fuktbelastning fra terreng kombinert med eldre drenering/fuktsikring med redusert funksjon.
Konsekvens:
Ved vedvarende fuktbelastning er det risiko for utvikling av mugg-/soppskader, råte og nedbrytning av organiske materialer i skjulte deler av veggkonstruksjonen. Skjulte følgeskader kan ikke utelukkes.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Kvik med benkeplate i kompositt. Hvite glatte fronter. Fliser mellom benkeplate og overskap ved vask og platetopp. Det er montert magnetventil (lekkasjestopper) og komfyrvakt på kjøkkenet. Ventilator med mekanisk avtrekk.
Integrert oppvaskmaskin, stekeovn, induksjonstopp og kjøl/fryseskap.

Kommentar:
Det er ikke registrert skader eller fuktskjolder på kjøkken.
Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i gulv ved kjøleskap, oppvaskemaskin eller andre utsatte steder på kjøkkenet på befaringsdagen.
Avrenning fra kjøkkenbatteri er kontrollert og funnet tilfredsstillende.

Årstall: 2024 **Kilde:** Faktura e.l

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Gulv kjøkken

Beskrivelse

Gulv på kjøkken har laminat.

Vurdering av avvik:
• Avvik:
Det er registrert knirk i gulvet på kjøkkenet.
Tiltak:
Forholdet bør holdes under oppsikt. Ved sjenerende eller økende knirk bør årsaken undersøkes nærmere, og lokal utbedring av gulv/underlag vurderes.
Årsak:
Knirk kan skyldes bevegelser mellom gulvbord, undergulv og bjelkelag, samt alder og normal bruksslitasje.
Konsekvens:
Forholdet vurderes primært som et bruks/komfortavvik.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger - 2. etasje

Beskrivelse

Plastrør (rør i rør) til bad og kjøkken i 2. etasje besiktiget i rørskap.
Rørskap er plassert på soverom.
Stoppekran er plassert i rørskap, er funksjonstestet av takstmann og fungerer tilfredsstillende.
Nytt rør i rør system i boligdelen i 2023/2024 i regi av Straume Våtrom AS.

TG 2 Innvendige vannledninger - kjeller

Beskrivelse

Vannrør i kobber i kjeller.
Stoppekran er plassert i kjellerbod, er funksjonstestet av takstmann og fungerer tilfredsstillende.

Takstmann har undersøkt synlig del av røropplegget , men de fleste rør vil ligge skjult i konstruksjonen.

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

Tiltak:
Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men anlegget bør holdes under jevnlig tilsyn. Utskiftning må påregnes på sikt.
Årsak:
Forholdet skyldes alder/slitasje på vannledningene.
Konsekvens:
Eldre vannledninger har økt risiko for lekkasjer og redusert funksjonssikkerhet over tid.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av plast/støpejern.
Avløpsrør delvis fornyet i 2023/2024, deler av avløpsnettet er av eldre dato.

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

Tiltak: Avløpsledningene bør holdes under oppsikt. Utskifting/oppgradering må påregnes på sikt eller tidligere ved tegn til lekkasje.
Årsak: Forholdet skyldes alder og normal slitasje på avløpsledninger over tid.
Konsekvens:
Eldre avløpsledninger har økt risiko for lekkasjer, tilstopping, korrosjon/slitasje og funksjonssvikt.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad, for øvrig naturlig ventilasjon.
Kommentar:
Ventilasjon i henhold til eldre forskrifter, men dette ser ut til å fungere tilfredsstillende.
Dagens standard er balansert ventilasjon.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Varmepumpe luft til luft, innedel er plassert i spisestue.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er opplyst at det ikke er utført service på varmepumpe utover rens av filter i eiers regi.
Tiltak:
Varmepumpen bør kontrolleres av fagkyndig.
Årsak:
Forholdet skyldes manglende dokumentert service/vedlikehold.
Konsekvens:
Varmepumper uten dokumentert service har økt risiko for redusert effekt og behov for utskifting.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 200 liter er plassert i kjellerbod.
Kommentar:
Det er ikke registrert avdrypp/fuktskjolder på varmtvannstank.
Berederen står direkte på gulvet.
Lekkasjesikring er tilfredsstillende da det er montert magnetventil/lekkasjestopper ved tanken.
Varmtvannsberederen er fast elektrisk tilkoblet.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Leiligheten har sikringsskap med automatsikringer, sikringsskap er plassert i felles trappegang.

Det er fremlagt følgende dokumentasjon:
- Straume Elektriske AS – samsvarserklæring datert 18.12.2023 for elektriske arbeider på bad. Arbeidet omfatter blant annet varmekabler og øvrige elektriske installasjoner i forbindelse med rehabilitering av bad.
- RGR Elektro AS – samsvarserklæring datert 08.04.2024 for ny elektrisk installasjon på kjøkken. Det er også fremlagt sluttkontroll for de samme arbeidene, datert 27.03.2024.

Undertegnede takstmann har foretatt enkel spørreundersøkelse for el-anlegget iht. "Forskrift til avhendingslova" og videre visuelt sjekket 3 stk. beskrevne punkter. Det elektriske anlegget er ikke videre vurdert eller tilstandsvurdert i denne rapport da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon, følgelig settes ikke tilstandsgrad på dette punktet.

Vurdering av avvik:

• Avvik:
Det elektriske anlegget er av eldre dato, med enkelte nyere og dokumenterte arbeider. Det er fremlagt samsvarserklæringer/sluttkontroll for elektriske arbeider utført i forbindelse med rehabilitering av kjøkken i 2024, samt dokumentasjon for elektriske arbeider på bad i 2023, herunder varmekabler. Det foreligger også oppdatert kursfortegnelse.
For øvrige deler av det elektriske anlegget er det ikke fremlagt fullstendig dokumentasjon/samsvarserklæringer. Det er dermed usikkerhet knyttet til alder, utførelse og eventuelle senere endringer på de delene av anlegget som ikke omfattes av fremlagt dokumentasjon.
Tiltak:
Manglende dokumentasjon bør fremskaffes dersom dette finnes. På grunn av anleggets alder og manglende dokumentasjon for deler av installasjonen anbefales det at registrert elektrovirksomhet gjennomfører en nærmere kontroll av de delene av anlegget som ikke er dokumentert.
Årsak:
Forholdet skyldes at det elektriske anlegget består av både eldre og nyere installasjoner, hvor kun deler av senere utførte arbeider er dokumentert.
Konsekvens:
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til om eldre og senere endrede deler av anlegget er utført i samsvar med gjeldende krav på utførelsestidspunktet. Eventuelle feil eller mangler i de udokumenterte delene kan ikke utelukkes ved en forenklet visuell kontroll.

Branntekniske forhold

Vurdering av avvik:
• Avvik:
Det er ikke etablert tilfredsstillende rømningsvei fra loftsetasjen. Fra ett av soverommene er det montert utvendig stige, men denne mangler ryggbøyle. Høyden fra rømningsvindu til planert terreng er ca. 7,5 meter. Etter dagens preaksepterte ytelser skal rømningsvindu som ligger mer enn 5,0 meter og inntil 7,5 meter over terreng ha atkomst til fastmontert stige med ryggbøyler.
Tiltak:
Rømningsløsningen må oppgraderes slik at det etableres tilfredsstillende og sikker rømning fra loftsetasjen, eksempelvis med fastmontert stige med ryggbøyler der dette er egnet.
Årsak:
Eksisterende rømningsstige tilfredsstiller ikke dagens krav til sikring ved aktuell høyde.
Konsekvens:
Mangelfull rømningsløsning kan vanskeliggjøre sikker rømning og medføre økt risiko for fall og personskade ved brann eller annen nødsituasjon.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring, terrengforhold og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering etter datidens byggemetode, selvdrenerende masser.
Boligen ligger i skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

• Avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid på dreneringen er passert. På grunn av alder er det heller ikke etablert utvendig fuktsikring av grunnmuren slik dette normalt utføres etter dagens løsninger. Terrenget rundt deler av boligen tilfredsstiller heller ikke dagens anbefalte fallforhold på ca. 1:50 de første 3 meterne fra grunnmur. Det er i tillegg registrert forhøyede fuktverdier samt salt-/kalkutslag på vegger mot terreng i kjelleren.

Tiltak:
Drenering og utvendig fuktsikring bør vurderes nærmere. Terrengforhold bør ved behov justeres slik at overflatevann ledes bort fra grunnmuren. Innvendige kjellervegger mot terreng bør holdes under oppsikt for videre fuktpåvirkning.
Årsak:
Forholdene skyldes i hovedsak alder og eldre utførelse, hvor drenering, fuktsikring og terrengforming ikke er etablert etter dagens prinsipper. De registrerte fuktverdiene og salt/kalkutslagene tyder på at konstruksjonene er utsatt for fuktbelastning fra terreng.
Konsekvens:
Eldre drenering og mangelfull utvendig fuktsikring gir økt risiko for fuktbelastning mot grunnmur og kjellerkonstruksjoner. Dette kan medføre videre salt/kalkutslag, avskalling, høye fuktnivåer i kjeller og økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av murkonstruksjon.
Kommentar:
Synlig grunnmur er kontrollert, det ble ikke registrert riss/sprekker eller skader på grunnmuren på befaring.

TG 3 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer på eiendommen er oppført i betong/murkonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Avvik:
Deler av rekkverket på forstøtningsmurer er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyde. Det er i tillegg registrert større sprekker og skjevheter i deler av forstøtningsmurer.
Tiltak:
Det er ikke nødvendigvis krav om oppgradering av rekkverkshøyden til dagens forskriftsnivå dersom eksisterende løsning er lovlig utført etter tidligere krav. Generell utbedring og oppgradering av forstøtningsmurer må imidlertid påregnes/vurderes.
Årsak:
Forholdene skyldes eldre utførelse, bevegelser/setninger og nedbrytning av murkonstruksjonen over tid.
Konsekvens:
Lavere rekkverkshøyde enn dagens krav gir redusert personsikkerhet sammenlignet med dagens sikkerhetsnivå. Større sprekker og skjevheter kan være tegn på bevegelser og redusert stabilitet i murer.

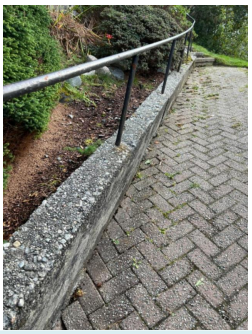
Kostnadsestimat:
Kostnadsestimatet gjelder lokal utbedring av registrerte sprekker, skjevheter og øvrige skader på forstøtningsmurene. Estimatet omfatter ikke fullstendig riving og gjenoppbygging eller total fornying av murkonstruksjonene. Dersom nærmere undersøkelser avdekker større konstruktive skader eller behov for mer omfattende tiltak, kan kostnadene bli vesentlig høyere.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport







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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Avvik:
Rekkverkshøyden på altan er målt til ca. 0,91–0,94 m. Dette tilfredsstiller tidligere krav på ca. 0,90 m, men er lavere enn dagens krav på 1,00 m.

Tiltak:
Rekkverket kan med fordel oppgraderes slik at åpninger og høyde tilfredsstiller dagens sikkerhetsnivå.
Årsak:
Forholdet skyldes at rekkverket er utført etter eldre krav og utførelsespraksis.
Konsekvens:
Lavere rekkverkshøyde enn dagens krav gir redusert personsikkerhet.

• Avvik:
Innvendig trapp mangler håndløper. Det er i tillegg registrert for store åpninger mellom rekkverkspilene sammenlignet med dagens sikkerhetskrav.
Tiltak:
Det bør monteres håndløper, og rekkverket bør utbedres slik at åpningene mellom rekkverkspilene reduseres til et sikkerhetsmessig tilfredsstillende nivå.
Årsak:
Forholdet skyldes eldre/mangelfull utførelse av trapp og rekkverk.

Tilstandsrapport

• Avvik:
Det elektriske anlegget er av eldre dato, med enkelte nyere og dokumenterte arbeider. Det er fremlagt samsvarserklæringer/sluttkontroll for elektriske arbeider utført i forbindelse med rehabilitering av kjøkken i 2024, samt dokumentasjon for elektriske arbeider på bad i 2023, herunder varmekabler. Det foreligger også oppdatert kursfortegnelse.
For øvrige deler av det elektriske anlegget er det ikke fremlagt fullstendig dokumentasjon/samsvarserklæringer. Det er dermed usikkerhet knyttet til alder, utførelse og eventuelle senere endringer på de delene av anlegget som ikke omfattes av fremlagt dokumentasjon.
Tiltak:
Manglende dokumentasjon bør fremskaffes dersom dette finnes. På grunn av anleggets alder og manglende dokumentasjon for deler av installasjonen anbefales det at registrert elektrovirksomhet gjennomfører en nærmere kontroll av de delene av anlegget som ikke er dokumentert.
Årsak:
Forholdet skyldes at det elektriske anlegget består av både eldre og nyere installasjoner, hvor kun deler av senere utførte arbeider er dokumentert.
Konsekvens:
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til om eldre og senere endrede deler av anlegget er utført i samsvar med gjeldende krav på utførelsestidspunktet. Eventuelle feil eller mangler i de udokumenterte delene kan ikke utelukkes ved en forenklet visuell kontroll.

• Avvik:
Det er ikke etablert tilfredsstillende rømningsvei fra loftsetasjen. Fra ett av soverommene er det montert utvendig stige, men denne mangler ryggbøyle. Høyden fra rømningsvindu til planert terreng er ca. 7,5 meter. Etter dagens preaksepterte ytelser skal rømningsvindu som ligger mer enn 5,0 meter og inntil 7,5 meter over terreng ha atkomst til fastmontert stige med ryggbøyler.
Tiltak:
Rømningsløsningen må oppgraderes slik at det etableres tilfredsstillende og sikker rømning fra loftsetasjen, eksempelvis med fastmontert stige med ryggbøyler der dette er egnet.
Årsak:
Eksisterende rømningsstige tilfredsstiller ikke dagens krav til sikring ved aktuell høyde.
Konsekvens:
Mangelfull rømningsløsning kan vanskeliggjøre sikker rømning og medføre økt risiko for fall og personskade ved brann eller annen nødsituasjon.

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår
2019

Kommentar
Iht. tisligere salg.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Boden er oppført i trekonstruksjoner med utvendig liggende enkelfalset trekledning.
Pulttak, konstruksjon av taksperrer tekket med profilerte plastplater.
Det er ikke innlagt strøm i utvendig bod. Utvendig bod består av to boder, hvorav aktuell seksjon har den ene boden. Utvendig bod er uisolert.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

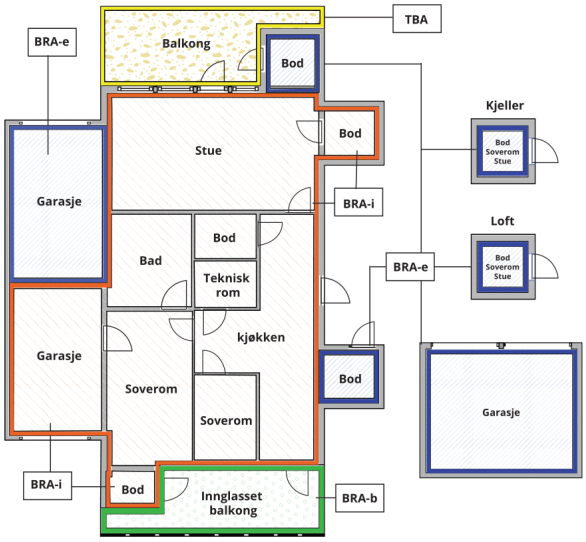
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	87			87	10
Loft	23			23	
Kjeller	39			39	
SUM	**149**				**10**
SUM BRA	**149**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etasje	Soverom, soverom 2, kjøkken, stue, spisestue, gang, bad		
Loft	Gang, soverom, bod/disponibelt rom		
Kjeller	Gang, vaskerom, bod, bod 2, bod 3, kjellerrom		

Kommentar

- Arealene er oppmålt på stedet iht. NS-3940 med håndholdt laser.

Arealer av rom:

Kjeller:
- Gang: 12,8 m².
- Vaskerom: 2,8 m².
- 3 stk. boder: 2 m², 2,7 m² og 3,4 m².
- Kjellerrom: 13,5 m².

2. etasje:
- 2 stk. soverom: 12,5 m² og 6,4 m².
- Kjøkken: 11,1 m².
- Spisestue: 15,9 m².
- Stue: 24,7 m².
- Gang: 8,3 m².
- Bad: 5,4 m².

Loft (gulvarealer):
- Gang: 15,7 m².
- Soverom: 19,1 m².
- Bod/disponiblet rom: 4,6 m².

Arealet oppgitt for rom er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

Det er målt lav takhøyde i kjeller. Registrert takhøyde varierer mellom ca. 2,05 meter og 1,93 meter. Dette avviker fra dagens krav til romhøyde i rom for varig opphold, som er minimum 2,40 meter i henhold til gjeldende byggteknisk forskrift (TEK17). Lav takhøyde kan påvirke rommets bruksverdi og muligheter for godkjenning som rom for varig opphold.
TEK17-krav til takhøyde:
Oppholdsrom i nye boliger: Min. 2,4 meter
Kjøkken, bad, gang mv.: Min. 2,2 meter
Skråhimlinger: Snittshøyde minst 2,2 meter og minstehøyde 2,0 meter over minst 60 % av gulvarealet.

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er fremlagt dokumentasjon og/eller opplysninger om følgende arbeider utført de siste fem årene:
- 2023 – Totalrehabilitering av bad: Utført av Straume Våtrom AS som hovedentreprenør. Arbeidene omfattet blant annet riving, oppbygging av vegger/himling, nye rørføringer, sluk, fordelerskap, sanitærutstyr, membran, støping av gulv med fall, flislegging og baderomsplater. Det foreligger signert kontrakt, FDV-/garantidokumentasjon og 12 års tetthetsgaranti.
- 2023 – Elektriske arbeider på bad: Utført av Straume Elektriske AS. Det foreligger samsvarserklæring datert 18.12.2023, samt dokumentasjon på varmekabler, termostat, stikk, belysning, vifte og øvrige elektriske arbeider i forbindelse med rehabiliteringen.
- 2023 – VVS/varmtvannsbereder: I forbindelse med rehabilitering av badet ble det etablert nye rør-i-rør-føringer og fordelerskap samt ny Høiax Connected 200 l varmtvannsbereder og lekkasjesikring.
- 2024 – Nytt kjøkken: Kjøkkeninnredning med benkeplater og hvitevarer er levert og montert gjennom Kvik. Det foreligger kontrakt, ordrebekreftelse og betalingsdokumentasjon.
- 2024 – Elektriske arbeider på kjøkken: Utført av RGR Elektro AS. Det foreligger samsvarserklæring datert 08.04.2024, sluttkontroll datert 27.03.2024 og oppdatert kursfortegnelse. Arbeidene omfatter blant annet nye kurser og elektriske installasjoner til kjøkken.
- 2024 – Rørleggerarbeider på kjøkken: Utført av Kalvenes VVS AS. Faktura datert 29.04.2024 dokumenterer montering av kjøkkenbatteri, avløp og lekkasjesikring.
- 2024 – Flis-/murerarbeider: Utført av Flesland Flis AS. Det foreligger faktura datert 16.09.2024 for tømrer-/murerarbeid og flislegging.
- 2024 – Vinduer og altandør: To vinduer og én altandør ble skiftet av Bergen Tømrer og Snekker Service AS. Arbeidet er dokumentert med faktura.
- 2025 – Rørreparasjon i kjeller: Eier opplyser at en eldre rørkobling som lekket ble skiftet av Aasheim Rørservice.
- 2026 – Tak: Eier opplyser at det er utført mose- og algebehandling av taket av Eiendomsdriften AS. Det foreligger skriftlig tilbud/beskrivelse av behandlingen.

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		3		3	
SUM		**3**			
SUM BRA	**3**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Bod	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
09.10.2026	Johan Rye-Holmboe	Takstingeniør
	Nikolas Dale Skjerping	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
4601 BERGEN	161	192		2	858.8 m²	Kartverket	Festet

Adresse
Sollien 9

Hjemmelshaver
Nikolas Dale Skjerping og Solveig Grepperud er festere.
Bergen Kommune er hjemmelshaver til grunn.

Kommentar
Festekontrakt er ikke framvist, det henvises derfor til denne.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Del av tomannsbolig med en solrik og luftig beliggenhet i et etablert og barnevennlig nabolag.
Kort avstand til både barnehager og skoler.
Kort vei til flotte tur og rekreasjons områder med blant annet Ulriken og Landåsfjellet. Liten gåtur til det populære badevannet Nubben.
Eiendommen har en sentral og attraktiv beliggenhet i kort avstand til butikker, Haukeland sykehus, Høgskolen i Bergen, Odontologen, treningsenter, Brann stadion og Bergen sentrum.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Om tomten

Felles festet tomt som er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med plen, terrasse, murer/bed og div prydbusker/beplantning.
Biloppstillingsplass på felles tomt, hvorav en i felles garasje.
For øvrig parkering i offentlig vei (soneparkering).

Det er felles garasje i mur/betongkonstruksjoner på 18,7 m². Felles garasje har leddet garasjeport med manuell åpnefunksjon.
Det er felles dukkehus og felles bod på 5,5 m² på eiendommen. Felles bod ble oppført i 2015.
Felles bod, felles garasje og felles dukkehus er ikke nærmere beskrevet i denne rapport.
Det betyr at det kan være feil, mangler eller vedlikeholdsbehov som ikke er videre omtalt i denne rapport.

Oppvarming

- Varmepumpe i spisestue.
- Varmekabler på bad og i gang.
- Felles pipe med vedovn i stue.

Sammendrag av egenerklæring

Egenerklæringen er datert 07.10.2026. Eier opplyser blant annet om følgende forhold:
- Badet ble totalrenovert i 2023 av Straume Våtrom. I samme forbindelse ble varmtvannsbereder skiftet, det ble etablert nytt fordelerskap og nye rørføringer til bad og kjøkken. Det foreligger dokumentasjon på arbeidene.
- Altandør og to vinduer ble skiftet i 2024 av Bergen Tømrer og Snekker Service AS. Taket ble mose- og algebehandlet i 2026 av Eiendomsdriften.
- Det er opplyst om tidligere arbeider på ytterkledning i 2011 og 2019, hvor arbeidene i 2019 ble utført som egeninnsats/ufaglært arbeid. I 2026 er rekkverk på terrasse og østvendt gavlvegg malt i egen regi.
- Det har i 2025 vært vanninntrenging under ytterdør i kjeller. Det ble utført strakstiltak med avfukting og tetting med byggskum. Eier opplyser også om senere fukt rett innenfor døråpningen. Det har i tillegg vært lekkasje fra eldre rørkobling i kjeller, som senere ble skiftet av Aasheim Rørservice.
- Det er utført elektriske arbeider på bad i 2023 og kjøkken i 2024. Det opplyses at arbeidene er utført av faglærte og at dokumentasjon foreligger.
- Eier opplyser om råte på enkelte bord i utvendig kledning ved inngangsparti og terrasse.
- Det er ikke opplyst om kjente problemer med setningsskader, pipe/ildsted, skadedyr eller radon. Eier opplyser heller ikke om at kjeller eller loft er bygget om til boligrom.
- Eier opplyser om enkelte tidligere overfladiske sprekker i maling i spisestue/gang, som er tettet og malt, samt malingsflassing på enkelte deler av yttervegg/kledning.

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no		Informasjon om eiendommen hentet fra www.eiendomsverdi.no (matrikkelen)	Gjennomgått		Nei
Eier		Eier har gitt generelle opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	07.10.2026	Viser til egenerklæring datert 7/10-2026.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.10.2026	
2	20.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Egenerklæring

Sollien 9, 5096 BERGEN

05 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Sollien 9	Sollien 9	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Juni 2023

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Hele veien

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring A/S Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Skjerping, Nikolas Dale

Selger

Grepperud, Solveig

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2023

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

- Totalrenovert bad - Byttet varmtvannstank til smart varmtvannsbereder - Lagt inn smartsensor på vaskerom - Byttet blandebatteri, vaskekum og kobling til vaskemaskin på vaskerom - Nytt fordelerskap med nye rør til bad og kjøkken

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Straume våtrom

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2024

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet altandør og to vinduer i tilknytning til altanen.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bergen Tømrer og snekker service AS

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2026

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Mose og algebehandling av tak

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Eiendomsdriften

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**

2011

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Tidligere eier opplyste i egenerklæring ved kjøp at "Vinduer og to kledning skiftet av firma i 2011".

4.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Usikker

4.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

4.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.4.2 **Årstall**

2019

4.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.4.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Tidligere eier opplyser i egenerklæringen ved kjøpt at "Gavlvegg ble etterisolert og kledning skiftet på i 2019 av meg og nabo".

4.5.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.5.2 **Årstall**

2026

4.5.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.5.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

- Malt rekkverk innside terrasse. - Malt østvendt gavlvegg

Kjeller

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Har opplevd vanninntrenging en gang i 2025 under ytterdør i kjeller. Utført strakstiltak med luftavfukter og tetting under list med byggskum. Etter dette har vi opplevd en gang at det er blitt fuktig rett innenfor døråpningen.

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

- Har opplevd vanninntrenging en gang i 2025 under ytterdør i kjeller. Utført strakstiltak med luftavfukter og tetting under list med byggskum. Etter dette har vi opplevd en gang at det er blitt fuktig rett innenfor døråpningen.
- Drypping fra eldre rørkobling i kjelleren, som slo ut på fuktsensor. Hele rørdel/kobling byttet av faglært rørlegger (Aasheim Rørservice)

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2023

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Det er gjort elektrisk arbeid i tilknytting til totalrenovering av bad (varmekabler, nye stikk, spotter osv).

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Straume Våtrom

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2024

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Lagt inn nye kurser til kjøkken i forbindelse med oppussing, og oppdatert kursfortegnelse.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

RGR Elektor AS

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Oppdaget råte på enkeltbord på utvendig kledning (ved inngangsparti og på terrasse).

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Oppdaget råte på enkeltbord på utvendig kledning (ved inngangsparti og på terrasse).

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

- Noen overfladiske sprekker malingen (spisestue/gang). Disse er tettet og malt. Ikke hatt problemer etter.

- Malingsflassing på enkelte deler av yttervegg/kledning.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 28945917

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Nikolas Dale Skjerping	**2026-10-05**	**Solveig Grepperud**	**2026-10-05**

Identification

Nikolas Dale Skjerping

Identification

Solveig Grepperud

Signicat

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

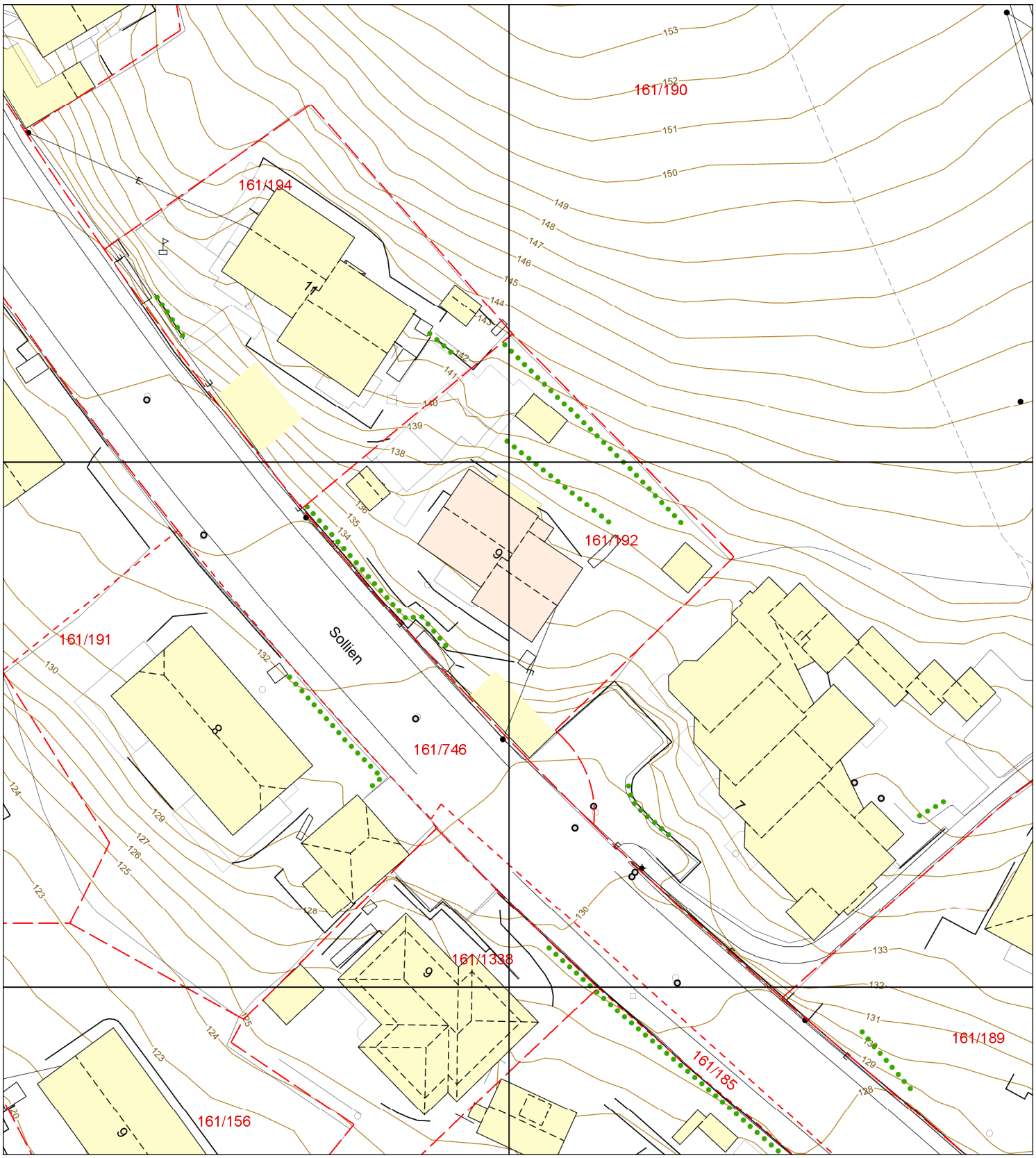
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 06.10.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 161/192/0/2
Adresse: Sollien 9, 5096 BERGEN

N



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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 161/192/0/0
Utlistet 06. oktober 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
260834769	Grunneiendom	0	Ja	857,9 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
10500000	30	ÅRSTAD. LANDÅSVEIEN 12X OG TILLIGGENDE EIENDOMMER	3 - Endelig vedtatt arealplan	11.05.1950		100,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
10500002	31	ÅRSTAD. GNR 61 BNR 190, SOLLIEN 7, ENDRING AV AREALBRUK	190430106	30.08.1994

OBS! Flere planendringer kan ev. også ha relevans til eiendommen, - sjekk punktrepresentasjon i kartet og planarkivsystem

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	90,2 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	9,8 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_1	Luftkvalitet - rød sone	100,0 %
65270000	KpFareSone	H310_1	Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	40,9 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	21,2 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
9730000	ÅRSTAD/FANA/BERGENHUS. KDP LANDÅS	3 - Endelig vedtatt arealplan	15.01.1996	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
9730000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	100,0 %

Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
9730000	149 - Område unntatt fra rettsvirkning	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
40000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS ØSTLIGE DEL	4	-
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	2	202417461

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
161/397	139245121-2	Tilbygg	Tomannsbolig, vertikaldelt	Igangsettingstillatelse	15.11.2019	201911158

Andre opplysninger

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

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Skrevet ut 06. oktober 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.

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 161/192/0/0
Dato: 06.10.2026 Adresse: Sollien 9

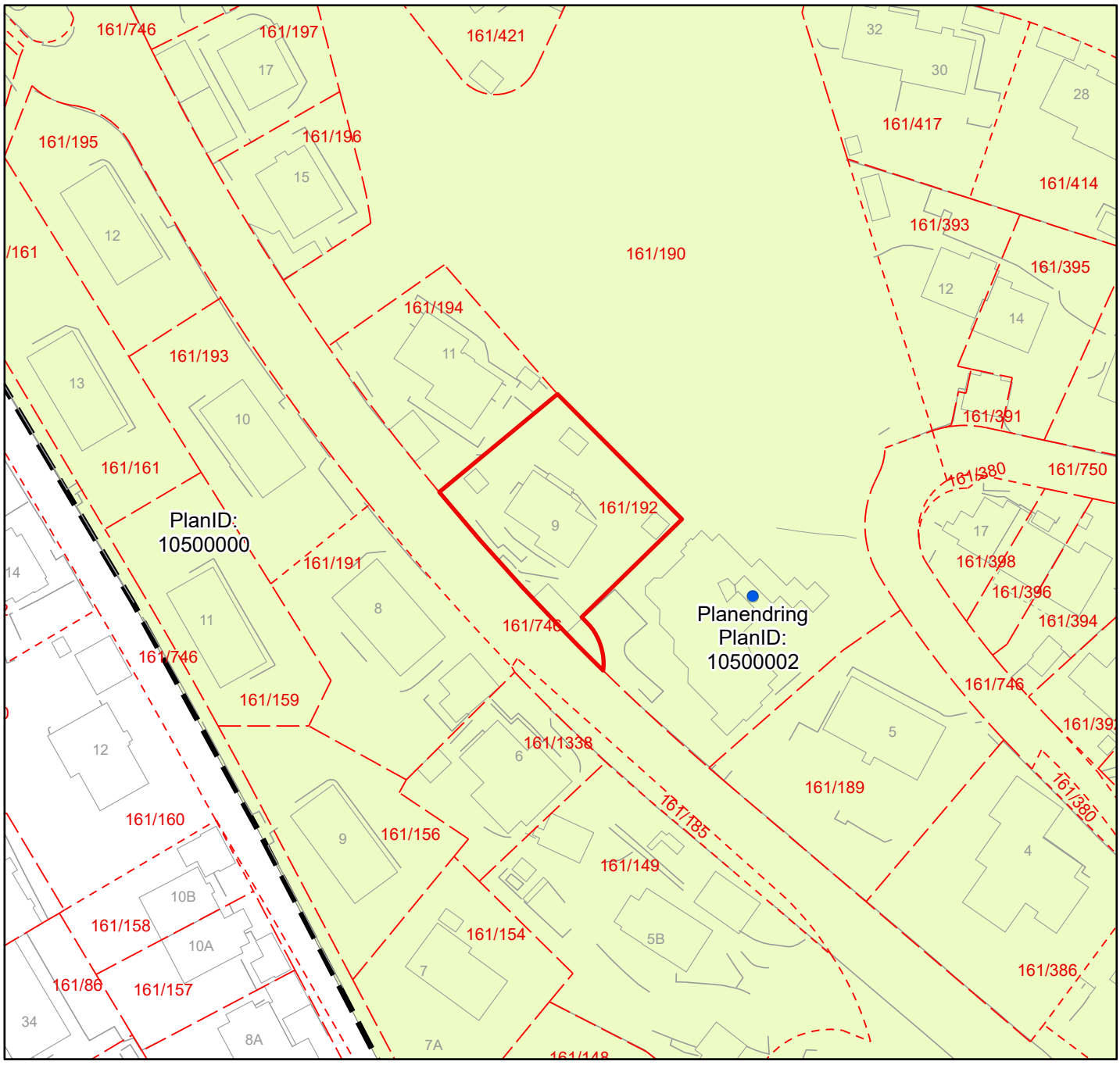
N

Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon søk på eiendommen i vårt planregister https://www.arealplaner.no/bergen4601

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 10500000

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

Eiendomsflate



Reguleringsplan på grunnen

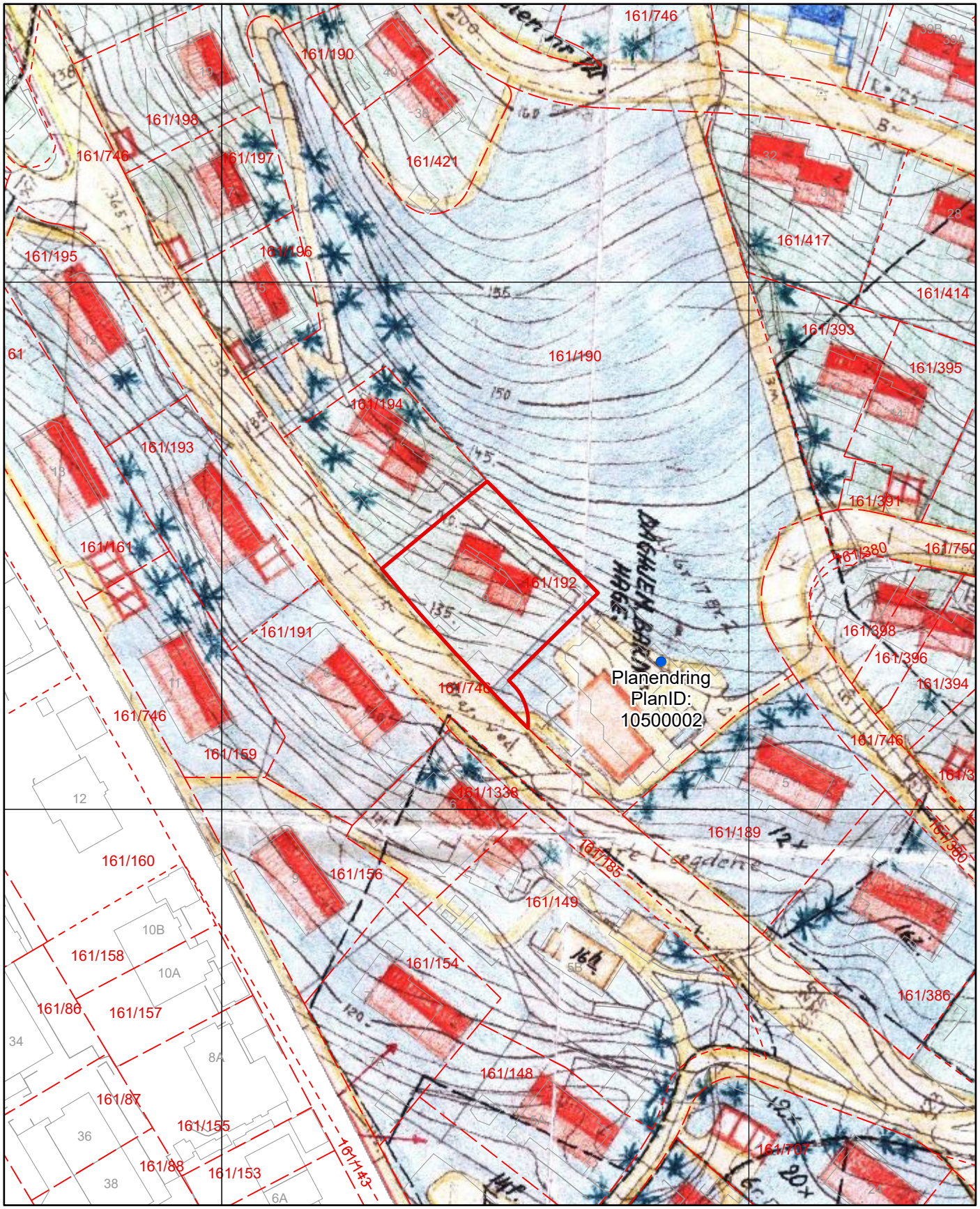
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 161/192/0/0
Dato: 06.10.2026 Adresse: Sollien 9

PlanID(er): 10500000

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

Eiendomsflate



OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

Etter fullmakt:

ARKIVET

BILAG. L.

LANDÅSVEIEN NR. 12 X OG TILLIGGENDE EIENDOMMER. FORSLAG TIL REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN.

B-130.

MÅL. 1:1000.

Stadfestet plan.



REGULERINGSSJEFEN, BERGEN
Dnr. 706
1950
Bilag nr. 2/2

PROJEKTERT BOLIGBEBYGGELSE

—"— BUTIKKER.

—"— GARASJER.

—"— BARNEHAGE, BAGASJEM.

EKSISTERENDE BEBYGGELSE SOM INNGÅR I PLANEN.

—"— —"— SOM FORUTSETTES FJERNET

PRIVATE GRØNTAREALER

FELLES GRØNTAREALER.

EKSISTERENDE EIENDOMSGRENSER.

NYE EIENDOMSGRENSER.

REGULERINGS- OG BYGGELINJER SOM FORESLÅES OPPHEVET

Rettet 24.5-49

REGULERINGSSJEFEN I BERGEN DEN 23/3-49.

J.Nr. 01732 B.
1950

Chr. Stabell.

Kommuneplanens arealdel

BERGEN KOMMUNE

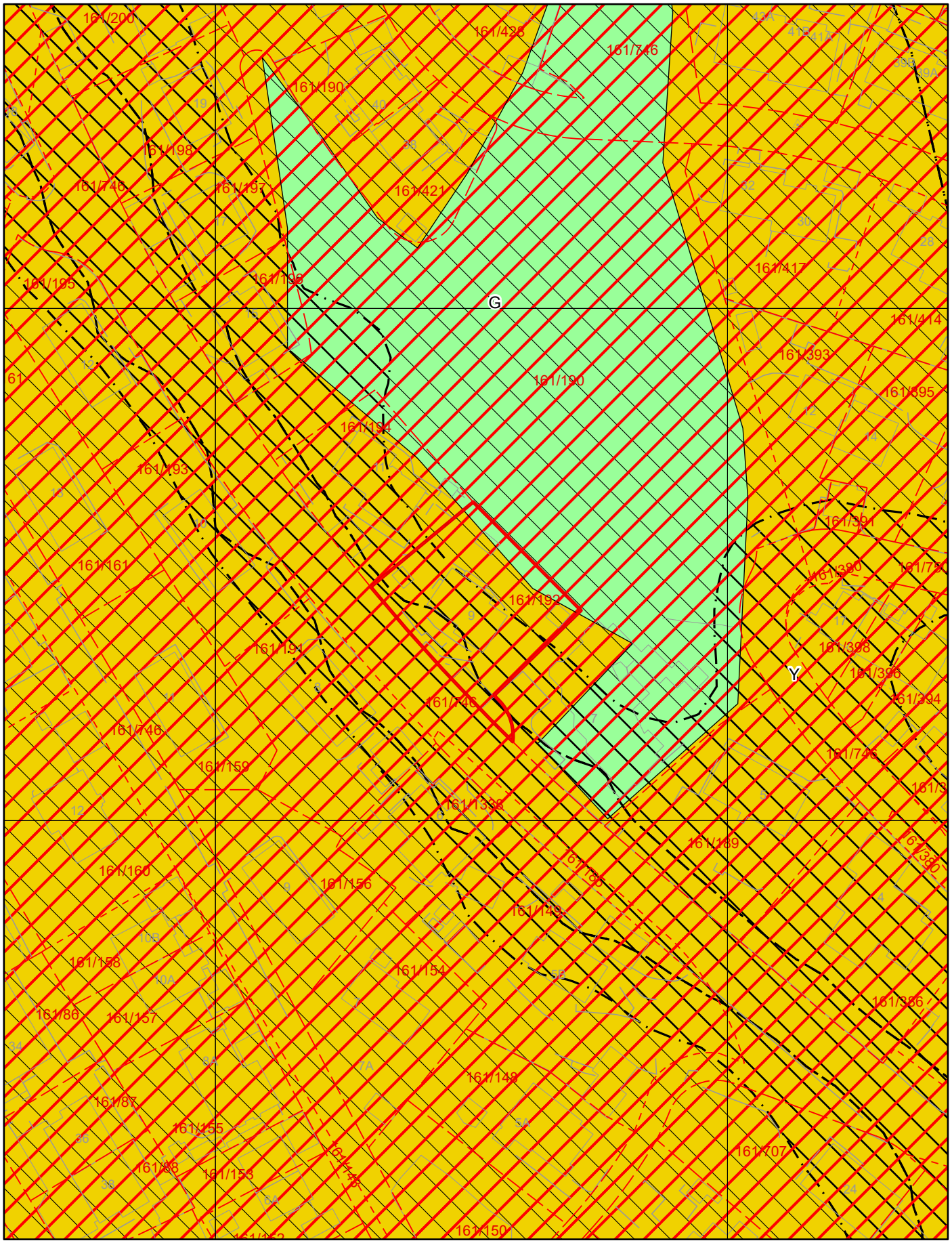
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 06.10.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 161/192/0/0
Adresse: Sollien 9

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense


Faresone


Infrastruktursone


Støysone gul


Støysone rød

KPA2018 Arealformål


Ytre fortettingssone

Grønnstruktur

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

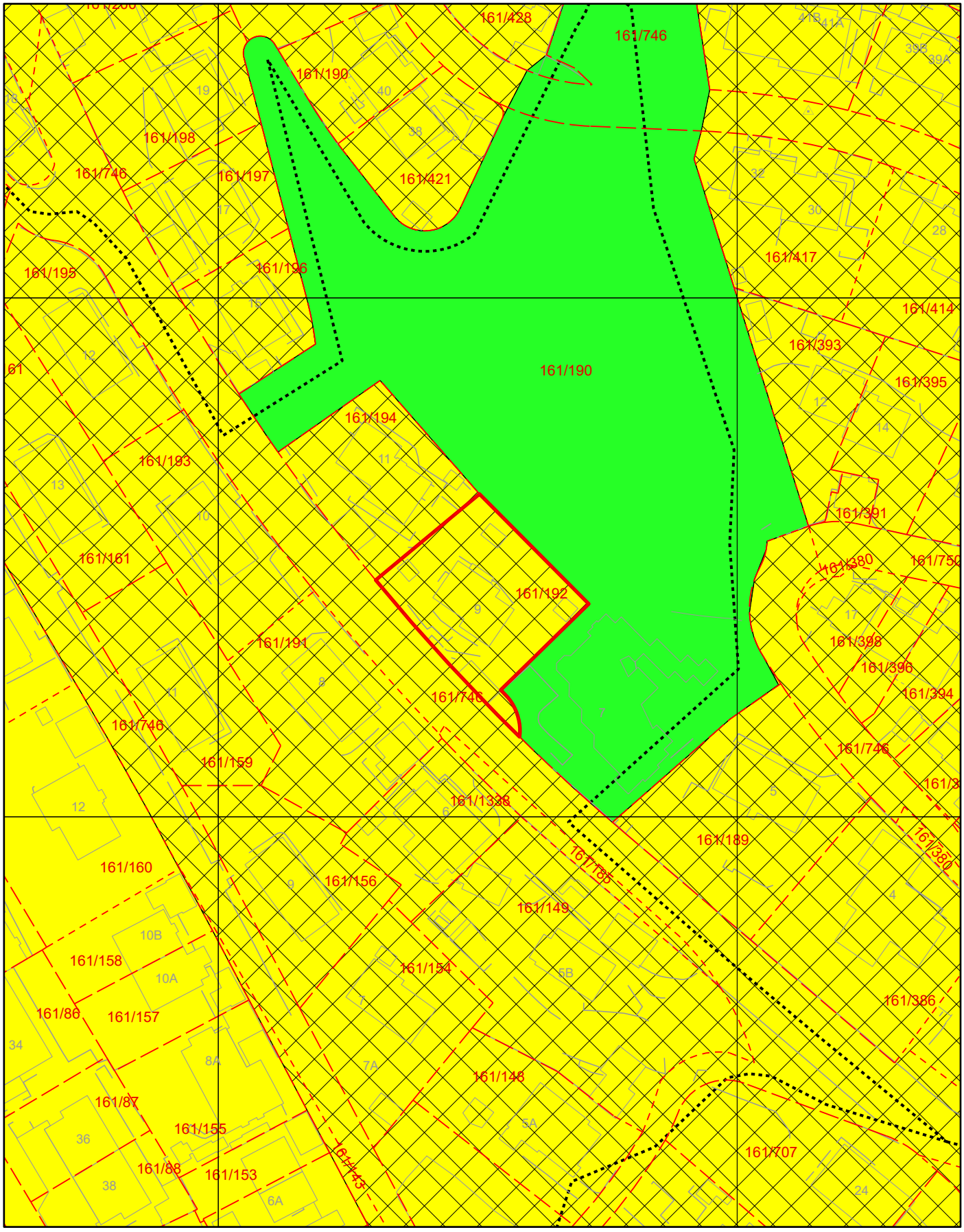
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 06.10.2026

Arealplan-ID: 9730000
Gnr/Bnr/Fnr: 161/192/0/0
Adresse: Sollien 9

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan


Gangveg


Grense for restriksjonsområde


Arealformålgrense


Unntatt rettsvirkning

KDP Arealbruk-PBL1985

Boligområde (N)


Friområde (N)

Energiattest



Adresse **Sollien 9, 5096 BERGEN**	
Dato for energimerking **13.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-368805**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **139242602**
Gårdsnummer **161**	Bruksnummer **192**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1953**	Bygningstype **Tomannsbolig horisontal delt**
Bruksareal **149,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **110,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **283,24**

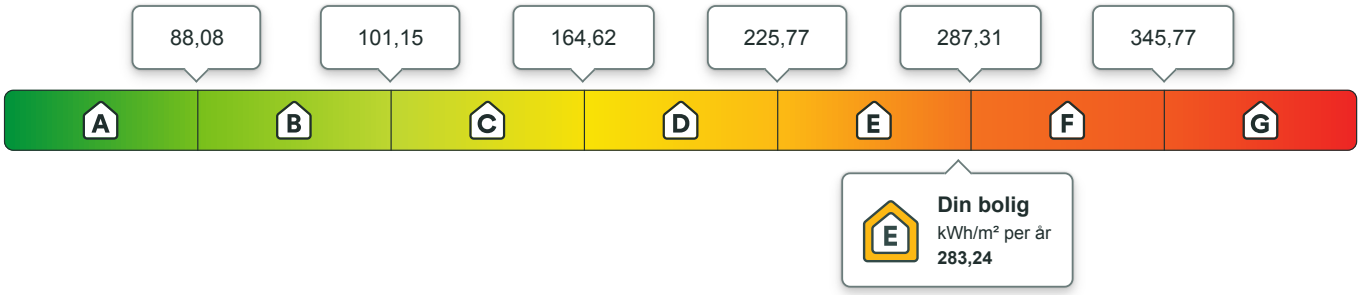
Sollien 9, 5096 BERGEN

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
29 714,72	**270,13**

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

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Sollien 9, 5096 BERGEN

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Ja**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Ja**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Sollien 9, 5096 BERGEN

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 16: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 19: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 22: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 23: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 24: Montering tetningslister

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

Tiltak 25: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 26: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

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 særlig 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 parabolantennene, 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.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og lignende 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 eiers 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, garasjeportåpnerel. 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
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	8 800**Kr**
Selveierleilighet/rekkehus:	12 600**Kr**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	18 000**Kr**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.