

PROAKTIV

Stor eiendom med flott
utsikt, gode uteplasser
og garasje.



SOLEIVEIEN 12





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no
- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no
- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no
- ### OSLO
- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no
- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

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

LANDÅS

Sjelden mulighet på Landås! To boenheter med flott utsikt, flotte solrike uteplasser og garasje og biloppstillingsplass.



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Soleiveien 12, 5093 BERGEN

Gnr./Bnr.: Gnr. 160, bnr. 8, i Bergen kommune

Prisantydning: 14.000.000,-

Omkostninger: 368.990,-

Totalpris: 14.368.990,-

Kommunale avgifter: 32.404,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1952

Rom/soverom: 10/6

BRA: 333 m²

BRA-i: 303 m²

Etasje: 4

Garasje/Parkering: Parkering i garasje til en bil.
To biloppstillingsplasser i følge eier (eier opplyser at dette er på egen tomt).

Tomt: 571.9 m²

Energimerke: Energiklasse: E

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	24	46	62
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Skilleside	Plantegninger
66	72	74	140
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Tilstandsrapport	Basis- og vegstatuskart
146			
Budskjema			

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

«Megler Brynjulf Hardang er gjennomført profesjonell og holder det han lover.»

«Han er ærlig, pålitelig og i tillegg lydhør for selgeres synspunkter og ønsker. Et viktig argument for å bruke samme megler er at interessenter føler seg trygg og ivaretatt fordi han ivaretar både kjøper og selger på en god måte. Da er det lettere for folk å legge inn bud.»

Selger: Morten Askeland

«Han er dyktig og profesjonell megler og vi er svært fornøyd med hans innsats.»

«Da vi kjøpte leiligheten for vel 5 år siden, fikk vi et meget godt inntrykk av Brynjulf Hardang. Det var derfor vårt førstevalg å få tak i ham til å hjelpe oss med salget. Heldigvis var han tilgjengelig, og han har gjort en meget god jobb for oss.»

Selger: Egil Kommedal

«Er svært fornøyd med Proaktiv. Megleren var dyktig, effektiv, nøyte og behagelig.

«Bruker gjerne samme megler i fremtiden om behov!»

«Megleren Brynjulf gjorde en veldig god og ryddig jobb her. Det var ingen lett eiendom og selge, men han satt seg grundig inn i det som berørt salget.»

Selger: Tone Østervold Marcellus

«Jeg opplevde en veldig hyggelig og pålitelig megler. Ikke minst et veldig engasjement.»

Selger: Guro Moen

«Megler var høflig, imøtekommende, behagelig og hjelpsom.»

Selger: Ingvar Jakobsen

«Veldig god oppfølging fra ende til annen i salgsprosess. Alltid tilgjengelig og imøtekommende. Kunne med andre ord ikke bedt om bedre megler.»

Selger: Erica Blakstad

«Meget vel fornøyd!»

«Svært god og tett oppfølging, høy kvalitet på samarbeidet, med intensitet og fokus på målet. Dette gir trygghet for meg som selger.»

Selger: Karen Helen Doublet

«Tusen takk!»

«Proaktiv Eiendomsmegling tilbyr en heidundrende fest av et boligsalg. Hurtighet og profesjonalitet er nøkkelord som beskriver deres effektive meglere. Jeg vil gladelig kjøpe og selge via Proaktiv igjen!»

Selger: Joakim Simensen

«Gjennomgående god og ryddig prosess.

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Megler: **Brynjulf Hardang**



Brynjulf Hardang
Fagansvarlig/Daglig leder/Megler/Jurist/Partner
Mobil: 480 81 358
E-post: bh@proaktiv.no

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

EN NY HVERDAG

Sjelden mulighet på Landås! Stor eiendom med flott utsyn, gode uteplasser og garasje. Planløsning med rom for storfamilien, flere generasjoner eller utleie.

Eiendommen ligger høyt og fritt, med flott utsikt mot Nymark, Christeparken, Ulriken, Løvestakken og deler av sentrum. Her bor du med byen tett på, men likevel skjermet, og på gode dager kan du høre bruset fra stadion når hjemmelaget gjør det bra. Boligen går over fire plan og har et samlet bruksareal på hele 333 m². Planløsningen gir mange muligheter, enten du ønsker god plass til storfamilien, rom for flere generasjoner, en kombinasjon av egen bruk og utleie, eller vil undersøke mulighetene for videre oppdeling/ seksjonering. Her får du to godkjente boenheter, stor loftsetasje og kjeller, i tillegg til vestvendte altaner, terrasse, hage, garasje, utvendig bod og

biloppstillingsplasser på egen tomt. Eiendommens størrelse, eksisterende inndeling og sentrale plassering gjør dette til et særlig interessant objekt for kjøpere med blick for både brukskvalitet og fremtidige muligheter. Beliggenheten er praktisk og attraktiv, med kort vei til Haukeland universitetssjukehus, Haraldsplass, Odontologen, Høgskulen, bybane, buss, skoler, barnehager og daglige servicetilbud. Samtidig ligger flotte turområder mot Montana og Ulriken lett tilgjengelig.

Megler **Brynjulf Hardang**

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Småstrandgaten

Beliggenhet

Kontoret vårt ligger vis-à-vis
Galleriet og Xhibition kjøpesenter.
Midt i Bergen sentrum.
Velkommen!

Proaktiv Småstrandgaten

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
T: 55 36 40 40
E: proaktiv.bergen@proaktiv.no

Det handler om å finne den riktige kjøperen med de rette
grunnene til å kjøpe akkurat din bolig. Det vet vi.

I våre flotte lokaler i Småstrandgaten 6,
midt i Bergen sentrum, har vi mange,
meget kompetente meglere.

I 4. etasje sitter meglere som i all
hovedsak er spesialister på bruksalg,
men også flere som har høy
kompetanse på prosjekt- og
næringsmegling.

I 3. etasje sitter oppgjørsavdelingen,
sammen med Proaktiv sin kjedeledelse.

Alle jobber for å skape et så godt resultat for
våre kunder som overhodet mulig.

Kvaliteten i de rådene vi gir, det
materiellet vi produserer i forbindelse
med presentasjon av våre eiendommer
og den motivasjonen vi har i vårt
daglige virke, vil være avgjørende for
et godt resultat.

Vi tror at den beste meglingen gir det
beste resultatet - hver gang. Ikke fordi
vi presser interessenter til å betale mer, men
fordi vi tilstreber å finne den helt riktige
kjøperen til rett eiendom.

Velkommen til oss!



LANDÅS

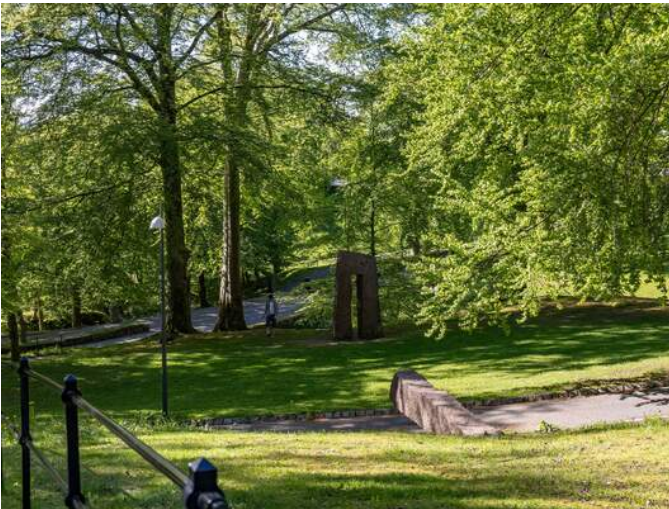
Kommune: Bergen / Område: Landås

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Soleiveien 12 har en attraktiv beliggenhet i et populært og veletablert boligområde på Landås, hvor hverdagen ligger godt til rette for både små og store behov. Her bor man i rolige og grønne omgivelser, samtidig som avstanden er kort til arbeidsplasser, studiesteder, servicetilbud, kollektivtransport og flotte turområder. Området har en sammensatt og trivelig beboermasse, med studenter, barnefamilier og eldre bosatt om hverandre, og mange har tilknytning til Haukeland universitetssjukehus og de nærliggende utdannings- og helseinstitusjonene.

Beliggenheten gir en enkel og effektiv hverdag. Nattlandsveien ligger like nedenfor, og veinettet leder deg raskt videre mot sentrum, Danmarks plass, Paradis og sørover i Bergen. Bussholdeplass ligger i kort gangavstand fra boligen, med hyppige avganger i flere retninger. Det er også fin sykkelavstand



OFFENTLIG TRANSPORT

🚊	Langhaugen Linje 5, 6, 12, 20, 530, 740, 934	3 min 🚶 0.2 km
🚊	Brann stadion Linje 1	11 min 🚶 0.9 km
🚊	Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	8 min 🚶 4.1 km
✈️	Bergen Flesland	20 min 🚶

DAGLIGVARE

Bunnpris Lindvik Post i butikk, PostNord	5 min 🚶 0.4 km
Kiwi Birkeveien PostNord	9 min 🚶 0.8 km

VARER/TJENESTER

🛒 Sletten Shoppingsenter	15 min 🚶
🏥 Haukeland sykehusapotek	13 min 🚶

SPORT

⚽ Landåsbanen kunstgress Fotball	7 min 🚶 0.5 km
⚽ Landåshallen Aktivitetshall	8 min 🚶 0.6 km
🏊 Feel24 Landås	10 min 🚶
🏊 SATS Wergeland	13 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Brann Stadion, Kniksens Plass 1	7 min 🚶
-----------------------------------	---------



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



til sentrum, enten du skal på jobb, studier, shopping, kafébesøk eller benytte deg av byens kultur- og restauranttilbud.

Haukeland universitetssjukehus, en av byens største arbeidsplasser, ligger innen behagelig avstand fra Soleiveien 12. I samme område finner man også Haraldsplass, odontologiske og medisinske fagmiljøer, samt bybanestopp med forbindelse mot blant annet Fyllingsdalen. For studenter

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

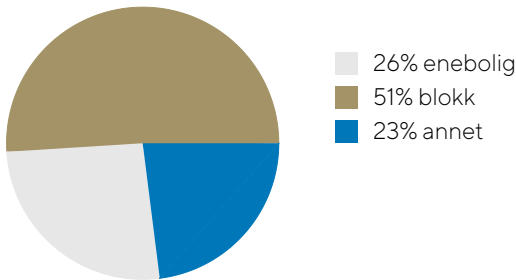
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

er beliggenheten praktisk med kort vei til høyskolen på Kronstad, og det er også greit å komme seg videre til sentrumsbaserte studieinstitusjoner som UiB og BI. For helsefaglige studenter er nærheten til Bygg for biologiske basalfag og Haukelandsområdet særlig gunstig.

Daglige gjøremål er enkle å håndtere fra adressen. Landåstorget ligger i nærområdet, med blant annet dagligvarebutikk, blomsterbutikk og populære San Marino, som mange holder høyt når pizza står på menyen. I Bekkeveien finner du nærbutikk, og følger du Hagerups vei ned mot Fageråsveien, ligger også Sletten Eksotisk Mat med et godt utvalg av frukt og grønt. Sletten senter er bare en kort sykkel- eller kjøretur unna, og byr på et bredt utvalg butikker og tjenester, blant annet Meny, apotek, vinmonopol, klesbutikker, sportsbutikk og hyggelige serveringssteder. Herfra er det også bybaneforbindelse videre i Bergen.

For den som trives ute, er dette et svært godt utgangspunkt. Nærområdet byr på mange fine turmuligheter, enten du ønsker en joggetur med musikk på øret, en rolig spasertur, en kveldstur, trilletter med barnevogn eller en luftetur med hunden. På få minutter kan du bevege deg oppover mot Montana, hvor et rikt nett av turstier venter. Ulriken er et

BOLIGMASSE



naturlig og populært turmål gjennom hele året, enten fjellet lokker med varme sommerdager, klare høstfarger eller glinsende nysnø. Også Landåsfjellet, Nattlandsfjellet og Vidden er flotte alternativer for søndagsturen, med utsikt over byen som belønning på toppen. Når vinteren legger seg pent over landskapet, kan skiløypene på Nattlandsfjellet være et ekstra gode for dem som vil ut i snøen. På varme sommerdager er Nubben et populært sted for en forfriskende dukkert. Om du foretrekker andre former for aktivitet, har nærområdet mye å by på. Ved den gamle lærerhøyskolen og ved Landåshallen finner du kunstgressbaner, og Landåshallen tilbyr aktivitet innen flere idretter samt svømmebasseng. Det er gangavstand til treningsfasilitetene på Nymark ved Brann Stadion, og for den fotballinteresserte er det en klar fordel å kunne gå til og fra kamp uten å tenke på parkering. Oppover Slettebakken ligger idrettshaller på rekke og rad, med blant annet Bergenshallen, Bergen Tennis Arena, Turnkassen og Gimlehallen, hvor det tilbys alt fra ishockey, turn og tennis til håndball og basketball. Av treningssentre finnes blant annet SATS Wergeland og

SKOLER

daVinci Montessoriskole (1-10 kl.) 105 elever, 4 klasser	7 min 0.6 km
Fridalen skole (1-7 kl.) 440 elever, 37 klasser	8 min 0.7 km
Landås skole (1-7 kl.) 465 elever, 32 klasser	9 min 0.7 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 196 elever, 12 klasser	6 min 0.5 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 565 elever, 35 klasser	12 min 1 km
NTG Brann Stadion	6 min
Langhaugen videregående skole 567 elever, 21 klasser	7 min 0.6 km

BARNEHAGER

Kniksens Plass barnehage (0-5 år) 72 barn	6 min 0.5 km
Birken barnehage (1-5 år) 17 barn	6 min 0.5 km
Årstad Brannstasjon barnehage (0-5 år) 117 barn	6 min 0.5 km



Sammen Kronstad i nærområdet. Alt i alt har Soleiveien 12 en beliggenhet som kombinerer ro, nærhet til naturen og svært god tilgjengelighet til det meste man trenger i hverdagen. Her bor man sentralt, men skjermet – med korte avstander til jobb, studier, handel, aktivitet og noen av Bergens fineste turområder.

Bebyggelse

Eiendommen er beliggende i etablert boligområde på Landås i Årstad bydel. Hovedsakelig bestående av variert boligbebyggelse som eneboliger, rekkehus og leilighetsbygg.

Adkomst

Fra Bergen sentrum kjører man sørover via Nygård og videre mot Danmarks plass. Herfra følger man skilting mot Landås og Nattlandsveien, og fortsetter oppover i retning Langhaugen. Ved Soleiveien tar man av fra hovedveien og følger veien inn i det etablerte boligområdet. Soleiveien 12 ligger rolig og tilbaketrukket på Landås, med enkel adkomst fra sentrum og kort vei til blant annet Haukeland, Nattlandsveien og nærområdets servicetilbud.

Se kartfunksjonen i boligannonсен eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

VELKOMMEN TIL SOLEIVEIEN 12

Vi starter utendørs – boligen har flere uteplasser og det er pent opparbeidede fellesarealer.

Parkering

Parkering i garasje til en bil.

To biloppstillingsplasser i følge eier (eier opplyser at dette er på egen tomt).

Tomtestørrelse

571 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten er opparbeidet med trapper, terrasse, plen, prydbusker, beplantning m.m.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Bolighus/flermannsbolig, oppført i 1952.

Boligen har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det er gjort flere oppgraderinger i de senere år. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

UTVENDIG

Taktekking, TG2:

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft
Taktekking med sutak, lekter og takstein av skifer. Eier opplyser at taktekkingen er av eldre årgang. Pga. sikkerhetsmessige årsaker ble taktekking vurdert fra bakkenivå og takvinduer med de begrensninger det innebærer. På grunn av takets alder bør det gjennomføres regelmessige kontroller, og utskifting av

beslag eller andre detaljer som viser tegn til aldersslitasje for å forebygge lekkasjer.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

– Vindskier og dekkbord: ca. 15–25 år

– Skifertakstein: ca. 50–80 år

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Stedvis råte på vindskibord. Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg. Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Overvåk tilstanden jevnlig og foreta tiltak etter behov. Det må påregnes vedlikehold. Vindski/dekkbord bør skiftes ut for å unngå fremtidig råte/skader med risiko for fuktinntrengning. Montering av beslag kan også vurderes for å sikre en mer holdbar løsning over tid.

Nedløp og beslag, TG2:

Takrenner og nedløp i plast. Vedlikehold: Takrenner og nedløp bør kontrolleres jevnlig for skader, lekkasjer og blokkeringer. Rensing anbefales minst én gang i året, og oftere ved mye løvfall eller nedbør. Skadde eller slitte deler bør skiftes ved behov for å sikre god vannavrenning og hindre fuktskader.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

– Takrenner/nedløp (plast): ca. 20–30 år

Vurdering av avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få



tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Veggkonstruksjon, TG2:

Yttervegger i murkonstruksjoner, pusset og malt. Innvendig påforet med bindingsverk, lekter og platekledning. Liggende trekledning på gavlvegger i loftsetasjen. Vedlikehold: Pussete murvegger bør jevnlig kontrolleres for sprekker og skader. Puss og maling må vedlikeholdes for å hindre vanninntrengning, frostspreng og avskalling. Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Puss: ca. 30–60 år
- Maling (på mur): ca. 10–20 år
- Trekledning: ca. 40–60 år
- Overflatebehandling, maling: ca. 6–12 år
- Overflatebehandling, dekkbeis: ca. 4–8 år
- Overflatebehandling, beis: ca. 2–6 år

Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Stedvise sprekker/riss i murfasader. Stedvise råteskader i trefasader. Manglende lufting bak trekledning som medfører økt risiko for fukt og råte i kledning samt bakenforliggende konstruksjoner. Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Det må påregnes vedlikehold og lokale reparasjoner. Lufting bør etableres ved framtidig utskifting av kledning. Det anbefales jevnlig tilsyn med dagens løsning.

Takkonstruksjon/loft, TG2:

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking. Takkonstruksjon med tresperrer. Merk at det var svært begrenset tilkomst for inspeksjon av hele takkonstruksjonen. Det ble foretatt kontroll i loftsluke og kneveggluker. Merk: Takkonstruksjonen er fra byggeår og oppført etter datidens byggestandarder. Isolasjonsverdi, lufting og fuktsikring er ofte mangelfull sett opp mot dagens krav. Det er ikke foretatt prøvetaking for mugg eller soppsporer. Regelmessig tilsyn anbefales. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Skjolder/misfarging i tresperrer/undertak, som indikerer fuktpåvirkning/utettheter. Begrenset/manglende lufting mot raft (dvs. at isolasjon ligger opp mot undertak som kan medføre kondens). Tilstandsgrad forøvrig er satt på bakgrunn av alder grunnet at store deler av takkonstruksjonen er gjenbygget. Eldre takkonstruksjoner kan ha svekkelser som ikke er synlige uten destruktiv kontroll. Det må påregnes økt risiko for skjulte skader. Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Det anbefales jevnlig kontroll av taket for å avdekke eventuelle tegn til svekkelser, skjevheter eller lekkasjer. Ved behov bør det utføres nærmere undersøkelser eller forsterkningstiltak. Ved utskifting av taktekking vil det naturlig å gjøre tiltak.

Vinduer, TG2:

Vinduer med 2-lags isolerglass i PVC-karmer. Underetasje: Vinduer fra rundt 2013. 1. etasje: Vinduer fra rundt 2013. Vindu med trekarmer på bad. 2. etasje: Vinduer fra rundt 2013. Vindu med trekarmer på bad. Loftsetasje: Vinduer/takvinduer fra 2000-tallet. Vinduer med trekarmer. To vindu på hver side av

ukjent alder (gavlvegger). Takvinduer er ca. 15-20 år gammel i følge eier (noe usikkert årstall). Merk: Det ble gjort en enkel funksjonstest av enkelte vinduer. Normalt vedlikehold og justering anses ikke som vesentlig avvik. Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- PVC-vinduer med isolerglass: ca. 20–60 år

Merk: Det ble registrert en del avrenninger på utvendig side av vinduer. Det er vanskelig å si om enkelte vinduer har påbegynt innvendig kondensering. Vinduer bør rengjøres på utvendig side for å kunne si noe mer om evt. punkteringer utover hva som ble registrert på befaringsdagen. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Vinduer tar generelt noe i karmerv ved enkel funksjonstest. Punktert vindu i trapperom. Noe usikkerhet omkring evt. øvrige punkterte vinduer (kan ikke utelukkes). Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Vinduer bør justeres. Punktert(e) vinduer bør skiftes ut. Vinduer bør rengjøres for nærmere kontroll av tilstand (og evt. avdekke punkterte glass).

Ytterdører, TG2:

Underetasje: Ytterdør med slett dørblad i PVC-karmer. Dør v/stue med 2-lags isolerglass i PVC-karmer. 1. etasje: Ytterdører med 2-lags isolerglass i PVC-karmer. Nyere dører. Merk: Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik. Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Ytterdører i PVC: ca. 20–40 år

Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Tregheter. Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Dører bør justeres.

Balkongdører, TG2:

Skyvedører med 2-lags isolerglass i metallkarmer i 1. og 2. etasje. Dører fra antatt rundt 80-tallet. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid. Balkongdører bærer preg av elde/slitasje. Eldre balkongdører har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere balkongdører. Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Det må påregnes vedlikehold og evt. utskifting av balkongdører på sikt eller etter behov.

Ytterdør ved stue i underetasje, TG3:

Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Større slitasje/skader på dør. Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Dør bør skiftes. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger, TG2:

Vestvendt altan på 14,0 m² med utgang fra kjøkken i 2. etasje. Oppført i trekonstruksjon. Overbygget altan. Trykkimpregnerte terrassebord og glassrekkverk samt dels spilerekkverk i metall. Rekkverkshøyde ble målt til 0,94 meter. Åpninger i rekkverk ble målt til 0,13 meter. Vestvendt altan på 14,0 m² med utgang fra kjøkken i 2. etasje. Altanen er oppført i trekonstruksjon (foruten liten opprinnelig del i betong). Trykkimpregnerte terrassebord og glassrekkverk samt dels

spilerekkverk i metall. Rekkverkshøyde ble målt til 0,93 meter. Åpninger i rekkverk ble målt til 0,13 meter. Altaner ble bygget ut for ca. 25 år siden i følge eier. Terrasse på ca. 38 m² med utgang fra stue i underetasjen. Trykkimpregnerte terrassebord og rekkverk med liggende bord. Rekkverkshøyde ble målt til i overkant av 1,10 meter. Til informasjon: Lhht. avhendingslovens paragraf 2-13 skal rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Fra TEK 17 (paragraf 12-17): Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde;

- a) minimum 1,20 m der nivåforskjellen er mer enn 10 m
- b) minimum 1,00 m der nivåforskjellen er inntil 10 m.

Vurdering av avvik: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Noe delaminering mellom glass på rekkverk. Dvs. limet mellom glass har begynt å løsne. Enkelte terrassebord er dårlig innfestet. Noe svak ved normal gange. Manglende beslag mellom altaner og yttervegg, som medfører økt fuktbelastning på yttervegg. Dårlig avrenning fra betongutkraging som medfører fukt/betongavskalling i konstruksjoner. Noe slitasje på terrassebord på terrasse v/underetasje. Konsekvens/tiltak: Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet. Avvik er av visuell betydning. Glass med delaminering må skiftes hvis en skal lukke avvik. Terrassebord bør festes bedre, evt. skiftes ut på sikt eller etter behov. Det bør etableres beslag mellom altaner og yttervegg. Det bør etableres beslag/tilstrekkelig avrenning fra betongutkraging. Det må påregnes noe vedlikehold.

INNVENDIG

Overflater, TG2:

Overflater ble visuelt kontrollert. Merk: Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert ut fra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder, misfarging på gulv etter tepper og lignende må forventes i en brukt bolig. Det ble ikke flyttet på tunge møbler etc. Mye lagring/møblering på befaringsdagen vanskeliggjorde inspeksjon av alle overflater. Se sammendrag for beskrivelse av overflater i boligen. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Varierende slitasjegrad på overflater. Noe fuktsvelling i enkelte laminatskjøter. Bom i enkelte fliser i underetasjen. Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Avvik er av visuell betydning. Overflater skiftes/fornyes etter ønske/behov.

Etasjeskille/gulv mot grunn, TG2:

Etasjeskillere av trebjelkelag. Det ble foretatt kontroll av ujevnheter med laservater. Ved kontroll av skjevheter blir det foretatt målinger i minst to relevante rom per etasje. Underetasje: Stue: 0-10 mm Gang: 0-20 mm. 1. etasje: Stue/kjøkken: 0-15 mm. Hovedsoverom: 0-10 mm. 2. etasje: Stue/kjøkken: 0-20 mm. Hovedsoverom: 0-25 mm.

Loftsetasje: Stue/kjøkken: 0-20 mm. Soverom: 0-10 mm. Grunnet mye møblering på befaringstidspunktet kan det forekomme avvik utover ovenstående stikkmålinger. Det tas spesifikt forbehold vedr. dette. Store deler av boligen var utleid og ikke klargjort for befaring på befaringstidspunktet. Merk: Det ble ikke flyttet på tunge møbler eller fast innredning under befaringen. Målingene er derfor basert på stikkprøver, og avvik kan forekomme. I eldre boliger må man påregne skjevheter, knirk, lokale svanker og nedbøyninger i etasjeskiller, særlig der nytt gulv er lagt uten fullstendig avretting. Etasjeskiller fra eldre byggeår tilfredsstiller normalt ikke dagens krav til stivhet og lydisolasjon. Møbler og innredning kan påvirke måleresultater og skjule avvik. Vurderingen omfatter ikke skjulte forhold i underliggende konstruksjoner som krypkjeller – se eventuelt eget punkt. Vurdering av avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Radon, TG2:

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radon er en usynlig og luktfri gass som finnes naturlig i berggrunn og jord. Langvarig eksponering for høye radonnivåer kan øke risikoen for lungekreft. Statens strålevern anbefaler radonmåling i alle boliger, særlig i områder med kjent forekomst. Måling bør gjøres i vinterhalvåret for mest pålitelige resultater. Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted, TG2:

Pipe: Teglsteinspipe. Ildsteder: Underetasje: Vedovn med glassfront. 1. etasje: Klebersteinsovn. 2. etasje: Peis med innsats. Loftsetasje: Vedovn med glassfront. Rentbrennende type. Varierende/nyere alder på ildsteder. Eier opplyser at det har vært foretatt kontroll av feiervesenet, uten spesielle anmerkninger. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Rennemerker fra sotluke. Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Det anbefales jevnlig tilsyn og kontroll med tanke på eventuell svekket funksjon. Utbedringer bør vurderes ved tegn til skader eller lekkasjer. Konf. feier.

Rom under terreng, TG2:

Punktet må sees i sammenheng med ‘Drenering’. Det ble foretatt hulltaking fra påforet vegg i underetasjen. Fuktmålinger ble gjennomført i treverk ved hjelp av egnet måleutstyr. Målingene viste en verdi på rundt 17% (vektprosent) i trevirket. Definisjon av målte verdier: Vektprosent under 11,9% defineres som tørt. Vektprosent på 12-15.9% defineres som akseptabelt. Vektprosent på 16-19.5% defineres som fuktig.

Vektprosent på 19,6-27% defineres som meget fuktig. Vektprosent over 27% defineres som vått. Merk: Måling av fukt gjelder kun for det aktuelle området hvor målingen ble foretatt, og forholdene kan variere i andre deler av konstruksjonen. Konstruksjoner må antas å være oppført i samsvar med den tids byggeskikk og gjeldende krav og forskrifter. Fuksikring, drenering og isolasjon fra byggeåret kan avvike betydelig fra dagens standarder. Rom under terreng i eldre boliger må derfor generelt sees på som en risikokonstruksjon. Høy luftfuktighet, mangelfull drenering eller dårlig lufting over tid kan føre til utfordringer som utvikling av sopper, muggdannelse og angrep fra skadeinsekter. Hvis det oppstår tegn på fukt, som lukt, misfarging eller synlige skader, bør dette undersøkes nærmere av fagkyndige for å avdekke eventuelle underliggende problemer. Vurdering av avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Dette er ikke uvanlig for for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuksikring mot grunnmasser. Kjellerluk". Begrenset ventilering i underetasjen. Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Kjellervegg er påført med dampsperre/plast. Løsningen må ansees som en risikokonstruksjon med skadepotensiale. Konsekvens/tiltak: Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Det anbefales jevnlig kontroll av fuktforholdene i kjelleren. Ved økt fuktpåvirkning bør en vurdere enkle tiltak som bedre ventilasjon, avfukter eller å unngå lagring direkte mot yttervegg. Ventilasjonsløsningen i underetasjen bør forbedres. Plast bør fjernes ved fremtidig oppgradering.

Innvendige trapper, TG2: Lukket tretrapp med profilert håndløper mellom 1. etasje og loft. Vurdering av avvik: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Vinduer i trappeløp er ikke barnesikker. Konsekvens/tiltak: Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Det bør monteres barnesikre vinduer, evt. annen kompenserende løsning.

Trapp mellom underetasje og 1. etasje, TG3: Lukket tretrapp. Vurdering av avvik: Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Konsekvens/tiltak: Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Kostnadsestimat: Under 10 000.

Innvendige dører, TG1: Underetasje: 1. etasje: Innerdører i 1-speil utførelse. 2. etasje: Innerdører i 1-speil utførelse. Loftsetasje: Formpressede innerdører. Skyvedør til innredet rom. Merk: Det ble gjort tilfeldig funksjonstest av enkelte dører. Mindre justeringer og behov for normalt vedlikehold vurderes ikke som vesentlige avvik.

Entrédører, TG1: 1. etasje: Profilert entrédør i PVC-karmer. 2. etasje: Slett entrédør. Loft: Slett entrédør. Merk: Det ble gjort tilfeldig funksjonstest av enkelte dører. Mindre justeringer og behov for normalt vedlikehold vurderes ikke som vesentlige avvik

Andre innvendige forhold I bygninger oppført eller renoverert fra 1930- til 1980-tallet kan asbest forekomme i materialer som isolasjon, tetningsmasser, ventilasjonskanaler, gulvbelegg og tak- eller fasadeplater. Asbest kan ikke identifiseres visuelt, og arbeid på slike materialer kan frigjøre helseskadelige fibre. Ved mistanke om asbest anbefales det å få materialene, inkludert ventilasjonsanlegg, undersøkt av sertifisert fagperson før inngrep. Påvist asbest må håndteres i tråd med gjeldende forskrifter.

VÅTROM Underetasje – vaskekjeller, 5,7 m² Generell Betonggulv, ubehandlede flater på vegger og i himling. Inneholder: Opplegg for vaskemaskin og sikringsskap. Vaskekjeller av enklere standard.

Overflater vegger og himling, TG2: Overflater ble visuell kontrollert. Se kommentarer under avvik. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Elde/slitasje. Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Det er påregnelig med oppgraderinger.

Overflater gulv, TG2: Det ble gjort visuell kontroll av overflater. Fallforhold ble kontrollert med høydelaser. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Sluk, membran og tettesjikt, TG3: Plastsluk. Rommet har ingen form for tettesjikt. Vurdering av avvik: Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet. Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Det må etableres membran/tettesjikt dersom en skal oppnå dagens krav til tetthet. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Sanitærutstyr og innredning, TG1: Utstyr er visuelt kontrollert, uten å avdekke avvik.

Ventilasjon, TG2: Naturlig ventilasjon. Vurdering av avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Tilliggende konstruksjoner våtrom, TGO: Hulltaking vurderes som unødvendig da rommet hovedsakelig har en åpen konstruksjon. Det ble ikke avdekket unormale forhold.

Underetasje – bad, 4,0 m² Generell Keramiske fliser på gulv og vegger. Malt panel i himling. Inneholder: Vegghengt servant med ett-greps blandebatteri, speil, gulvstående toalett, opplegg for vaskemaskin, mini varmtvannsbereder og dusj med dusjgarnityr samt hånddusj. El. varmekabler og plastsluk. Ca. 10-11 år gammelt i følge eier. Det foreligger ikke dokumentasjon. Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320): - Bad som helhet: ca. 15–25 år - Sluk: ca. 30–60 år - Tettesjikt/membran: ca. 20–25 år - Armaturer: ca. 10–30 år - Klosetter og servanter: ca. 25–45 år

Overflater vegger og himling, TG2: Overflater ble visuell kontrollert. Se kommentarer under avvik. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen). Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Det vurderes ikke for å være behov for tiltak per i dag, men en må være oppmerksom på evt. fuktsvelling og vise forsiktighet med vannslål.

Overflater gulv, TG2: Det ble gjort visuell kontroll av overflater samt kontroll av bom (hulrom under fliser). Fallforhold ble kontrollert med høydelaser. Se kommentarer under avvik. Vurdering av avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det ble registrert bom i enkelte fliser. Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Det er ikke behov for tiltak vedr. fliser med bom, men en må være oppmerksom på at fliser med bom (hulrom under) vil kunne ha en større risiko for å løsne med tiden.

Sluk, membran og tettesjikt, TG2: Plastsluk m/vannlås. Synlig klemring i sluk. Smøremembran. Bilder av membranutførelse eller øvrig dokumentasjon er ikke mottatt/kontrollert. Det gjøres spesielt oppmerksom på at

tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er ikke mulig å verifisere mansjett under klemring. Ukjent utførelse/dokumentasjon. Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid. Sluk bør kontrolleres jevnlig. For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering.

Sanitærutstyr og innredning, TG1: Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

Ventilasjon, TG3: Rommet har ingen ventilering utover åpning av vindu. Vurdering av avvik: Rommet har ingen ventilasjon. Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres. Andre tiltak: Tilluftsspalte under dør bør etableres. Kostnadsestimat: Under 10 000.

Tilliggende konstruksjoner våtrom, TGO: Relativ luftfuktighet ble målt med probe. Den viste relativ luftfuktighet på 59,3% ved en temperatur på 23,8 grader. Definisjon av målte verdier: Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt. Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt. Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig. Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig. Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått. Merk: Måling av fukt gjelder kun for det aktuelle området hvor målingen ble foretatt, og forholdene kan variere i andre deler av konstruksjonen.

1. etasje – bad, 2,9 m² Generell Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Innfelte spotter i innkassing. Inneholder: Baderomsmøbel med profilerte fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, innfliset speil, skap, gulvstående toalett og buet dushjørne med dusjgarnityr samt hånddusj. El. varmekabler, støpejernssluk og elektrisk vifte i kasse v/himling. Eier opplyser at badet sannsynligvis er rundt 30 år gammelt. Det foreligger ikke dokumentasjon. Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320): - Bad som helhet: ca. 15–25 år - Sluk: ca. 30–60 år - Tettesjikt/membran: ca. 20–25 år - Armaturer: ca. 10–30 år - Klosetter og servanter: ca. 25–45 år

Overflater vegger og himling, TG2:
Overflater ble visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik.
Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Sverte på overflater. Vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen). Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Sverte bør rengjøres, hvis mulig. Det vurderes ikke for å være behov for tiltak per i dag såfremt det benyttes dusjdører. Vindu blir ikke utsatt for direkte vannsprut/søl. Avvik er satt iht. standardens krav grunnet at vindu er montert i våtsone.

Overflater gulv, TG2:
Det ble gjort visuelt kontroll av overflater samt kontroll av bom (hulrom under fliser). Fallforhold ble kontrollert med høydelaser. Se kommentarer under avvik. Vurdering av avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Slitasje og noe sprekker i enkelte fliser. Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Vær oppmerksom ved bruk. For å få TG1 må det etableres tilstrekkelig membranoppkant v/dør. Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Sluk, membran og tettesjikt, TG2:
Eldre soilsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Bilder av membranutførelse eller øvrig dokumentasjon er ikke mottatt/kontrollert. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll. Vurdering av avvik: Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Konsekvens/tiltak: Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner. Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område. Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid. Sluk bør kontrolleres jevnlig. For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering.

Sanitærutstyr og innredning, TG2:
Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik. Vurdering av avvik: Det er påvist

andre avvik: Slitasje på innredning. Drypp fra baderomsarmatur. Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Avvik er av visuelt betydning. Sanitærutstyr og innredning skiftes etter ønske/behov. Baderomsarmatur bør skiftes. Ventilasjon, TG1: Elektrisk vifte på vegg. Tilluft via luftespalte under dør.

Tilliggende konstruksjoner våtrom, TG IU:

Ventilasjon, TG1:
Elektrisk vifte på vegg. Tilluft via luftespalte under dør.

Tilliggende konstruksjoner våtrom, TGIU:
Hulltaking er ikke foretatt da områder hvor dette ville vært aktuelt, ikke var tilgjengelig pga. bygningsmessige hindringer.

2. etasje – bad, 2,8 m²
Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Innfelte spotter. Inneholder: Baderomsmøbel med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speilskap med belysning, gulvstående toalett og buet dusjhjørne med dusjgarnityr samt hånddusj. El. varmekabler, plastsluk og avtrekksventil på vegg. Eier opplyser at badet sannsynligvis er rundt 30 år gammelt. Det foreligger ikke dokumentasjon. Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):
– Bad som helhet: ca. 15–25 år
– Sluk: ca. 30–60 år
– Tettesjikt/membran: ca. 20–25 år
– Armaturer: ca. 10–30 år
– Klosetter og servanter: ca. 25–45 år

Overflater vegger og himling, TG2:
Overflater ble visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen). Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Det vurderes ikke for å være behov for tiltak per i dag såfremt det benyttes dusjdører. Vindu blir ikke utsatt for direkte vannsprut/søl. Avvik er satt iht. standardens krav grunnet at vindu er montert i våtsone. TG2.

Overflater gulv, TG2:
Det ble gjort visuelt kontroll av overflater samt kontroll av bom (hulrom under fliser). Fallforhold ble kontrollert med høydelaser. Se kommentarer under avvik. Vurdering av avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet. Vær oppmerksom ved bruk. For å få TG1 må det etableres tilstrekkelig membranoppkant v/dør. Det bør etableres spalte under bunnprofil til dusjhjørne, slik at vann ledes til sluk.

Sluk, membran og tettesjikt, TG2:
Eldre soilsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Bilder av membranutførelse eller øvrig dokumentasjon er ikke mottatt/kontrollert. Det gjøres spesielt oppmerksom på at

tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll. Vurdering av avvik: Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område. Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner. Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid. Sluk bør kontrolleres jevnlig. For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering.

Sanitærutstyr og innredning, TG1:
Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

Ventilasjon, TG2:
Elektrisk vifte i himling og avtrekksventil på vegg. Tilluft via luftespalte under dør. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Eldre vifte med ukjent restlevetid. Noe støy fra vifte. Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Vifte bør skiftes ut på sikt eller etter behov.

Tilliggende konstruksjoner våtrom, TGO:
Det ble foretatt kontroll i åpning i vegg v/vaskerom som ligger mot badet. Det ble foretatt kontroll av fukt i treverk med pigger. Ingen utslag ble registrert. Definisjon av målte verdier: Vektprosent under 11,9% defineres som tørt. Vektprosent på 12-15,9% defineres som akseptabelt. Vektprosent på 16-19,5% defineres som fuktig. Vektprosent på 19,6-27% defineres som meget fuktig. Vektprosent over 27% defineres som vått. Merk: Måling av fukt gjelder kun for det aktuelle området hvor målingen ble foretatt, og forholdene kan variere i andre deler av konstruksjonen. Det var ikke mulig å foreta hulltaking bak dusjsone, hvor det er høyest sannsynlighet for å avdekke evt. fuktskade. Vurdering gjelder for det aktuelle området som ble undersøkt.

2. etasje – vaskerom, 0,6 m²
Keramiske fliser på gulv, MDF-panel på vegger og ubehandlet plate i himling. Inneholder: Opplegg for vaskemaskin. Det er montert Waterguard i rommet. Eier opplyser at vaskerommet er 11-12 år gammelt. Det foreligger ikke dokumentasjon. Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

– Vaskerom som helhet: ca. 15–25 år
– Sluk: ca. 30–60 år
– Tettesjikt/membran: ca. 20–25 år
– Armaturer: ca. 10–30 år
– Klosetter og servanter: ca. 25–45 år

Overflater vegger og himling, TG1:
Det ble gjort visuelt inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

Overflater gulv, TG IU:
Det ble gjort visuelt kontroll av overflater samt kontroll av bom (hulrom under fliser). Det var ikke mulig å foreta kontroll av fallforhold grunnet begrenset tilkomst til sluk (TGIU). Det ble ikke registrert synlige avvik, hvor det var tilkomst for kontroll.

Sluk, membran og tettesjikt, TG2:
Plastsluk med ukjent tettesjikt. Grunnet oppvaskmaskin i rommet var det begrenset mulighet for kontroll av sluk/membranløsning. Bilder av membranutførelse eller øvrig dokumentasjon er ikke mottatt/kontrollert. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Sanitærutstyr og innredning, TG1:
Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

Ventilasjon, TG3:
Rommet har ingen ventilerings. Vurdering av avvik: Rommet har ingen ventilasjon. Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.

Tilliggende konstruksjoner våtrom, TGO:
Se eget punkt vedr. hulltaking på bad i samme etasje. Aktuell vegg ligger på vaskerommet.

Loftsetasje – bad, 3,7 m²
Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Innfelte spotter. Inneholder: Søyleservant med ett-greps blandebatteri, speil, vegglampe, gulvstående toalett, opplegg for vaskemaskin og dusj med foldedører i herdet glass samt dusjgarnityr med hånddusj. Varmtvannsbereder er plassert i knevegg (adkomst via luke). El. varmekabler, plastsluk og avtrekksventil i himling. Ca. 20 år gammelt i følge eier. Det foreligger ikke dokumentasjon. Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):
– Bad som helhet: ca. 15–25 år
– Sluk: ca. 30–60 år

- Tettesjikt/membran: ca. 20–25 år
- Armaturer: ca. 10–30 år
- Klosetter og servanter: ca. 25–45 år

Overflater vegger og himling, TG1:
Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

Overflater gulv, TG2:
Vurdering av avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Varierende/svakt fall til sluk. Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Vær oppmerksom ved bruk. For å få TG1 må det etableres tilstrekkelig membranoppkant v/dør.

Sluk, membran og tettesjikt, TG2:
Plastsluk m/vannlås. Synlig klemring i sluk. Smøremembran. Bilder av membranutførelse eller øvrig dokumentasjon er ikke mottatt/kontrollert.
Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll. Vurdering av avvik: Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Konsekvens/tiltak: Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner. Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område. Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid. Sluk bør kontrolleres jevnlig. For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering.

Sanitærutstyr og innredning, TG1:
Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

Ventilasjon, TG2:
Avtrekksventil i himling. Vurdering av avvik: • Våtrommet mangler tilluftsentilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilliggende konstruksjoner våtrom, TGO:
Det ble foretatt hulltaking fra tiliggende rom mot dusjsone, uten å avdekke unormale fuktforhold. Relativ luftfuktighet ble målt med probe. Den viste relativ luftfuktighet på 54,0% ved en temperatur på 23,1 grader. Definisjon av målte verdier: Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt. Relativ luftfuktighet mellom 60–74 % er akseptabelt. Relativ luftfuktighet mellom 75–85 % anses å være fuktig. Relativ luftfuktighet mellom 86,5–100 % anses å være meget fuktig. Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått. Merk: Måling av fukt gjelder kun for det aktuelle området hvor målingen ble foretatt, og forholdene kan variere i andre deler av konstruksjonen.

KJØKKEN
Underetasje – kjøkken, overflater og innredning, TG2:
Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte fronter, benkeplate i laminat og nedfelt stålvaske med ett-greps blandebatteri. Fliser over benkeplate. Integrerte hvitevarer: Stekeovn. Keramisk platetopp. Oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap med frysedel. Integrert ventilator. Hvitevarer fra IKEA. Ca. 10–11 år gammelt i følge eier. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Slitasje på innredning/benkeplate. Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Det må påregnes oppgraderinger.

Underetasje – kjøkken, avtrekk, TG1:
Integrert ventilator. Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten å avdekke avvik med avtrekk.

1. etasje – stue/kjøkken, overflater og innredning, TG1:
Kjøkkeninnredning fra IKEA med profilerte fronter, benkeplate i antatt kompositt og underlimt vask med ett-greps blandebatteri. Fliser over benkeplate. Integrerte hvitevarer: Stekeovn. Mikrobølgeovn. Induksjonstopp (78 cm). Oppvaskmaskin. Kjøleskap. Fryseskap. Vegghengt ventilator. Hvitevarer og ventilator fra IKEA. Det er montert Aquastop. Kjøkkeninnredningen ble montert for rundt 10–11 år siden i følge eier.

1. etasje – stue/kjøkken, avtrekk, TG1:
Vegghengt ventilator. Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten å avdekke avvik med avtrekk.

2. etasje – stue/kjøkken, overflater og innredning, TG1:
Kjøkkeninnredning fra IKEA med slette fronter, benkeplate i tre og nedfelt stålvaske med ett-greps blandebatteri. Integrerte hvitevarer: Stekeovn. Mikrobølgeovn. Induksjonstopp (78 cm). Oppvaskmaskin. Kjøleskap. Fryseskap. Vegghengt ventilator. Hvitevarer og ventilator fra IKEA. Det er montert komfyrvakt og Aquastop. Kjøkkeninnredningen ble montert for rundt 10–11 år siden i følge eier.

2. etasje – stue/kjøkken, avtrekk, TG2:
Vegghengt ventilator. Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten å avdekke avvik med avtrekk. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Mye støy ved enkel funksjonstest. Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Det bør gjøres nærmere undersøkelser og tiltak etter behov.

Loftsetasje – stue/kjøkken, overflater og innredning, TG1:
Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte fronter, benkeplate i tre og nedfelt stålvaske med skyllekum, avrenningsbrett og ett-greps blandebatteri. Skvettplater i stål over platetopp og oppvaskkum. Hvitevarer: Stekeovn med keramisk platetopp fra Beko. Kjøleskap fra Beko. Oppvaskmaskin fra Asko. Vegghengt ventilator (styrrer også ventilasjon på badet). Kjøkkeninnredning er ca. 20 år gammel i følge eier.

Loftsetasje – stue/kjøkken, avtrekk, TG1:
Vegghengt ventilator. Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten å avdekke avvik med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger, TG2:
Vannforsyningsrør av kobber. Dels rør-i-rør (loftsetasje). Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Svakt trykk ved funksjonstest av varmtvann på bad i loftsetasjen. Vannrør under kjøkkenbenk er ikke plugget mot varerør (ytte rør utenfor innerrør). Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør. Vannrør må plugges mot varerør for å lukke avviket.

Avløpsrør, TG2:
Avløpsrør av støpejern (dels plastrør). Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Ventilasjon, TG2:
Underetasje: Naturlig ventilasjon. Periodisk avtrekk på kjøkken. 1. etasje: Naturlig ventilasjon. Periodisk avtrekk på kjøkken og bad. 2. etasje: Naturlig ventilasjon. Periodisk avtrekk på kjøkken og bad. Loftsetasje: Mekanisk ventilasjon med avtrekk fra kjøkken og bad. Tilluft via div. ventiler. Anlegg fra 2005. Aggregat er plassert på kaldloft. Merk at løsningen er vurdert opp mot gjeldende krav på oppføringsstidspunktet, og må ikke forveksles med dagens krav til ventilasjon, som boligen ikke vil innfri. Vurdering av

avvik: Det er påvist andre avvik: Ventilasjonsanlegget i loftsetasjen har en alder som tilsier at det nærmer seg eller har passert forventet levetid på 15–20 år. Selv om anlegget fungerer på befaringsstidspunktet, innebærer alderen økt risiko for funksjonssvikt, redusert effektivitet og behov for hyppigere vedlikehold. Begrenset ventilering i underetasjen, med risiko for dårlig innneklima. Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Det vurderes ikke for å være behov for tiltak utover vanlig service per i dag. Det anbefales imidlertid å planlegge for fremtidig oppgradering eller utskifting av anlegget, da alderen kan medføre økt risiko for funksjonssvikt. Det bør etableres bedre ventilering i underetasjen.

Varmepumpe, TG1:
Luft-til-luft varmpumpe fra Panasonic med innedel i stue/kjøkken i 2. etasje. Varmepumpe er kun enkelt, visuelt kontrollert (det er ikke gjort funksjonstest). Det er ikke opplyst om problemer med anlegget. Det anbefales å foreta jevnlig service og kontroll etter leverandørens anbefalinger. Årshall: 2018. Kilde: Produksjonsår på produkt.

Varmtvannstank, TG2:
Varmtvannsbereder på 287 liter fra Oso Hotwater, plassert i bod i underetasjen. Bereder fra 1991. Varmtvannsbereder på 120 liter fra Høiax, plassert i kott i kneveggsloke på bad i loftsetasjen. Ukjent alder. Varmtvannsbereder på 116 liter fra Oso Hotwater, plassert i gang / trapperom i loftsetasjen. Bereder fra 2007. Merk: Bereder er tilkoblet med stikkontakt, noe som var vanlig og tillatt da den ble installert. I 2014 ble det innført krav om fast tilkobling for beredere med effekt over 1500 watt (NEK 400:2014). Kravet gjelder ikke med tilbakevirkende kraft, men løsningen er ikke i tråd med dagens forskrift. Stikkkontakten bør kontrolleres jevnlig for varmgang, for eksempel ved å kjenne på støpsel og kontakt. Det anbefales å etablere fast elektrisk tilkobling for å oppfylle dagens sikkerhetskrav, uavhengig av om berederen byttes ut. Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Eldre bereder i underetasjen. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

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

Hovedsikringsskap / sikringsskap m/målere er plassert i trapperom i loftsetasjen. Eget sikringsskap i underetasjen. Automatsikringer (jordfeilautomater). Automatisk strømmåler m/fjernavlesning (x3), montert i 2018. Sikringsskap i underetasjen inneholder hovedbryter på 32A, 1 kurs på 20A, 10 kurser på 16A og 2 kurser på 10A. Sikringsskap på loft inneholder hovedbryter på 40A, 2 kurser på 20A, 15 kurser på 16A og 2 kurser på 10A. Sikringsskap m/målere på loftet inneholder hovedbryter på 40A og div. brytere på 40A (ikke merket). Belysning: Vanlig belysning og spotter (se rombeskrivelse). Elektrisk oppvarming: Elektrisk oppvarming. El. varmekabler på alle bad. El. varmekabler i hoveddeler av underetasjen (foruten kjøkken og bodarealer). El. varmekabler i deler av leilighet i 1. etasje. Se innledning for øvrig oppvarming. Merk: Varmekilder er ikke funksjonstestet. El. varmekilder/gulvvarme er opplyst av eier (eier var noe usikker på sonefordeling, hvor avvik kan forekomme). Det er ikke registrert el-tilsyn fra offentlig myndighet de siste fem årene. Underskrevne bygningssakkyndige har derfor gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-18. Vurderingen er basert på en spørreundersøkelse rettet mot eier samt visuell kontroll av tilgjengelige punkter, uten inngrep. Det er ikke utført teknisk kontroll, og det er ikke vurdert eller angitt tilstandsgrad (TG) i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon.

Vurdering er gitt på bakgrunn av svar på overnevnte spørsmålsskjema, samt enkel visuell kontroll av punkt 9, 10 og 11. På bakgrunn av at det ikke er utført eltilsyn de senere år, samt usikkerhet omkring dokumentasjon på arbeider utført av tidligere eier(e), anbefales det å foreta en utvidet kontroll av anlegget. Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til en forenklet visuell kontroll og informasjon innhentet fra eier, i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-18. Det er ikke foretatt inngrep eller teknisk måling på anlegget, og vurderingen er derfor ikke sammenlignbar med en kontroll gjennomført av det lokale eltilsyn (DLE) eller autorisert elektrovirksomhet. Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse og har dermed ikke forutsetninger for å vurdere anleggets tekniske utførelse eller sikkerhetsmessige tilstand. Elektriske anlegg er underlagt strenge krav til utførelse og kontroll, og det er kun fagpersoner med nødvendig autorisasjon som har kompetanse til å gjennomføre en fullverdig vurdering. Ved eierskifte anbefales det alltid at det elektriske anlegget inspiseres av registrert elektroinstallatør, særlig dersom det ikke foreligger nyere kontrollrapport eller dokumentasjon. Eier har ansvar for at anlegget til enhver tid tilfredsstillr gjeldende forskrifter, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger. Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes ved en forenklet vurdering. Ved nærmere ettersyn kan det fremkomme avvik eller kostnader til utbedring som ikke fremgår av denne rapporten.

Branntekniske forhold, TG1: Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning. Røykvarslere og brannslukningsapparat. I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange. Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen. Brannprosjektering/dokumentasjon på brannsikkerhet er ikke mottatt/kontrollert.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

I hht. byggeskikk på oppføringstidspunktet er det sannsynlig at bygget er fundamentert på kultede masser av grov pukk eller sprengstein på fjell. Det er ikke gjort nærmere undersøkelser av grunnforhold. Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn iht. NS3600.

Fuktsikring og drenering, TG2:

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'. Tilbakefylt med antatt selvdrenerende masser av sprengstein/kult. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drenssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Grunnmur og fundamenter, TG2:

Grunnmur i betong med sparestein. Vurdering gjelder for synlige deler. Store deler av grunnmuren er skjult. Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320): - Overflatebehandling (puss/maling): ca. 4-18 år Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Det ble registrert skjevheter i etasjeskiller, som kan ha sammenheng med eventuelle skjevheter i fundament. Merk at det normalt sett forekommer skjevheter i eldre bygninger. Det må foretas målinger over tid for å kunne si noe om pågående problemer.

Dette er undersøkelser som går ut over omfanget i en vanlig tilstandsrapport etter ny forskrift. Noen riss/slitasje. Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Det vurderes ikke for å være behov for tiltak per i dag, utover jevnlig tilsyn og kontroll av evt. riss og sprekker. Disse skyldes mest sannsynlig eldre setninger. Merk at disse må måles over tid for å kunne konkludere med evt. pågående setninger. Det må påregnes noe vedlikehold.

Terrengforhold, TG2:

Se kommentarer under avvik. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Det ble ikke observert knotteplast eller annen fuktsikring mot grunnmuren. For bygninger oppført i denne perioden er det vanlig at ytterveggene under terreng ikke er sikret etter dagens standard, og fuktvandring i muren må derfor påregnes. Dette skyldes datidens byggemetoder, der direkte kontakt mellom jord og mur var normalt. Begrenset terrengfall vekk fra bygning. Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: På grunn av manglende fuktsikring bør terrengforhold inntil boligen overvåkes. Dersom det oppstår vannansamling eller unødig fuktpåkjenning, bør tiltak iverksettes. Det er viktig å unngå vannoppsamling og unødvendig fuktbelastning mot grunnmuren, da dette over tid kan føre til skader. Hvis det er blomsterbed eller jordmasser inntil muren, anbefales det å erstatte disse med drenerende masser som pukk eller grov grus. Det bør etableres terrengfall vekk fra bygning. Anbefalt 1:50 fall på 3 meter.

Oljetank, TG IU:

Eier opplyser at det ikke er nedgravd oljetank på eiendommen.

ØVRIGE BYGNINGER

Garasje:

Garasjen er oppført i mur- og betongkonstruksjoner. Garasjen har enklere standard. Ukjent alder. Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningen. Det betyr at det kan være feil, mangler eller vedlikeholdsbehov som ikke er videre omtalt i denne rapporten. Det må påregnes vedlikehold. Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Utvendig bod:

Byggeår: 2005. Byggeåret er basert på opplysninger fra eier. Fundamenter av betongsøyler. Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med trepanel. Saltak med sperrekonstruksjon. Taket er tekket med plasttak. Boden er av enklere standard. Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningen. Det betyr at det kan være feil, mangler eller vedlikeholdsbehov som ikke er videre omtalt i denne rapporten. Det må påregnes oppgraderinger. Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Bygningssakskyndig

Patrick Bang (befaringsdato: Tirsdag, 9. september 2025)

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger opplyser at eiendommen ble kjøpt i 1991, og at eier har bodd i boligen siden dette tidspunktet. Boligen er ikke del av sameie, aksjeselskap eller borettslag, og selger opplyser at de ikke driver med omsetning eller utvikling av eiendom.

Selger kjenner ikke til feil på bad, vaskerom eller toalettrom, og opplyser heller ikke om kjente lekkasjer utenfra, fuktinntrengning fra tak/yttervegg/fasade eller arbeid på tak, yttervegg, vinduer eller fasade. Det er heller ikke opplyst om kjente feil på elektrisk anlegg, varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg.

Eiendommen har kjeller/underetasje. Selger opplyser at de ikke kjenner til observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje, og at det ikke er utført dreneringsarbeid så langt de kjenner til.

Det er opplyst at det har vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør/vannrør, og at det er utført arbeid på rør i 2008. Arbeidet er opplyst utført av både faglærte og ufaglærte. Det faglærte arbeidet gjaldt rørarbeid og ble utført av Fondenes. Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidet. Ufaglært arbeid gjaldt forarbeid, graving og tildekking.

Selger opplyser at boligen eller andre bygninger mangler brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak, og presiserer at de er oppmerksomme på at deler av loft og kjeller er innredet uten søknad. Videre opplyses det at det er gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom i 2010, utført som egeninnsats/ufaglært arbeid. Det er ikke opplyst at det foreligger kommunal tillatelse for dette.

Eiendommen selges ikke med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende. Det er ikke utført radonmåling så langt selger kjenner til. Selger kjenner ikke til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet.

Boligen selges med boligselgerforsikring tegnet i Gjensidige Forsikring ASA.

VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Boligen går over fire etasjer og er innredet som flermannsbolig. Underetasjen inneholder gang, bod, vaskekjeller, entré/gang, to soverom, stue med utgang til hage, kjøkken og bad. 1. etasje inneholder trapperom, entré med trapp, gang, bad, bod, to soverom og stue/kjøkken med utgang til altan. 2. etasje inneholder trapperom, gang, bad, bod, to soverom, stue/kjøkken med utgang til altan og vaskerom. Loftsetasjen inneholder trapperom, gang, soverom, stue/kjøkken, bad og innredet rom uten målbart areal. Boligen har BRA-i 303 m² og samlet BRA 333 m². I tillegg kommer to altaner på ca. 14 m² hver og terrasse på ca. 38 m². Eiendommen har også garasje og utvendig bod.

Areal

Bruksareal:
Underetasje
BRA-i: 83 kvm
Total BRA: 83 kvm

1. etasje
BRA-i: 89 kvm
Total BRA: 89 kvm

2. etasje
BRA-i: 90 kvm
Total BRA: 90 kvm

3. etasje
BRA-i: 41 kvm
Total BRA: 41 kvm

Terrasse- og balkongareal:
Underetasje: 38 kvm

1. etasje: 14 kvm
2. etasje: 14 kvm
Garasje

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 17 kvm
Total BRA: 17 kvm

Utvendig bod

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 13 kvm
Total BRA: 13 kvm

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.
Merk:

Innvendige vegger utgjør ca. 6,2 m² av bruksarealet i underetasjen.
Innvendige vegger utgjør ca. 2,9 m² av bruksarealet i 1. etasje.
Innvendige vegger utgjør ca. 2,8 m² av bruksarealet i 2. etasje.
Innvendige vegger utgjør ca. 2,0 m² av bruksarealet i loftsetasjen.
Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebyggde skap/garderobeskap.

Takhøyder
Underetasje: ca. 2,13 meter målt i stue. Generelt lav takhøyde i

underetasjen.
1. etasje: ca. 2,43 meter målt i stue/kjøkken.
2. etasje: ca. 2,45 meter målt i stue/kjøkken.
Loftsetasje: mellom ca. 0,86-3,09 meter målt i stue/kjøkken.
Total gulvflate på loft på ca. 60 m².

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

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Ikke målbare arealer

Loftsetasje:
Trapperom (ikke målbart areal)
Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.
To sikringsskap og skyvedørsgarderobe i knevegg.
Varmtvannsbereder.

Loftsetasje:
Innredet rom (ikke målbart areal)
Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Standard

Velkommen til Soleiveien 12 – en innholdsrik hel tomannsbolig med en sentral, men tilbaketrukket beliggenhet i Bergensdalen. Her bor du på et høydedrag mellom Ulriken og Løvestakken, med utsikt mot Nymark, Christieparken, Ulriken, Løvestakken, Bergensdalen, deler av sentrum og Askøy. Området oppleves rolig og etablert, samtidig som Haukeland universitetssjukehus, Haraldsplass, Odontologen, Høgskulen, buss, bybane, skole, barnehage og servicetilbud ligger innen kort avstand.

Eiendommen består av en hel tomannsbolig oppført over fire etasjer, med garasje, utvendig bod, to altaner og terrasse. Med et samlet BRA på 333 m², hvorav BRA-i utgjør 303 m², byr boligen på rikelig med plass og en planløsning som gir mange bruksmuligheter. Her er det rom for storfamilien,

generasjonsbolig, kombinasjon av egen bruk og utleie, eller for kjøperen som ønsker en eiendom med fleksibilitet og utviklingsmuligheter over tid.

Boligen har oppholdsrom, kjøkken, soverom, bad og boder fordelt over flere plan. Underetasjen inneholder blant annet gang, entré/gang, to soverom, stue med utgang til hage, kjøkken, bad, vaskekjeller og bod. I 1. etasje ligger entré med trapp, gang, to soverom, bad, bod og en romslig stue-/kjøkkenløsning på 41,5 m² med vedovn og utgang til altan. I 2. etasje finner man tilsvarende en god planløsning med gang, to soverom, bad, bod, vaskerom og stue/kjøkken på 42,0 m² med peis, varmepumpe og utgang til altan. Loftsetasjen rommer gang, soverom, bad, stue/kjøkken og innredet rom, og gir boligen ytterligere bruksverdi.

Utearealene er en viktig kvalitet ved eiendommen. De vestvendte altanene på ca. 14 m² gir fine oppholdssoner med utsyn over nærområdet, mens terrassen på ca. 38 m² med utgang fra stuen i underetasjen skaper en lun og anvendelig uteplass. Tomten er opparbeidet med trapper, terrasse, plen, prydbusker og beplantning, og gir eiendommen et grønt og innbydende preg. Parkering skjer i garasje, i tillegg til to biloppstillingsplasser som ifølge eier ligger på egen tomt. Soleiveien 12 har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, og det er gjort flere oppgraderinger i senere år. Samtidig er dette en eldre bolig fra 1952, og kjøper må påregne vedlikehold og oppgraderinger over tid.

Soleiveien 12 er en eiendom for kjøpere som ser verdien av romslighet, beliggenhet og bruksmuligheter. Her får man en sjelden kombinasjon av sentral nærhet, utsikt, uteplasser, parkering og betydelig areal – i et område med kort vei til både byliv, arbeidsplasser, kollektivtransport og grønne nærområder.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Hvitevarer

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



LEILIGHETEN I FØRSTE ETASJE

Oppvarming

- Ildsted i alle leilighetene.
- Luft-til-luft varmepumpe i 2. etasje.
- El. varmekabler på alle bad.
- El. varmekabler i hoveddeler av underetasjen (foruten kjøkken og bodarealer).
- El. varmekabler i deler av leilighet i 1. etasje.
- Elektrisk oppvarming forøvrig.





Lys og trivelig stue med sjenerøse vindusposter, vedovn og utgang til overbygget altan.







SOLRIK UTEPLOSS

Stor og luftig overbygget uteplass med tilkomst fra kjøkken/stue



GOD SKAP- OG
BENKEPlass





SOVEROM

Det er to fine og svale soverom i leiligheten som ligger i 1. etasje



BARNEROM/ GJESTEROM





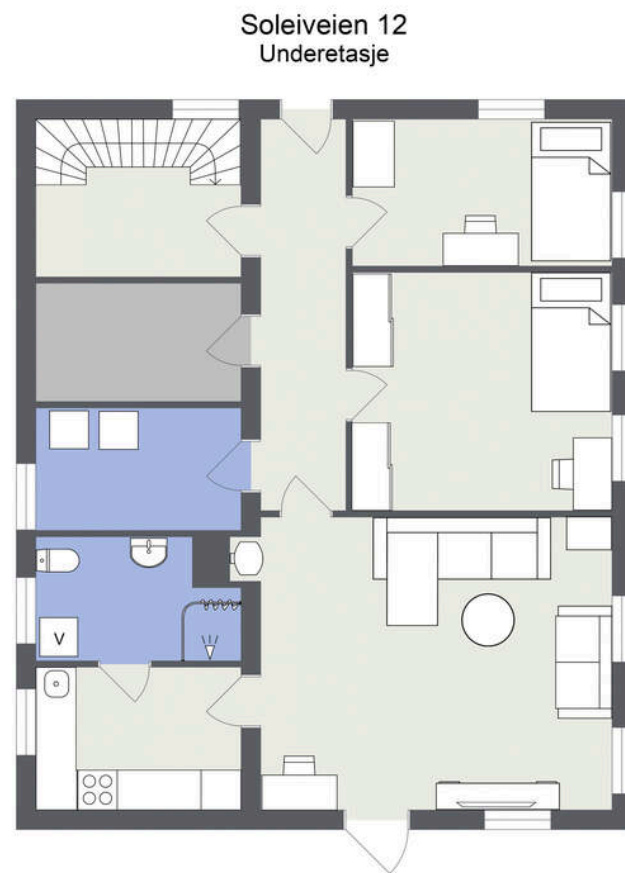
Bad i første etasje





KJELLER

Kjeller er innredet til beboelse (ikke søkt om bruksendring).



Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte.



LEILIGHET I 2. ETG

Leiligheten i 2. etasje har en god standard og en fin planløsning.











STUE MED ÅPEN KJØKKENLØSNING

Meget god benkeplass og god lagringsplass. Sjenerøse vindusposter og lekkert fargevalg på overflater og innredning.



SOVEROM

Leiligheten i 2. etasje har to fine soverom med god størrelse





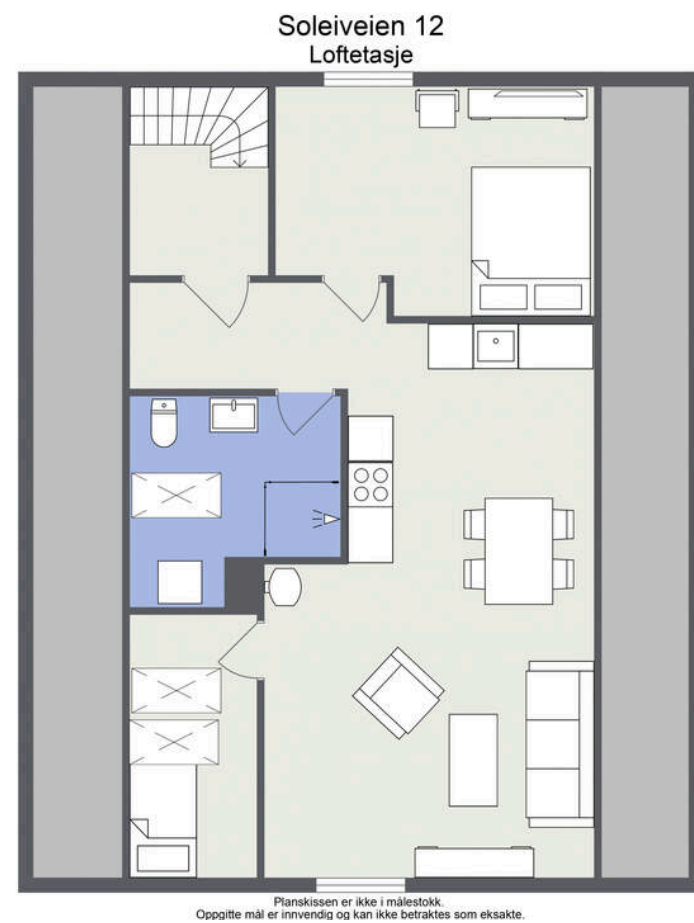
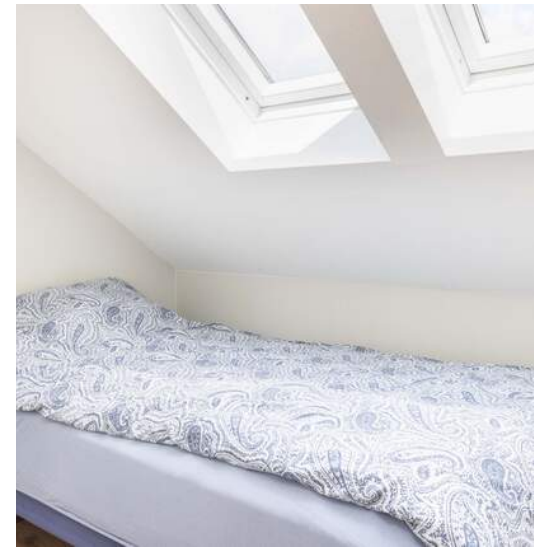
GJESTEROM



BAD I 2. ETG

Flislagt bad med dusjhjørne, klosett og servant.





LOFT

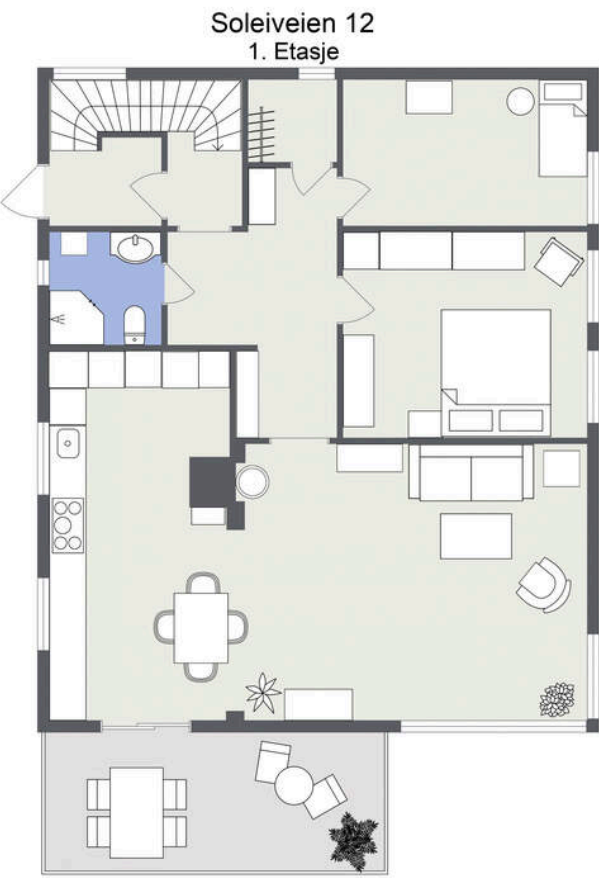
Det er etablert en mulighet for utleie på loft.
Det er ikke søkt om å etablere selvstendig boenhet på loft eller innredning av tørkeloft og bodareal til rom for varig opphold.

PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER

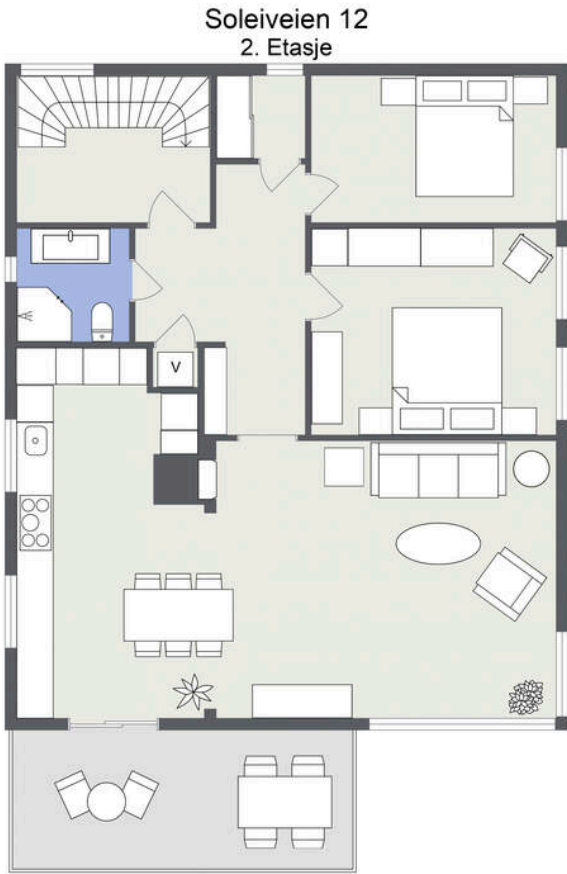


Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte.

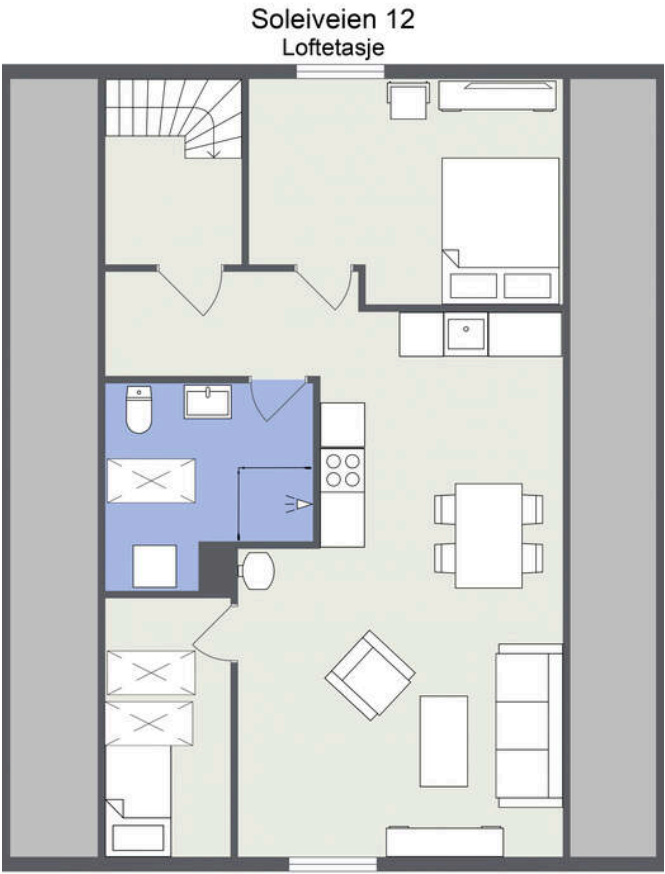


Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte.

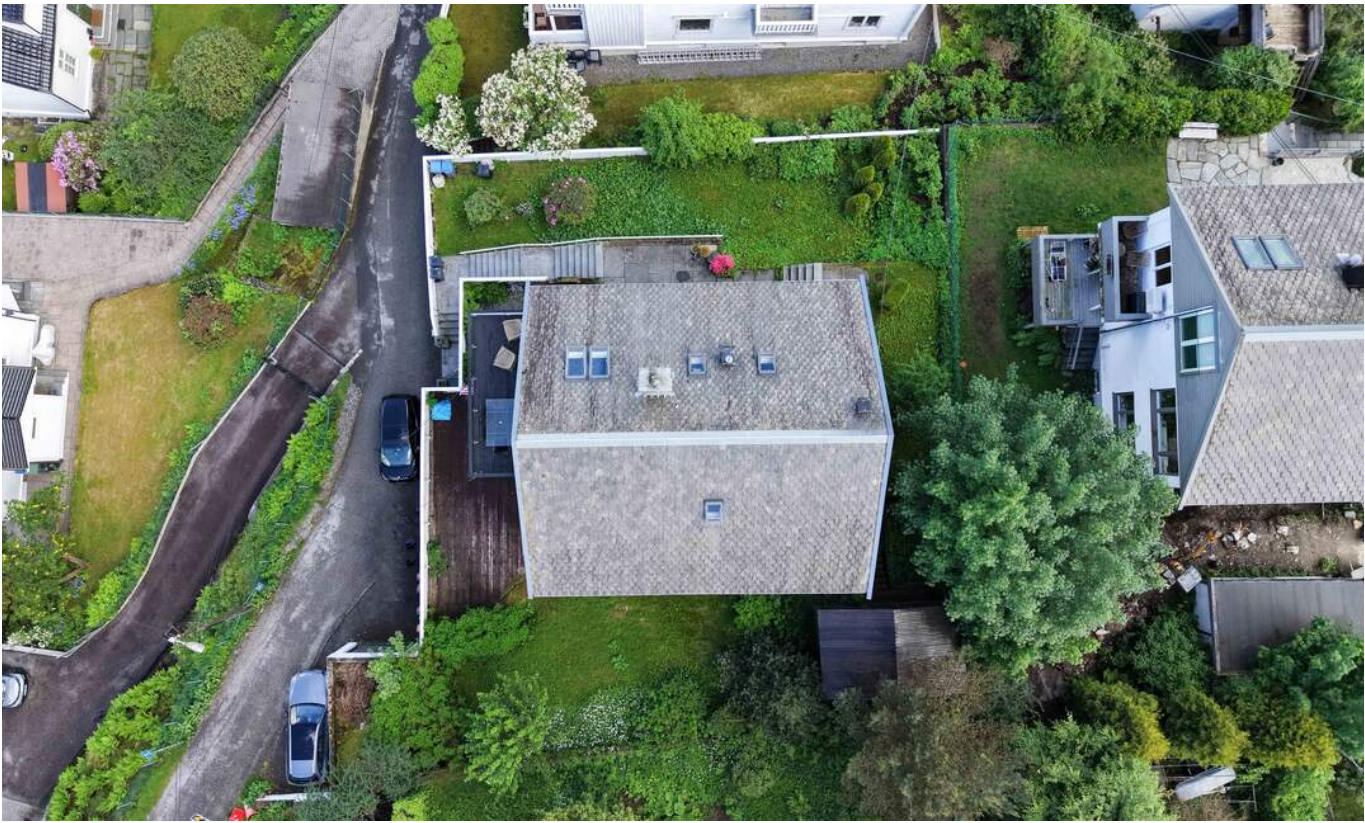
PLANTEGNINGER



Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte.



Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte.



KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Formuesverdi primær

2.382.594,- for 2024

Formuesverdi sekundær

9.530.376,- for 2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

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

Kommunale avgifter

32.404,- for 2025

Eiendomsskatt

10.373,- for 2025

Info eiendomsskatt

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

Info formuesverdi

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 29.05.1952 som omhandler "2-etasjes murbygning innholdende 2. stk 4-vær. leiligheter og

to rom på loftet".

Det foreligger tillatelse til tiltak for utvidelse av altaner datert den 15.02.2002.

Kjøper er gjort særskilt oppmerksom på at kjeller og loft fremstår med annen bruk og/eller innredning enn det som fremgår av de opprinnelige byggetegningene.

I de opprinnelige tegningene er kjeller angitt med blant annet matboder, brensel, vaskerom, rullerom, disponibelt rom og gang. Kjelleren er i dag innlemmet i boenheten i 1. etasje, og enkelte bod-/tilleggsrom er innredet og benyttet som rom for varig opphold. Det er blant annet etablert større vinduer, gravd ned rundt vindusposter, satt inn terrassedør mot vest og etablert utgang til markterrasse. Det er også montert vedovn i kjeller.

I loftsetasjen viser de opprinnelige tegningene to værelser, tørkeloft og tre boder. Loftet er i dag innredet med to værelser, loftstue/stue med hybelkjøkken, og det er montert vedovn. Kjøper er videre gjort oppmerksom på at opprinnelig WC i 1. og 2. etasje ifølge tegninger er omgjort til bod, mens WC i dag er plassert på bad i begge etasjer.

Eiendommen består av to godkjente boenheter. Kjøper er kjent med at bruksendring fra bod-/tilleggsareal til rom for varig opphold, fasadeendringer, etablering/endring av ildsted, samt eventuelle endringer i branncelleinndeling og rømningsforhold, kan være søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningsloven. Det er ikke dokumentert overfor selger/megler at samtlige nevnte forhold er omsøkt og godkjent av kommunen.

Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning, og overtar fullt ansvar, risiko og kostnader knyttet til de nevnte forholdene. Dette omfatter blant annet ansvar for å undersøke lovligheten av dagens bruk og innredning, innhente nødvendige offentlige godkjenninger, gjennomføre eventuell søknadsprosess/legalisering, samt foreta eventuell tilbakeføring eller andre pålegg som måtte bli gitt av offentlig myndighet.

Kjøper kan ikke gjøre krav gjeldende mot selger, herunder krav om prisavslag, erstatning, retting, heving eller annet misligholdsbeføyelse, som følge av manglende eller mangelfull offentlig godkjenning av ovennevnte forhold, med mindre selger har gitt uriktige opplysninger eller holdt tilbake opplysninger i strid med avhendingslova.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Onsdag, 28. mai 1952

Kjerneinformasjon

Tinglyste heftelser og rettigheter

Heftelser i eiendomsrett:
1942/5144-1/106 08.09.1942 BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE
Rettigheter og plikter iflg. kommunalt skjøte

1963/192-1/106 09.01.1963 BESTEMMELSE OM GJERDE
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven

Grunndata
1942/2274-2/106 20.04.1942 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4601 GNR: 160
BNR: 32

1962/1382-1/106 19.02.1962 SAMMENSLÅTT MED DENNE
MATRIKKELENHET:
ET GRUNNSTYKKE FRADELT HAUKELAND 169

2020/973222-1/200 01.01.2020 00:00
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere: KNR: 1201 GNR: 160 BNR: 8

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen gnr. 160, bnr. 8 i Bergen kommune er omfattet av Kommuneplanens arealdel 2018, planID 65270000, vedtatt 19.06.2019. Eiendommen ligger i hovedsak innenfor arealformålet sentrumsformål – byfortettingssone BY2, som dekker ca. 92,8 % av eiendommen. En mindre del av eiendommen, ca. 7,2 %, er avsatt til grønnsstruktur.

Eiendommen er i kommuneplanen også omfattet av hensynssone H570_3 Minde–Nymark, angitt hensyn kulturmiljø, med 100 % dekning. Videre ligger eiendommen innenfor faresone H390_1 luftkvalitet – rød sone, også med 100 % dekning.

Eiendommen omfattes i tillegg av Kommunedelplan for Årstad/Fana/Bergenhus – KDP Landås, planID 9730000, endelig vedtatt 15.01.1996. I kommunedelplanen er eiendommen avsatt til boligområde, med 100 % dekning.

Det er registrert flere planer og tiltak i nærheten av eiendommen, herunder kommuneplanens arealdel KPA 2027 som er under arbeid, samt enkelte godkjente tiltak på naboeiendommer. Av rapporten fremgår det også at eiendommen er berørt av Eviny Termo AS sitt konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg.

Opplysningene er hentet fra Bergen kommunes planinformasjon, utskrevet 12.05.2026. Det tas forbehold om at planinformasjonen ikke nødvendigvis er uttømmende, og at interessenter oppfordres til å gjøre egne undersøkelser hos Bergen kommune/kommunens digitale planregister.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Tirsdag, 17. februar 2026

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

14 000 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
350 000,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

351 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
368 990,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

14 351 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
14 368 990,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er

behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonсен på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med

megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Vibeche Antonissen
Robert Antonissen

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,60% av

salgssum. Estimert provisjon kr. 224 000 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 100 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 600,00, Kommunale opplysninger kr 3 655,00, Kredittkostnad kr 3 000,00, Markedspakke kr 31 900,00, Meglers deltakelse på overtakelse (normalt 3500,-) kr 2 500,00, Oppgjørshonorar kr 5 990,00, Spørring i grunnboken kr 420,00, Tilretteleggingsgebyr kr 17 900,00, Visning pr. stk. (kun annonserte normalt kr. 3900,-) kr 2 900,00. Sum faste vederlag kr. 68 865.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Boligannonse Finn.no kr 6 900,00, Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Utlegg - Innhente restanser på kommunale avgifter kr 180,00, Utskrift av heftelser/servitutter kr 300,00, Fotograf (ca. 10.000,- faktureres direkte) kr 0,00, Tilstandsrapport (utført) kr 0,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 7 925.

Totale kostnader kr. 76 790.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.
(Flett frase "meglers vederlag" her)

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på, interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at

mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
11.6.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

Tilstandsrapport



 Bolighus / flermannsbolig

 Soleiveien 12, 5093 BERGEN

 gnr. 160, bnr. 8

 BERGEN kommune

Sum areal alle bygg: BRA: 333 m² BRA-i: 303 m²



Befaringsdato: 09.09.2025

Rapportdato: 16.09.2025

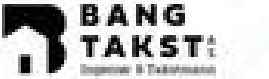
Oppdragsnr.: 20932-2858

Referansenummer: MJ1378

Foretak: Bang Takst AS

Takstingeniør: Patrick Bang







Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Bang Takst AS

Bang Takst AS er etablert og drives av Patrick Bang, byggingeniør siden 2011 og takstmann siden 2021. Med bakgrunn fra rådgivende ingeniørarbeid og byggeledelse har selskapet opparbeidet seg en solid og bred erfaring.

Selskapet spesialiserer seg på:

- Tilstandsrapporter etter ny forskrift (NS 3600)
- Verditakst for bolig og fritidsbolig.

Bang Takst AS legger stor vekt på faglig grundighet, høy kvalitet og tydelig kommunikasjon. Oppdrag utføres for eiendomsmeglere, privatpersoner og profesjonelle aktører – med mål om å levere uavhengige og profesjonelle vurderinger av høy standard.



Rapportansvarlig



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



Oppdragsnr.: 20932-2858

Befaringsdato: 09.09.2025

Side: 2 av 56

Soleiveien 12, 5093 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 8
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Oppdragsnr.: 20932-2858

Befaringsdato: 09.09.2025

Side: 3 av 56

Soleiveien 12, 5093 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 8
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Oppdragsnr.: 20932-2858

Befaringsdato: 09.09.2025

Side: 4 av 56

Soleiveien 12, 5093 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 8
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET

Bolighus / flermannsbolig oppført over fire etasjer.
To altaner og en terrasse.
Garasje.
Utvendig bod.

STANDARD

Boligen har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det er gjort flere oppgraderinger i de senere år. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

REFERANSENIVÅ

Det er lagt til grunn at bygget er oppført i samsvar med de tekniske kravene i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 med tilhørende forskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet, samt datidens byggeskikk og fagmessig utførelse. Eventuelle oppgraderinger og moderniseringer er vurdert ut fra gjeldende krav og byggeskikk på det tidspunktet arbeidene ble gjennomført.

EGENSKAPER

I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskeriens Byggforvaltning, 700.320, som omhandler "intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Det må forventes at vedlikehold eller utskifting er nødvendig for eldre bygningsdeler når deres levetid nærmer seg slutten. Eldre konstruksjoner og bygningsdeler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke oppfylle dagens krav. Mange av boligens egenskaper, som bla. tetthet, varmeisolering og ventilasjon, kan derfor forventes å være dårligere enn det som kreves etter dagens byggeforskrifter.

BEGRENSNINGER

Det tas forbehold om at det ved oppussing eller åpning av konstruksjoner kan avdekkes feil og mangler som ikke er synlige ved en visuell inspeksjon.

BELIGGENHET

Soleiveien 12 ligger i Bergensdalen mellom Ulriken og Løvtakken, på et høydedrag over Christieparken og Brann stadion. Eiendommen har utsikt mot Nymark, Christieparken, Ulriken, Løvtakken, Bergensdalen samt deler av sentrum og Askøy. Området er sentralt og rolig, med nærhet til Haukeland universitetssjukehus, Haraldsplass, Odontologen og Høgskulen. Det er kort gangavstand til buss og bybane, samt skole, barnehage og servicetilbud. Tur- og parkområder som Christieparken, Tveitevannet og Storetveitmarken ligger i nærområdet, og det er enkel tilgang til byfjellene.

TOMT

Tomten er opparbeidet med trapper, terrasse, plen, prydbusker, beplantning m.m.

ADKOMST

Adkomst via offentlig vei.

VANN- OG AVLØP

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsledninger via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

PARKERING

Parkering i garasje til en bil.
To biloppstillingsplasser i følge eier (eier opplyser at dette er på egen tomt).

BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Grunn og fundamenter:

Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell.
Grunnmur i betong med sparestein.

Yttervegger:

Yttervegger i murkonstruksjoner, pusset og malt. Innvendig påforet med bindingsverk, lekter og platekledning. Liggende trekledning på gavlvegger i loftsetasjen.

Takkonstruksjon:

Saltak med tresperrer.
Taktekking med sutak, lekter og takstein av skifer.
Takrenner og nedløpsrør i plast.

Etasjeskillere:

Etasjeskillere av trebjelkelag.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

Underetasje:

Gang (6,5 m²)

Fliser på gulv, malte flater/fliser på vegger og malte flater i himling.
Skyvedørsgarderober under trapp.

Bod (5,0 m²)

Betonggulv, murvegger og panel i himling.

Vaskekjeller (5,7 m²)

Betonggulv, ubehandlede flater på vegger og i himling.
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Entré / gang (7,3 m²)

Keramiske fliser på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Soverom (10,4 m²)

Keramiske fliser på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Skyvedørsgarderober med speilfronter.

Soleiveien 12, 5093 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 8
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Beskrivelse av eiendommen

Soverom (11,6 m²)

Keramiske fliser på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Skyvedørsgarderober med speilfronter.

Stue (20,6 m²)

Keramiske fliser på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Utgang til hage.
Vedovn.

Kjøkken (5,2 m²)

Keramiske fliser på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

Bad (4,0 m²)

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malt panel i himling.
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

1. etasje:

Trapperom (3,0 m²)

Teppefliser på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Innfelte spotter.

Entré m/trapp (4,2 m²)

En-stavs eikeparkett på gulv, malte flater/fliser på vegger og malte flater i himling. Innfelte spotter.

Gang (8,0 m²)

En-stavs eikeparkett på gulv, MDF-panel på vegger og malte flater i himling. Innfelte spotter.
Plassbygget vitrineskap.

Bad (2,9 m²)

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling.
Innfelte spotter i innkassing.
Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

Bod (2,0 m²)

En-stavs eikeparkett på gulv, MDF-panel på vegger og malte flater i himling.

Soverom (9,5 m²)

En-stavs eikeparkett på gulv, MDF-panel/parkettbord på vegger og malte flater i himling.

Soverom (13,5 m²)

En-stavs eikeparkett på gulv, MDF-panel/malte flater på vegger og malte flater i himling.
Skyvedørsgarderober med speilfronter.

Stue/kjøkken (41,5 m²)

En-stavs eikeparkett på gulv, malte flater på vegger og i himling. Innfelte spotter over kjøkkeninnredning.
Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.
Vedovn.
Utgang til altan.

2. etasje:

Trapperom (7,7 m²)

Teppe på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Gang (8,2 m²)

En-stavs eikeparkett på gulv, MDF-panel på vegger og malte flater i himling.
Fliser v/inngangspartiet.
Plassbygget vitrineskap.

Bad (2,8 m²)

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling.
Innfelte spotter.
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Bod (2,2 m²)

En-stavs eikeparkett på gulv, MDF-panel på vegger og malte flater i himling.

Soverom (9,9 m²)

En-stavs eikeparkett på gulv, MDF-panel på vegger og malte flater i himling.
Plassbygde skap over seng.

Soverom (13,7 m²)

En-stavs eikeparkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Garderobeskap.

Stue/kjøkken (42,0 m²)

En-stavs parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Innfelte spotter.
Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.
Peis og varmepumpe.
Utgang til altan.

Vaskerom (0,6 m²)

Keramiske fliser på gulv, MDF-panel på vegger og ubehandlet plate i himling.
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Loftsetasje:

Trapperom (ikke målbart areal)

Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.
To sikringsskap og skyvedørsgarderober i knevegg.
Varmtvannsbereider.

Gang (1,4 m²)

Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling. Innfelte spotter.

Soverom (9,0 m²)

Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling. Innfelte

Oppdragsnr.: 20932-2858

Befaringsdato: 09.09.2025

Side: 5 av 56

Oppdragsnr.: 20932-2858

Befaringsdato: 09.09.2025

Side: 6 av 56

Soleiveien 12, 5093 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 8
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Beskrivelse av eiendommen

spotter.
Garderobeskap.

Stue/kjøkken (25,0 m²)
Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling. Innfelte
spotter.
Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.
Vedovn.

Bad (3,7 m²)
Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling.
Innfelte spotter.
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Innredet rom (ikke målbart areal)
Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannforsyningsrør av kobber (dels plast/rør-i-rør).
Avløpsrør av støpejern (dels plastrør).
Tre varmtvannsberedere.
Mekanisk ventilasjon i loftsetasjen.
Sikringsskap med automatsikringer.

OPPVARMING
Ildsted i alle leilighetene.
Luft-til-luft varmepumpe i 2. etasje.
El. varmekabler på alle bad.
El. varmekabler i hoveddeler av underetasjen (foruten kjøkken
og bodarealer).
El. varmekabler i deler av leilighet i 1. etasje.
Elektrisk oppvarming forøvrig.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20932-2858

Befaringsdato: 09.09.2025

Side: 7 av 56

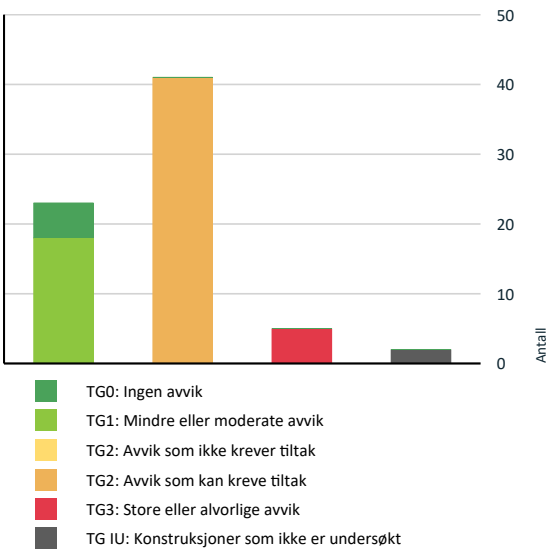
Soleiveien 12, 5093 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 8
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



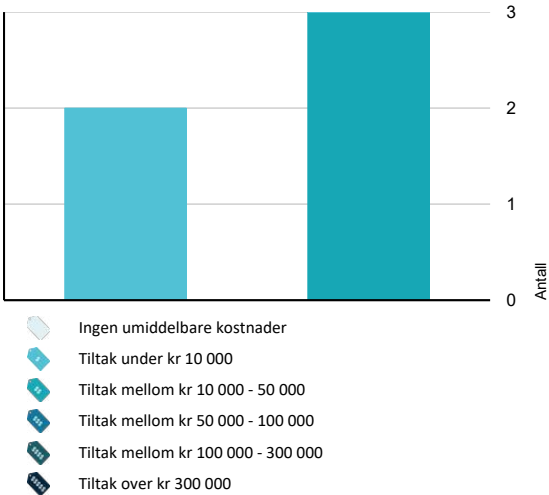
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Bolighus / flermannsbolig

TO 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Ytterdør v/stue i underetasje [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Større slitasje/skader på dør.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Trapp mellom underetasje og 1. etasje [Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > Underetasje > Vaskekjeller (5,7 m²) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > Underetasje > Bad (4,0 m²) > Ventilasjon [Gå til side](#)

Rommet har ingen ventilasjon

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > 2. etasje > Vaskerom (0,6 m²) > Ventilasjon [Gå til side](#)

Rommet har ingen ventilasjon

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

Våtrom > 1. etasje > Bad (2,9 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Stedvis råte på vindskibord.

Oppdragsnr.: 20932-2858

Befaringsdato: 09.09.2025

Side: 8 av 56

Soleiveien 12, 5093 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 8
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Stedvise sprekker/riss i murfasader.
- Stedvise råteskader i trefasader.
- Manglende lufting bak trekledning som medfører økt risiko for fukt og råte i kledning samt bakenforliggende konstruksjoner.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Skjolder/misfarging i tresperrer/undertak, som indikerer fuktpåvirkning/utettheter.
- Begrenset/manglende lufting mot raft (dvs. at isolasjon ligger opp mot undertak som kan medføre kondens).
- Tilstandsgrad forøvrig er satt på bakgrunn av alder grunnet at store deler av takkonstruksjonen er gjenbygget. Eldre takkonstruksjoner kan ha svekkelser som ikke er synlige uten destruktiv kontroll. Det må påregnes økt risiko for skjulte skader.

Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Vinduer tar generelt noe i karmen ved enkel funksjonstest.
- Punktert vindu i trapperom.
- Noe usikkerhet omkring evt. øvrige punkterte vinduer (kan ikke utelukkes).

Utvendig > Ytterdører

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Tregheter.

Utvendig > Balkongdører

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid. Balkongdører bærer preg av elde/slitasje. Eldre balkongdører har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere balkongdører.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

- Noe delaminering mellom glass på rekkverk. Dvs. limet mellom glass har begynt å løsne.
- Enkelte terrassebord er dårlig innfestet. Noe svak ved normal gange.
- Manglende beslag mellom altaner og yttervegg, som medfører økt fuktbelastning på yttervegg.
- Dårlig avrenning fra betongutkraging som medfører fukt/betongavskalling i konstruksjoner.
- Noe slitasje på terrassebord på terrasse v/underetasje.

Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Varierende slitastegrad på overflater. Noe fuktsvelling i enkelte laminatskjøter. Bom i enkelte fliser i underetasjen.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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

Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

- Rennemerker fra sotluke.

Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Oppdragsnr.: 20932-2858

Befaringsdato: 09.09.2025

Side: 9 av 56

Soleiveien 12, 5093 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 8
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Sammendrag av boligens tilstand

- Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Dette er ikke uvanlig for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuksikring mot grunnmasser.
- "Kjellerlukt".
- Begrenset ventilering i underetasjen.
- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Kjellervegg er påført med dampsperre/plast. Løsningen må ansees som en risikokonstruksjon med skadepotensiale.

Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Vinduer i trappeløp er ikke barnesikker.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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

- Svakt trykk ved funksjonstest av varmtvann på bad i loftsetasjen.
- Vannrør under kjøkkenbenk er ikke plugget mot varerør (ytre rør utenfor innerrør)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Ventilasjonsanlegget i loftsetasjen har en alder som tilsier at det nærmer seg eller har passert forventet levetid på 15–20 år. Selv om anlegget fungerer på befaringstidspunktet, innebærer alderen økt risiko for funksjonssvikt, redusert effektivitet og behov for hyppigere vedlikehold.
- Begrenset ventilering i underetasjen, med risiko for dårlig inneklima.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Eldre bereder i underetasjen.

Tomteforhold > Fuksikring og drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Det ble registrert skjevheter i etasjeskiller, som kan ha sammenheng med eventuelle skjevheter i fundament. Merk at det normalt sett forekommer skjevheter i eldre bygninger. Det må foretas målinger over tid for å kunne si noe om pågående problemer. Dette er undersøkelser som går ut over omfanget i en vanlig tilstandsrapport etter ny forskrift.
- Noen riss/slitasje.

Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Det ble ikke observert knotteplast eller annen fuksikring mot grunnmuren. For bygninger oppført i denne perioden er det vanlig at ytterveggene under terreng ikke er sikret etter dagens standard, og fuktvandring i muren må derfor påregnes. Dette skyldes datidens byggemetoder, der direkte kontakt mellom jord og mur var normalt.
- Begrenset terrengfall vekk fra bygning.

Våtrom > Underetasje > Vaskekjeller (5,7 m²) > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Elde/slitasje.

Våtrom > Underetasje > Vaskekjeller (5,7 m²) > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Våtrom > Underetasje > Vaskekjeller (5,7 m²) > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Kjøkken > Underetasje > Kjøkken (5,2 m²) > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Slitasje på innredning/benkeplate.

Oppdragsnr.: 20932-2858

Befaringsdato: 09.09.2025

Side: 10 av 56

Soleiveien 12, 5093 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 8
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Underetasje > Bad (4,0 m²) > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:

- Dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen).

Våtrom > Underetasje > Bad (4,0 m²) > Overflater Gulv [Gå til side](#)
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Det ble registrert bom i enkelte fliser.

Våtrom > Underetasje > Bad (4,0 m²) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Det er ikke mulig å verifisere mansjett under klemring.
- Ukjent utførelse/dokumentasjon.

Våtrom > 1. etasje > Bad (2,9 m²) > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:

- Sverte på overflater.
- Vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen).

Våtrom > 1. etasje > Bad (2,9 m²) > Overflater Gulv [Gå til side](#)
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Slitasje og noe sprekker i enkelte fliser.

Våtrom > 1. etasje > Bad (2,9 m²) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Våtrom > 1. etasje > Bad (2,9 m²) > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:

- Slitasje på innredning.
- Drypp fra baderomsarmatur.

Våtrom > 2. etasje > Bad (2,8 m²) > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:

- Vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen).

Våtrom > 2. etasje > Bad (2,8 m²) > Overflater Gulv [Gå til side](#)
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Våtrom > 2. etasje > Bad (2,8 m²) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Våtrom > 2. etasje > Bad (2,8 m²) > Ventilasjon [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:

- Eldre vifte med ukjent restlevetid. Noe støy fra vifte.

Våtrom > 2. etasje > Vaskerom (0,6 m²) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken (42,0 m²) > Avtrekk [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:

- Mye støy ved enkel funksjonstest.

Våtrom > Loftsetasje > Bad (3,7 m²) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20932-2858

Befaringsdato: 09.09.2025

Side: 11 av 56

Soleiveien 12, 5093 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 8
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Varierende/svakt fall til sluk.

Våtrom > Loftsetasje > Bad (3,7 m²) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Våtrom > Loftsetasje > Bad (3,7 m²) > Ventilasjon [Gå til side](#)
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Oppdragsnr.: 20932-2858

Befaringsdato: 09.09.2025

Side: 12 av 56

Soleiveien 12, 5093 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 8
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Tilstandsrapport

BOLIGHUS / FLERMANNSBOLIG



Byggeår
1952

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Standard

Boligen har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det er gjort flere oppgraderinger i de senere år. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

Vedlikehold

Boligen er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med sutak, lekter og takstein av skifer.

Eier opplyser at taktekkingen er av eldre årgang.

Pga. sikkerhetsmessige årsaker ble taktekking vurdert fra bakkenivå og takvinduer med de begrensninger det innebærer.

På grunn av takets alder bør det gjennomføres regelmessige kontroller, og utskifting av beslag eller andre detaljer som viser tegn til aldersslitasje for å forebygge lekkasjer

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Vindskier og dekkbord: ca. 15–25 år
- Skifertakstein: ca. 50–80 år

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Stedvis råte på vindskibord.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Overvåk tilstanden jevnlig og foreta tiltak etter behov.
- Det må påregnes vedlikehold.
- Vindski/dekkbord bør skiftes ut for å unngå fremtidig råte/skader med risiko for fuktinntrengning. Montering av beslag kan også vurderes for å sikre en mer holdbar løsning over tid.

Oppdragsnr.: 20932-2858

Befaringsdato: 09.09.2025

Side: 13 av 56

86

SOLEIVEIEN 12

Soleiveien 12, 5093 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 8
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast.

Vedlikehold:
Takrenner og nedløp bør kontrolleres jevnlig for skader, lekkasjer og blokkeringer. Rensing anbefales minst én gang i året, og oftere ved mye løvfall eller nedbør. Skadde eller slitte deler bør skiftes ved behov for å sikre god vannavrenning og hindre fuktskader.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Takrenner/nedløp (plast): ca. 20–30 år

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i murkonstruksjoner, pusset og malt. Innvendig påforet med bindingsverk, lekter og platekledning. Liggende trekledning på gavlvegger i loftsetasjen.

Vedlikehold:
Pussete murvegger bør jevnlig kontrolleres for sprekker og skader. Puss og maling må vedlikeholdes for å hindre vanninntrengning, frostspreng og avskalling.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Puss: ca. 30–60 år
- Maling (på mur): ca. 10–20 år
- Trekledning: ca. 40–60 år
- Overflatebehandling, maling: ca. 6–12 år
- Overflatebehandling, dekkbeis: ca. 4–8 år
- Overflatebehandling, beis: ca. 2–6 år

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Oppdragsnr.: 20932-2858

Befaringsdato: 09.09.2025

Side: 14 av 56

PROAKTIV.NO

87

Soleiveien 12, 5093 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 8
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Tilstandsrapport

- Stedvise sprekker/riss i murfasader.
- Stedvise råteskader i trefasader.
- Manglende lufting bak trekledning som medfører økt risiko for fukt og råte i kledning samt bakenforliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det må påregnes vedlikehold og lokale reparasjoner.
- Lufting bør etableres ved framtidig utskifting av kledning. Det anbefales jevnlig tilsyn med dagens løsning.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon med tresperrer.

Merk at det var svært begrenset tilkomst for inspeksjon av hele takkonstruksjonen. Det ble foretatt kontroll i lofts Luke og kneveggluker.

Merk:

Takkonstruksjonen er fra byggeår og oppført etter datidens byggestandarder. Isolasjonsverdi, lufting og fuksikring er ofte mangelfull sett opp mot dagens krav. Det er ikke foretatt prøvetaking for mugg eller soppspor. Regelmessig tilsyn anbefales

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Skjolder/misfarging i tresperrer/undertak, som indikerer fuktpåvirkning/utettheter.
- Begrenset/manglende lufting mot raft (dvs. at isolasjon ligger opp mot undertak som kan medføre kondens).
- Tilstandsgrad forøvrig er satt på bakgrunn av alder grunnet at store deler av takkonstruksjonen er gjenbygget. Eldre takkonstruksjoner kan ha svekkelser som ikke er synlige uten destruktiv kontroll. Det må påregnes økt risiko for skjulte skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det anbefales jevnlig kontroll av taket for å avdekke eventuelle tegn til svekkelser, skjevheter eller lekkasjer. Ved behov bør det utføres nærmere undersøkelser eller forsterkningstiltak.
- Ved utskifting av takteking vil det naturlig å gjøre tiltak.

Oppdragsnr.: 20932-2858

Befaringsdato: 09.09.2025

Side: 15 av 56

Soleiveien 12, 5093 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 8
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Tilstandsrapport



Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass i PVC-karmer.

Underetasje:

Vinduer fra rundt 2013.

1. etasje:

Vinduer fra rundt 2013.

Vindu med trekarmer på bad.

2. etasje:

Vinduer fra rundt 2013.

Vindu med trekarmer på bad.

Loftsetasje:

Vinduer/takvinduer fra 2000-tallet.

Vinduer med trekarmer.

To vindu på hver side av ukjent alder (gavlvegger).

Takvinduer er ca. 15-20 år gammel i følge eier (noe usikkert årstall).

Merk:

Det ble gjort en enkel funksjonstest av enkelte vinduer. Normalt vedlikehold og justering anses ikke som vesentlig avvik.

Forventet levetid (iht. Byggforskeren 700.320):

- PVC-vinduer med isolerglass: ca. 20-60 år

Merk:

Det ble registrert en del avrenninger på utvendig side av vinduer. Det er vanskelig å si om enkelte vinduer har påbegynt innvendig kondensering. Vinduer bør rengjøres på utvendig side for å kunne si noe mer om evt. punkteringer utover hva som ble registrert på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Vinduer tar generelt noe i karmer ved enkel funksjonstest.
- Punkttert vindu i trapperom.
- Noe usikkerhet omkring evt. øvrige punkterte vinduer (kan ikke utelukkes).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Vinduer bør justeres.
- Punkttert(e) vinduer bør skiftes ut.
- Vinduer bør rengjøres for nærmere kontroll av tilstand (og evt. avdekke punkterte glass).

Oppdragsnr.: 20932-2858

Befaringsdato: 09.09.2025

Side: 16 av 56

Soleiveien 12, 5093 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 8
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Tilstandsrapport



Ytterdører

Underetasje:
Ytterdør med slett dørbblad i PVC-karmer.
Dør v/stue med 2-lags isolerglass i PVC-karmer.

1. etasje:
Ytterdører med 2-lags isolerglass i PVC-karmer.

Nyere dører.

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

Forventet levetid (iht. Byggforskeren 700.320):
- Ytterdører i PVC: ca. 20–40 år

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

• Tregheter.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Dører bør justeres.

Balkongdører

Skyvedører med 2-lags isolerglass i metallkarmer i 1. og 2. etasje.

Dører fra antatt rundt 80-tallet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

• Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid. Balkongdører bærer preg av elde/slitasje. Eldre balkongdører har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere balkongdører.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Det må påregnes vedlikehold og evt. utskifting av balkongdører på sikt eller etter behov.

Ytterdør v/stue i underetasje

Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

• Større slitasje/skader på dør.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Oppdragsnr.: 20932-2858

Befaringsdato: 09.09.2025

Side: 17 av 56

Soleiveien 12, 5093 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 8
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Tilstandsrapport



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt altan på 14,0 m² med utgang fra kjøkken i 2. etasje.
Oppført i trekonstruksjon. Overbygget altan.
Trykkimpregnerte terrassebord og glassrekkverk samt dels spilerekkverk i metall.
Rekkverkshøyde ble målt til 0,94 meter.
Åpninger i rekkverk ble målt til 0,13 meter.

Vestvendt altan på 14,0 m² med utgang fra kjøkken i 2. etasje.
Altanen er oppført i trekonstruksjon (foruten liten opprinnelig del i betong).
Trykkimpregnerte terrassebord og glassrekkverk samt dels spilerekkverk i metall.
Rekkverkshøyde ble målt til 0,93 meter.
Åpninger i rekkverk ble målt til 0,13 meter.

Altaner ble bygget ut for ca. 25 år siden i følge eier.

Terrasse på ca. 38 m² med utgang fra stue i underetasjen.
Trykkimpregnerte terrassebord og rekkverk med liggende bord.
Rekkverkshøyde ble målt til i overkant av 1,10 meter.

Til informasjon:
Ihht. avhendingslovens paragraf 2-13 skal rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Fra TEK 17 (paragraf 12-17):
Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde;

a) minimum 1,20 m der nivåforskjellen er mer enn 10 m
b) minimum 1,00 m der nivåforskjellen er inntil 10 m.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

• Noe delaminering mellom glass på rekkverk. Dvs. limet mellom glass har begynt å løsne.
• Enkelte terrassebord er dårlig innfestet. Noe svak ved normal gange.
• Manglende beslag mellom altaner og yttervegg, som medfører økt fuktbelastning på yttervegg.
• Dårlig avrenning fra betongutkraging som medfører fukt/betongavskalling i konstruksjoner.
• Noe slitasje på terrassebord på terrasse v/underetasje.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

• Avvik er av visuell betydning. Glass med delaminering må skiftes hvis en skal lukke avvik.
• Terrassebord bør festes bedre, evt. skiftes ut på sikt eller etter behov.
• Det bør etableres beslag mellom altaner og yttervegg.
• Det bør etableres beslag/tilstrekkelig avrenning fra betongutkraging.
• Det må påregnes noe vedlikehold.

Oppdragsnr.: 20932-2858

Befaringsdato: 09.09.2025

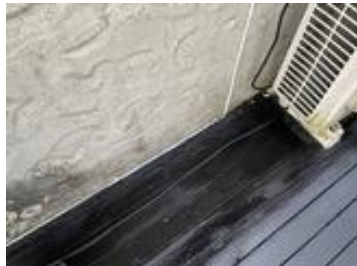
Side: 18 av 56

Soleiveien 12, 5093 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 8
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Tilstandsrapport



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Overflater ble visuelt kontrollert.

Merk:

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert ut fra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder, misfarging på gulv etter tepper og lignende må forventes i en brukt bolig. Det ble ikke flyttet på tunge møbler etc. Mye lagring/møblering på befaringsdagen vanskeliggjorde inspeksjon av alle overflater.

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Varierende slitasjegrader på overflater. Noe fuktsvelling i enkelte laminatskjøter. Bom i enkelte fliser i underetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Avvik er av visuell betydning. Overflater skiftes/fornyes etter ønske/behov.

Oppdragsnr.: 20932-2858

Befaringsdato: 09.09.2025

Side: 19 av 56

Soleiveien 12, 5093 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 8
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Det ble foretatt kontroll av ujevnheter med laservater.

Ved kontroll av skjevheter blir det foretatt målinger i minst to relevante rom per etasje.

Underetasje:

Stue: 0-10 mm

Gang: 0-20 mm

1. etasje:

Stue/kjøkken: 0-15 mm

Hovedsoverom: 0-10 mm

2. etasje:

Stue/kjøkken: 0-20 mm

Hovedsoverom: 0-25 mm

Loftsetasje:

Stue/kjøkken: 0-20 mm

Soverom: 0-10 mm

Grunnet mye møblering på befaringstidspunktet kan det forekomme avvik utover ovenstående stikkmålinger. Det tas spesifikt forbehold vedr. dette. Store deler av boligen var utleid og ikke klargjort for befaring på befaringstidspunktet.

Merk:

Det ble ikke flyttet på tunge møbler eller fast innredning under befaringen. Målingene er derfor basert på stikkprøver, og avvik kan forekomme. I eldre boliger må man påregne skjevheter, knirk, lokale svanker og nedbøyninger i etasjeskiller, særlig der nytt gulv er lagt uten fullstendig avretting.

Etasjeskiller fra eldre byggeår tilfredsstiller normalt ikke dagens krav til stivhet og lydisolasjon. Møbler og innredning kan påvirke måleresultater og skjule avvik.

Vurderingen omfatter ikke skjulte forhold i underliggende konstruksjoner som krypkjeller – se eventuelt eget punkt.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 20932-2858

Befaringsdato: 09.09.2025

Side: 20 av 56

Soleiveien 12, 5093 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 8
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Tilstandsrapport

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Radon

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

Radon er en usynlig og luktfri gass som finnes naturlig i berggrunn og jord. Langvarig eksponering for høye radonnivåer kan øke risikoen for lungekreft. Statens strålevern anbefaler radonmåling i alle boliger, særlig i områder med kjent forekomst. Måling bør gjøres i vinterhalvåret for mest pålitelige resultater.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

Pipe:
Teglsteinspipe.

Ildsteder:

Underetasje:
Vedovn med glassfront.

1. etasje:
Klebersteinsovn.

2. etasje:
Peis med innsats.

Loftsetasje:
Vedovn med glassfront.
Rentbrennende type.

Varierende/nyere alder på ildsteder.

Eier opplyser at det har vært foretatt kontroll av feiervesenet, uten spesielle anmerkninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Rennemerker fra sotluke.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det anbefales jevnlig tilsyn og kontroll med tanke på eventuell svekket funksjon. Utbedringer bør vurderes ved tegn til skader eller lekkasjer. Konf. feier.

Oppdragsnr.: 20932-2858

Befaringsdato: 09.09.2025

Side: 21 av 56

Soleiveien 12, 5093 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 8
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Tilstandsrapport



Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det ble foretatt hulltaking fra påforet vegg i underetasjen.

Fuktmålinger ble gjennomført i treverk ved hjelp av egnet måleutstyr. Målingene viste en verdi på rundt 17% (vektprosent) i treverket.

Definisjon av målte verdier:
Vektprosent under 11,9% defineres som tørt.
Vektprosent på 12-15,9% defineres som akseptabelt.
Vektprosent på 16-19,5% defineres som fuktig.
Vektprosent på 19,6-27% defineres som meget fuktig.
Vektprosent over 27% defineres som vått.

Merk:

Måling av fukt gjelder kun for det aktuelle området hvor målingen ble foretatt, og forholdene kan variere i andre deler av konstruksjonen.

Konstruksjoner må antas å være oppført i samsvar med den tids byggeskikk og gjeldende krav og forskrifter. Fuktsikring, drenering og isolasjon fra byggeåret kan avvike betydelig fra dagens standarder. Rom under terreng i eldre boliger må derfor generelt sees på som en risikokonstruksjon.

Høy luftfuktighet, mangelfull drenering eller dårlig lufting over tid kan føre til utfordringer som utvikling av sopper, muggdannelse og angrep fra skadeinsekter. Hvis det oppstår tegn på fukt, som lukt, misfarging eller synlige skader, bør dette undersøkes nærmere av fagkyndige for å avdekke eventuelle underliggende problemer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

- Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Dette er ikke uvanlig for for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuktsikring mot grunnmasser.
- "Kjellerluft".
- Begrenset ventilering i underetasjen.
- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Kjellervegg er påforet med dampsperre/plast. Løsningen må ansees som en risikokonstruksjon med skadepotensiale.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Oppdragsnr.: 20932-2858

Befaringsdato: 09.09.2025

Side: 22 av 56

Soleiveien 12, 5093 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 8
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Tilstandsrapport

- Det anbefales jevnlig kontroll av fuktforholdene i kjelleren. Ved økt fuktpåvirkning bør en vurdere enkle tiltak som bedre ventilasjon, avfukter eller å unngå lagring direkte mot yttervegg.
- Ventilasjonsløsningen i underetasjen bør forbedres.
- Plast bør fjernes ved fremtidig oppgradering.



TG 2 Innvendige trapper

Lukket tretrapp med profilert håndløper mellom 1. etasje og loft.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Vinduer i trappeløp er ikke barnesikker.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør monteres barnesikre vinduer, evt. annen kompenserende løsning.



TG 3 Trapp mellom underetasje og 1. etasje

Lukket tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Oppdragsnr.: 20932-2858

Befaringsdato: 09.09.2025

Side: 23 av 56

Soleiveien 12, 5093 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 8
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Underetasje:

1. etasje:
Innerdører i 1-speil utførelse.
2. etasje:
Innerdører i 1-speil utførelse.

Loftsetasje:

Formpressede innerdører.
Skyvedør til innredet rom.

Merk:

Det ble gjort tilfeldig funksjonstest av enkelte dører. Mindre justeringer og behov for normalt vedlikehold vurderes ikke som vesentlige avvik

TG 1 Entrédører

1. etasje:
Profilert entrédør i PVC-karmer.

2. etasje:
Slett entrédør.

Loft:

Slett entrédør.

Merk:

Det ble gjort tilfeldig funksjonstest av enkelte dører. Mindre justeringer og behov for normalt vedlikehold vurderes ikke som vesentlige avvik



Andre innvendige forhold

I bygninger oppført eller renoveret fra 1930- til 1980-tallet kan asbest forekomme i materialer som isolasjon, tetningsmasser, ventilasjonskanaler, gulvbelegg og tak- eller fasadeplater. Asbest kan ikke identifiseres visuelt, og arbeid på slike materialer kan frigjøre helseskadelige fibre.

Oppdragsnr.: 20932-2858

Befaringsdato: 09.09.2025

Side: 24 av 56

Soleiveien 12, 5093 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 8
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Tilstandsrapport

Ved mistanke om asbest anbefales det å få materialene, inkludert ventilasjonsanlegg, undersøkt av sertifisert fagperson før inngrep. Påvist asbest må håndteres i tråd med gjeldende forskrifter.

VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEKJELLER (5,7 M²)

Generell

Betonggulv, ubehandlede flater på vegger og i himling.

Inneholder:
Opplegg for vaskemaskin og sikringsskap.

Vaskekjeller av enklere standard.

UNDERETASJE > VASKEKJELLER (5,7 M²)

TO 2 Overflater vegger og himling

Overflater ble visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

• Elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Det er påregnelig med oppgraderinger.

UNDERETASJE > VASKEKJELLER (5,7 M²)

TO 2 Overflater Gulv

Det ble gjort visuelt kontroll av overflater. Fallforhold ble kontrollert med høydelaser.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

UNDERETASJE > VASKEKJELLER (5,7 M²)

TO 3 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Rommet har ingen form for tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Det må etableres membran/tettesjikt dersom en skal oppnå dagens krav til tetthet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

UNDERETASJE > VASKEKJELLER (5,7 M²)

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Oppdragsnr.: 20932-2858

Befaringsdato: 09.09.2025

Side: 25 av 56

Soleiveien 12, 5093 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 8
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Tilstandsrapport

Utstyr er visuelt kontrollert, uten å avdekke avvik.

UNDERETASJE > VASKEKJELLER (5,7 M²)

TO 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

UNDERETASJE > VASKEKJELLER (5,7 M²)

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking vurderes som unødvendig da rommet hovedsakelig har en åpen konstruksjon.

Det ble ikke avdekket unormale forhold.

UNDERETASJE > BAD (4,0 M²)

Generell

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malt panel i himling.

Inneholder:
Vegghengt servant med ett-greps blandeatteri, speil, gulvstående toalett, opplegg for vaskemaskin, mini varmtvannsbereder og dusj med dusjgarnityr samt hånddusj. El. varmekabler og plastsluk.

Ca. 10-11 år gammelt i følge eier.

Det foreligger ikke dokumentasjon.

Forventet levetid (iht. Byggforskeren 700.320):

- Bad som helhet: ca. 15–25 år
- Sluk: ca. 30–60 år
- Tettesjikt/membran: ca. 20–25 år
- Armaturer: ca. 10–30 år
- Klosetter og servanter: ca. 25–45 år

UNDERETASJE > BAD (4,0 M²)

TO 2 Overflater vegger og himling

Overflater ble visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

• Dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Det vurderes ikke for å være behov for tiltak per i dag, men en må være oppmerksom på evt. fuktsvelling og vise forsiktighet med vannsøl.

Oppdragsnr.: 20932-2858

Befaringsdato: 09.09.2025

Side: 26 av 56

Soleiveien 12, 5093 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 8
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD (4,0 M²)

TG 2 Overflater Gulv

Det ble gjort visuell kontroll av overflater samt kontroll av bom (hulrom under fliser). Fallforhold ble kontrollert med høydelaser. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Det ble registrert bom i enkelte fliser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
- Det er ikke behov for tiltak vedr. fliser med bom, men en må være oppmerksom på at fliser med bom (hulrom under) vil kunne ha en større risiko for å løsne med tiden.



UNDERETASJE > BAD (4,0 M²)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk m/vannlås. Synlig klemring i sluk. Smøremembran.

Bilder av membranutførelse eller øvrig dokumentasjon er ikke mottatt/kontrollert.

Oppdragsnr.: 20932-2858

Befaringsdato: 09.09.2025

Side: 27 av 56

Soleiveien 12, 5093 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 8
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Tilstandsrapport

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll.

Vurdering av avvik:

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

- Det er ikke mulig å verifisere mansjett under klemring.
- Ukjent utførelse/dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

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

- Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid. Sluk bør kontrolleres jevnlig. For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering.



UNDERETASJE > BAD (4,0 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

UNDERETASJE > BAD (4,0 M²)

TG 3 Ventilasjon

Rommet har ingen ventilering utover åpning av vindu.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

- Andre tiltak:

- Tilluftsspalte under dør bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



UNDERETASJE > BAD (4,0 M²)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Relativ luftfuktighet ble målt med probe. Den viste relativ luftfuktighet på 59,3% ved en temperatur på 23,8 grader.

Oppdragsnr.: 20932-2858

Befaringsdato: 09.09.2025

Side: 28 av 56

Soleiveien 12, 5093 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 8
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Tilstandsrapport

Definisjon av målte verdier:
Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.
Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

Merk:
Måling av fukt gjelder kun for det aktuelle området hvor målingen ble foretatt, og forholdene kan variere i andre deler av konstruksjonen.



1. ETASJE > BAD (2,9 M²)

Generell

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Innfelte spotter i innkassing.

Inneholder:
Baderomsmøbel med profilerte fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, innfliset speil, skap, gulvstående toalett og buet dushjørne med dusjgarnityr samt hånddusj. El. varmekabler, støpejernssluk og elektrisk vifte i kasse v/himling.

Eier opplyser at badet sannsynligvis er rundt 30 år gammelt.

Det foreligger ikke dokumentasjon.

Forventet levetid (iht. Byggforskeren 700.320):
- Bad som helhet: ca. 15–25 år
- Sluk: ca. 30–60 år
- Tettesjikt/membran: ca. 20–25 år
- Armaturer: ca. 10–30 år
- Klosetter og servanter: ca. 25–45 år

1. ETASJE > BAD (2,9 M²)

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater ble visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Sverte på overflater.
- Vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Sverte bør rengjøres, hvis mulig.
- Det vurderes ikke for å være behov for tiltak per i dag såfremt det benyttes dusjdører. Vindu blir ikke utsatt for direkte vannsprut/spl. Avvik er satt iht. standardens krav grunnet at vindu er montert i våtsone.

1. ETASJE > BAD (2,9 M²)

Oppdragsnr.: 20932-2858

Befaringsdato: 09.09.2025

Side: 29 av 56

Soleiveien 12, 5093 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 8
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Det ble gjort visuell kontroll av overflater samt kontroll av bom (hulrom under fliser). Fallforhold ble kontrollert med høydelaser. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Slitasje og noe sprekker i enkelte fliser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få TG1 må det etableres tilstrekkelig membranoppkant v/dør.
- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.



1. ETASJE > BAD (2,9 M²)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Eldre soilsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Bilder av membranutførelse eller øvrig dokumentasjon er ikke mottatt/kontrollert.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll.

Vurdering av avvik:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

- Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.

- Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid. Sluk bør kontrolleres jevnlig. For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering.

Oppdragsnr.: 20932-2858

Befaringsdato: 09.09.2025

Side: 30 av 56

Soleiveien 12, 5093 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 8
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD (2,9 M²)

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Slitasje på innredning.
- Drypp fra baderomsarmatur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Avvik er av visuell betydning. Sanitærutstyr og innredning skiftes etter ønske/behov.
- Baderomsarmatur bør skiftes.

1. ETASJE > BAD (2,9 M²)

TO 1 Ventilasjon

Elektrisk vifte på vegg. Tilluft via luftespalte under dør.

1. ETASJE > BAD (2,9 M²)

TO BJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da områder hvor dette ville vært aktuelt, ikke var tilgjengelig pga. bygningsmessige hindringer.

2. ETASJE > BAD (2,8 M²)

Generell

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Innfelte spotter.

Inneholder:

Baderomsmøbel med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speilskap med belysning, gulvstående toalett og buet dusjhjørne med dusjgarnityr samt hånddusj. El. varmekabler, plastsluk og avtrekksventil på vegg.

Eier opplyser at badet sannsynligvis er rundt 30 år gammelt.

Det foreligger ikke dokumentasjon.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Bad som helhet: ca. 15–25 år
- Sluk: ca. 30–60 år
- Tettesjikt/membran: ca. 20–25 år
- Armaturer: ca. 10–30 år
- Klosetter og servanter: ca. 25–45 år

Oppdragsnr.: 20932-2858

Befaringsdato: 09.09.2025

Side: 31 av 56

Soleiveien 12, 5093 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 8
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD (2,8 M²)

TO 2 Overflater vegger og himling

Overflater ble visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det vurderes ikke for å være behov for tiltak per i dag såfremt det benyttes dusjdører. Vindu blir ikke utsatt for direkte vannsprut/søl. Avvik er satt iht. standardens krav grunnet at vindu er montert i våtsone.



2. ETASJE > BAD (2,8 M²)

TO 2 Overflater Gulv

Det ble gjort visuell kontroll av overflater samt kontroll av bom (hulrom under fliser). Fallforhold ble kontrollert med høydelaser. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Vær oppmerksom ved bruk. For å få TG1 må det etableres tilstrekkelig membranoppkant v/dør.
- Det bør etableres spalte under bunnprofil til dusjhjørne, slik at vann ledes til sluk.



2. ETASJE > BAD (2,8 M²)

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Eldre soilsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Bilder av membranutførelse eller øvrig dokumentasjon er ikke mottatt/kontrollert.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne

Oppdragsnr.: 20932-2858

Befaringsdato: 09.09.2025

Side: 32 av 56

Soleiveien 12, 5093 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 8
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Tilstandsrapport

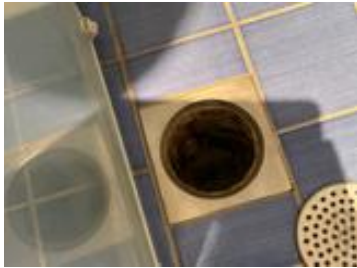
type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll.

Vurdering av avvik:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.
 - Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
 - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
 - Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid. Sluk bør kontrolleres jevnlig. For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering.



2. ETASJE > BAD (2,8 M²)

1 TO 1 Sanitærutstyr og innredning

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

2. ETASJE > BAD (2,8 M²)

1 TO 2 Ventilasjon

Elektrisk vifte i himling og avtrekksventil på vegg.
Tilluft via luftespalte under dør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Eldre vifte med ukjent restlevetid. Noe støy fra vifte.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Vifte bør skiftes ut på sikt eller etter behov.

Oppdragsnr.: 20932-2858

Befaringsdato: 09.09.2025

Side: 33 av 56

Soleiveien 12, 5093 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 8
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD (2,8 M²)

1 TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt kontroll i åpning i vegg v/vaskerom som ligger mot badet.

Det ble foretatt kontroll av fukt i treverk med pigger. Ingen utslag ble registrert.

Definisjon av målte verdier:

Vektprosent under 11,9% defineres som tørt.
Vektprosent på 12-15,9% defineres som akseptabelt.
Vektprosent på 16-19,5% defineres som fuktig.
Vektprosent på 19,6-27% defineres som meget fuktig.
Vektprosent over 27% defineres som vått.

Merk:

Måling av fukt gjelder kun for det aktuelle området hvor målingen ble foretatt, og forholdene kan variere i andre deler av konstruksjonen.

Det var ikke mulig å foreta hulltaking bak dusjsone, hvor det er høyest sannsynlighet for å avdekke evt. fuktskade. Vurdering gjelder for det aktuelle området som ble undersøkt.



2. ETASJE > VASKEROM (0,6 M²)

Generell

Keramiske fliser på gulv, MDF-panel på vegger og ubehandlet plate i himling.

Inneholder:
Opplegg for vaskemaskin.

Det er montert Waterguard i rommet.

Eier opplyser at vaskerommet er 11-12 år gammelt.

Det foreligger ikke dokumentasjon.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):
- Vaskerom som helhet: ca. 15–25 år

Oppdragsnr.: 20932-2858

Befaringsdato: 09.09.2025

Side: 34 av 56

Soleiveien 12, 5093 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 8
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Tilstandsrapport

- Sluk: ca. 30–60 år
- Tettesjikt/membran: ca. 20–25 år
- Armaturer: ca. 10–30 år
- Klosetter og servanter: ca. 25–45 år



2. ETASJE > VASKEROM (0,6 M²)

TG 1 Overflater vegger og himling

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

2. ETASJE > VASKEROM (0,6 M²)

Overflater Gulv

Det ble gjort visuell kontroll av overflater samt kontroll av bom (hulrom under fliser). Det var ikke mulig å foreta kontroll av fallforhold grunnet begrenset tilkomst til sluk (TGIU).

Det ble ikke registrert synlige avvik, hvor det var tilkomst for kontroll.

2. ETASJE > VASKEROM (0,6 M²)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med ukjent tettesjikt.

Grunnet oppvaskmaskin i rommet var det begrenset mulighet for kontroll av sluk/membranløsning.

Bilder av membranutførelse eller øvrig dokumentasjon er ikke mottatt/kontrollert.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

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

2. ETASJE > VASKEROM (0,6 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

2. ETASJE > VASKEROM (0,6 M²)

Oppdragsnr.: 20932-2858

Befaringsdato: 09.09.2025

Side: 35 av 56

Soleiveien 12, 5093 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 8
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Tilstandsrapport

TG 3 Ventilasjon

Rommet har ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

2. ETASJE > VASKEROM (0,6 M²)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Se eget punkt vedr. hulltaking på bad i samme etasje.

Aktuell vegg ligger på vaskerommet.

LOFTSETASJE > BAD (3,7 M²)

Generell

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Innfelte spotter.

Inneholder:

Søyleservant med ett-greps blandebatteri, speil, vegglampe, gulvstående toalett, opplegg for vaskemaskin og dusj med foldedører i herdet glass samt dusjgarnityr med hånddusj. Varmtvannsbereeder er plassert i knevegg (adkomst via luke). El. varmekabler, plastsluk og avtrekksventil i himling.

Ca. 20 år gammelt i følge eier.

Det foreligger ikke dokumentasjon.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Bad som helhet: ca. 15–25 år
- Sluk: ca. 30–60 år
- Tettesjikt/membran: ca. 20–25 år
- Armaturer: ca. 10–30 år
- Klosetter og servanter: ca. 25–45 år

LOFTSETASJE > BAD (3,7 M²)

TG 1 Overflater vegger og himling

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

LOFTSETASJE > BAD (3,7 M²)

TG 2 Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Varierende/svakt fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få TG1 må det etableres tilstrekkelig membranoppkant v/dør.

Oppdragsnr.: 20932-2858

Befaringsdato: 09.09.2025

Side: 36 av 56

Soleiveien 12, 5093 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 8
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Tilstandsrapport



LOFTSETASJE > BAD (3,7 M²)

Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk m/vannlås. Synlig klemring i sluk. Smøremembran.

Bilder av membranutførelse eller øvrig dokumentasjon er ikke mottatt/kontrollert.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll.

Vurdering av avvik:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilleggende konstruksjoner.
- Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.
- Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid. Sluk bør kontrolleres jevnlig. For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering.



LOFTSETASJE > BAD (3,7 M²)

Sanitærutstyr og innredning

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

LOFTSETASJE > BAD (3,7 M²)

Ventilasjon

Avtreksventil i himling.

Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 20932-2858

Befaringsdato: 09.09.2025

Side: 37 av 56

Soleiveien 12, 5093 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 8
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Tilstandsrapport

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



LOFTSETASJE > BAD (3,7 M²)

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking fra tilleggende rom mot dusjsone, uten å avdekke unormale fuktforhold.

Relativ luftfuktighet ble målt med probe. Den viste relativ luftfuktighet på 54,0% ved en temperatur på 23,1 grader.

Definisjon av målte verdier:

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.
Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

Merk:

Måling av fukt gjelder kun for det aktuelle området hvor målingen ble foretatt, og forholdene kan variere i andre deler av konstruksjonen.



KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN (5,2 M²)

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte fronter, benkeplate i laminat og nedfelt stålvaske med ett-greps blandebatteri. Fliser over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn
- Keramisk platetopp
- Oppvaskmaskin

Frittstående kjøleskap med frysedel.

Integrert ventilator.

Oppdragsnr.: 20932-2858

Befaringsdato: 09.09.2025

Side: 38 av 56

Soleiveien 12, 5093 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 8
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Tilstandsrapport

Hvitevarer fra IKEA.

Ca. 10-11 år gammelt i følge eier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Slitasje på innredning/benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes oppgraderinger.



UNDERETASJE > KJØKKEN (5,2 M²)

TG 1 Avtrekk

Integrert ventilator. Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten å avdekke avvik med avtrekk.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN (41,5 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra IKEA med profilerte fronter, benkeplate i antatt kompositt og underlimt vask med ett-greps blandebatteri. Fliser over benkeplate.

Integrerte hvitevarer

- Stekeovn
- Mikrobølgeovn
- Induksjonstopp (78 cm)
- Oppvaskmaskin
- Kjøleskap
- Frysenskap

Vegghengt ventilator.

Hvitevarer og ventilator fra IKEA.

Det er montert Aquastop.

Kjøkkeninnredningen ble montert for rundt 10-11 år siden i følge eier.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN (41,5 M²)

TG 1 Avtrekk

Vegghengt ventilator. Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten å avdekke avvik med avtrekk.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN (42,0 M²)

Oppdragsnr.: 20932-2858

Befaringsdato: 09.09.2025

Side: 39 av 56

Soleiveien 12, 5093 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 8
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra IKEA med slette fronter, benkeplate i tre og nedfelt stålvaske med ett-greps blandebatteri.

Integrerte hvitevarer

- Stekeovn
- Mikrobølgeovn
- Induksjonstopp (78 cm)
- Oppvaskmaskin
- Kjøleskap
- Frysenskap

Vegghengt ventilator.

Hvitevarer og ventilator fra IKEA.

Det er montert komfyrvakt og Aquastop.

Kjøkkeninnredningen ble montert for rundt 10-11 år siden i følge eier.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN (42,0 M²)

TG 2 Avtrekk

Vegghengt ventilator. Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten å avdekke avvik med avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Mye støy ved enkel funksjonstest.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør gjøres nærmere undersøkelser og tiltak etter behov.

LOFTSETASJE > STUE/KJØKKEN (25,0 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte fronter, benkeplate i tre og nedfelt stålvaske med skyllekum, avrenningsbrett og ett-greps blandebatteri. Skvettplater i stål over platetopp og oppvaskkum.

Hvitevarer:

- Stekeovn med keramisk platetopp fra Beko
- Kjøleskap fra Beko
- Oppvaskmaskin fra Asko

Vegghengt ventilator (styrer også ventilasjon på badet).

Kjøkkeninnredning er ca. 20 år gammel i følge eier.

LOFTSETASJE > STUE/KJØKKEN (25,0 M²)

TG 1 Avtrekk

Vegghengt ventilator. Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten å avdekke avvik med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannforsyningsrør av kobber.

Oppdragsnr.: 20932-2858

Befaringsdato: 09.09.2025

Side: 40 av 56

Soleiveien 12, 5093 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 8
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Tilstandsrapport

Dels rør-i-rør (loftsetasje).

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Svakt trykk ved funksjonstest av varmtvann på bad i loftsetasjen.
- Vannrør under kjøkkenbenk er ikke plugget mot varerør (ytre rør utenfor innerrør)

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Vannrør må plugges mot varerør for å lukke avviket.



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av støpejern (dels plastrør).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 2 Ventilasjon

Underetasje:

Naturlig ventilasjon. Periodisk avtrekk på kjøkken.

1. etasje:

Naturlig ventilasjon. Periodisk avtrekk på kjøkken og bad.

2. etasje:

Naturlig ventilasjon. Periodisk avtrekk på kjøkken og bad.

Loftsetasje:

Mekanisk ventilasjon med avtrekk fra kjøkken og bad.

Tilluft via div. ventiler.

Oppdragsnr.: 20932-2858

Befaringsdato: 09.09.2025

Side: 41 av 56

Soleiveien 12, 5093 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 8
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Tilstandsrapport

Anlegg fra 2005. Aggregat er plassert på kaldloft.

Merk at løsningen er vurdert opp mot gjeldende krav på oppføringstidspunktet, og må ikke forveksles med dagens krav til ventilasjon, som boligen ikke vil innfri.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Ventilasjonsanlegget i loftsetasjen har en alder som tilsier at det nærmer seg eller har passert forventet levetid på 15–20 år. Selv om anlegget fungerer på befaringstidspunktet, innebærer alderen økt risiko for funksjonssvikt, redusert effektivitet og behov for hyppigere vedlikehold.
- Begrenset ventilering i underetasjen, med risiko for dårlig inneklima.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det vurderes ikke for å være behov for tiltak utover vanlig service per i dag. Det anbefales imidlertid å planlegge for fremtidig oppgradering eller utskifting av anlegget, da alderen kan medføre økt risiko for funksjonssvikt.
- Det bør etableres bedre ventilering i underetasjen.



TG 1 Varmepumpe

Luft-til-luft varmepumpe fra Panasonic med innedel i stue/kjøkken i 2. etasje.

Varmepumpe er kun enkelt, visuelt kontrollert (det er ikke gjort funksjonstest). Det er ikke opplyst om problemer med anlegget. Det anbefales å foreta jevnlig service og kontroll etter leverandørens anbefalinger.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 287 liter fra Oso Hotwater, plassert i bod i underetasjen. Bereder fra 1991.

Varmtvannsbereder på 120 liter fra Høiax, plassert i kott i kneveggslope på bad i loftsetasjen. Ukjent alder.

Varmtvannsbereder på 116 liter fra Oso Hotwater, plassert i gang / trapperom i loftsetasjen. Bereder fra 2007.

Oppdragsnr.: 20932-2858

Befaringsdato: 09.09.2025

Side: 42 av 56

Soleiveien 12, 5093 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 8
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Tilstandsrapport

Merk:

Bereder er tilkoblet med stikkontakt, noe som var vanlig og tillatt da den ble installert. I 2014 ble det innført krav om fast tilkobling for beredere med effekt over 1500 watt (NEK 400:2014). Kravet gjelder ikke med tilbakevirkende kraft, men løsningen er ikke i tråd med dagens forskrift.

Stikkkontakten bør kontrolleres jevnlig for varmgang, for eksempel ved å kjenne på støpsel og kontakt. Det anbefales å etablere fast elektrisk tilkobling for å oppfylle dagens sikkerhetskrav, uavhengig av om berederen byttes ut

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Eldre bereder i underetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



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.

Tilstandsgraden 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.

ELEKTRISK ANLEGG

Hovedsikringsskap / sikringsskap m/målere er plassert i trapperom i loftsetasjen.

Eget sikringsskap i underetasjen.

Automatsikringer (jordfeilautomater).

Automatisk strømmåler m/fjernavlesning (x3), montert i 2018.

Sikringsskap i underetasjen inneholder hovedbryter på 32A, 1 kurs på 20A, 10 kurser på 16A og 2 kurser på 10A.

Sikringsskap på loft inneholder hovedbryter på 40A, 2 kurser på 20A, 15 kurser på 16A og 2 kurser på 10A.

Sikringsskap m/målere på loftet inneholder hovedbryter på 40A og div. brytere på 40A (ikke merket).

BELYSNING

Oppdragsnr.: 20932-2858

Befaringsdato: 09.09.2025

Side: 43 av 56

Soleiveien 12, 5093 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 8
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Tilstandsrapport

Vanlig belysning og spotter (se rombeskrivelse).

EL. OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.

El. varmekabler på alle bad.

El. varmekabler i hoveddeler av underetasjen (foruten kjøkken og bodarealer).

El. varmekabler i deler av leilighet i 1. etasje.

Se innledning for øvrig oppvarming.

Merk:

Varmekilder er ikke funksjonstestet. El. varmekilder/gulvvarme er opplyst av eier (eier var noe usikker på sonefordeling, hvor avvik kan forekomme).

Det er ikke registrert el-tilsyn fra offentlig myndighet de siste fem årene. Underskrevne bygningssakkyndige har derfor gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-18. Vurderingen er basert på en spørreundersøkelse rettet mot eier samt visuell kontroll av tilgjengelige punkter, uten inngrep. Det er ikke utført teknisk kontroll, og det er ikke vurdert eller angitt tilstandsgrad (TG) i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon.

Spørsmål til eier (med eierens svar):

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert?

Usikker. Det ble montert div. nye sikringsskapet (når det ble krav om målere).

2. Er det elektriske anlegget, eller deler av dette, utført av registrert elektrovirksomhet?

Ja

3. Er det foretatt elektriske arbeider etter 1. januar 1999?

Ja

4. Foreligger det samsvarserklæring for arbeidet?

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra det lokale eltilsyn (DLE) eller tilsvarende?

Nei

Dersom ja: Er eventuelle avvik utbedret?

6. Forekommer det ofte at sikringer løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Nei

8. Finnes det kursfortegnelse, og er denne i samsvar med antall sikringer?

Ukjent

Visuell kontroll (utført uten inngrep):

9. Er det tegn til brunsvidd plugg på varmtvannsbereder?

Ukjent

10. Er det tegn til varmgang eller skade på kabler, brytere, stikkontakter, downlights eller annet el-utstyr?

Ukjent

11. Er kabler løst montert eller har synlige skader?

Oppdragsnr.: 20932-2858

Befaringsdato: 09.09.2025

Side: 44 av 56

Soleiveien 12, 5093 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 8
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Tilstandsrapport

Ukjent

Vurdering er gitt på bakgrunn av svar på overnevnte spørsmålsskjema, samt enkel visuell kontroll av punkt 9, 10 og 11. På bakgrunn av at det ikke er utført eltilsyn de senere år, samt usikkerhet omkring dokumentasjon på arbeider utført av tidligere eier(e), anbefales det å foreta en utvidet kontroll av anlegget

Generell kommentar

Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til en forenklet visuell kontroll og informasjon innhentet fra eier, i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-18. Det er ikke foretatt inngrep eller teknisk måling av anlegget, og vurderingen er derfor ikke sammenlignbar med en kontroll gjennomført av det lokale eltilsyn (DLE) eller autorisert elektrovirksomhet.

Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse og har dermed ikke forutsetninger for å vurdere anleggets tekniske utførelse eller sikkerhetsmessige tilstand. Elektriske anlegg er underlagt strenge krav til utførelse og kontroll, og det er kun fagpersoner med nødvendig autorisasjon som har kompetanse til å gjennomføre en fullverdig vurdering.

Ved eierskifte anbefales det alltid at det elektriske anlegget inspiseres av registrert elektroinstallatør, særlig dersom det ikke foreligger nyere kontrollrapport eller dokumentasjon. Eier har ansvar for at anlegget til enhver tid tilfredsstiller gjeldende forskrifter, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes ved en forenklet vurdering. Ved nærmere ettersyn kan det fremkomme avvik eller kostnader til utbedring som ikke fremgår av denne rapporten.



Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

Brannprosjektering/dokumentasjon på brannsikkerhet er ikke mottatt/kontrollert.

Oppdragsnr.: 20932-2858

Befaringsdato: 09.09.2025

Side: 45 av 56

Soleiveien 12, 5093 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 8
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Tilstandsrapport

Punktet omhandler ikke kontroll av branncelleinnndeling eller andre bygningsmessige brannsikringsløsninger. Slike forhold er vurdert under eget punkt om «Lovlighet».

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

I hht. byggeskikk på oppføringstidspunktet er det sannsynlig at bygget er fundamentert på kultede masser av grov pukk eller sprengstein på fjell.

Det er ikke gjort nærmere undersøkelser av grunnforhold. Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn iht. NS3600.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilbakefylt med antatt selvdrenerende masser av sprengstein/kult.

Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drencsystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

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

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong med sparestein.

Vurdering gjelder for synlige deler. Store deler av grunnmuren er skjult.

Forventet levetid (iht. Byggforskerien 700.320):

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Det ble registrert skjevheter i etasjeskiller, som kan ha sammenheng med eventuelle skjevheter i fundament. Merk at det normalt sett forekommer skjevheter i eldre bygninger. Det må foretas målinger over tid for å kunne si noe om pågående problemer. Dette er undersøkelser som går ut over omfanget i en vanlig tilstandsrapport etter ny forskrift.
- Noen riss/slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det vurderes ikke for å være behov for tiltak per i dag, utover jevnlig tilsyn og kontroll av evt. riss og sprekker. Disse skyldes mest sannsynlig eldre setninger. Merk at disse må måles over tid for å kunne konkludere med evt. pågående setninger.

- Det må påregnes noe vedlikehold.

Terrengforhold

Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 20932-2858

Befaringsdato: 09.09.2025

Side: 46 av 56

Soleiveien 12, 5093 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 8
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Tilstandsrapport

- Det er påvist andre avvik:
- Det ble ikke observert knotteplast eller annen fuksikring mot grunnmuren. For bygninger oppført i denne perioden er det vanlig at ytterveggene under terreng ikke er sikret etter dagens standard, og fuktvandring i muren må derfor påregnes. Dette skyldes datidens byggemetoder, der direkte kontakt mellom jord og mur var normalt.
- Begrenset terrengfall vekk fra bygning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- På grunn av manglende fuksikring bør terrengforhold inntil boligen overvåkes. Dersom det oppstår vannansamling eller unødig fuktpåkjenning, bør tiltak iverksettes. Det er viktig å unngå vannoppsamling og unødvendig fuktbelastning mot grunnmuren, da dette over tid kan føre til skader. Hvis det er blomsterbed eller jordmasser inntil muren, anbefales det å erstatte disse med drenerende masser som pukk eller grov grus.
- Det bør etableres terrengfall vekk fra bygning. Anbefalt 1:50 fall på 3 meter.

Oljetank

Eier opplyser at det ikke er nedgravd oljetank på eiendommen.

Soleiveien 12, 5093 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 8
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent alder.

Standard

Garasjen er oppført i mur- og betongkonstruksjoner.

Garasjen har enklere standard.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningen. Det betyr at det kan være feil, mangler eller vedlikeholdsbehov som ikke er videre omtalt i denne rapporten.

Vedlikehold

Det må påregnes vedlikehold.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Utvendig bod



Anvendelse

Byggeår

2005

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Fundamenter av betongsøyler.

Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med trepanel.

Såltak med sperrekonstruksjon. Taket er tekket med plasttak.

Boden er av enklere standard.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningen. Det betyr at det kan være feil, mangler eller vedlikeholdsbehov som ikke er videre omtalt i denne rapporten.

Vedlikehold

Det må påregnes oppgraderinger.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Soleiveien 12, 5093 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 8
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

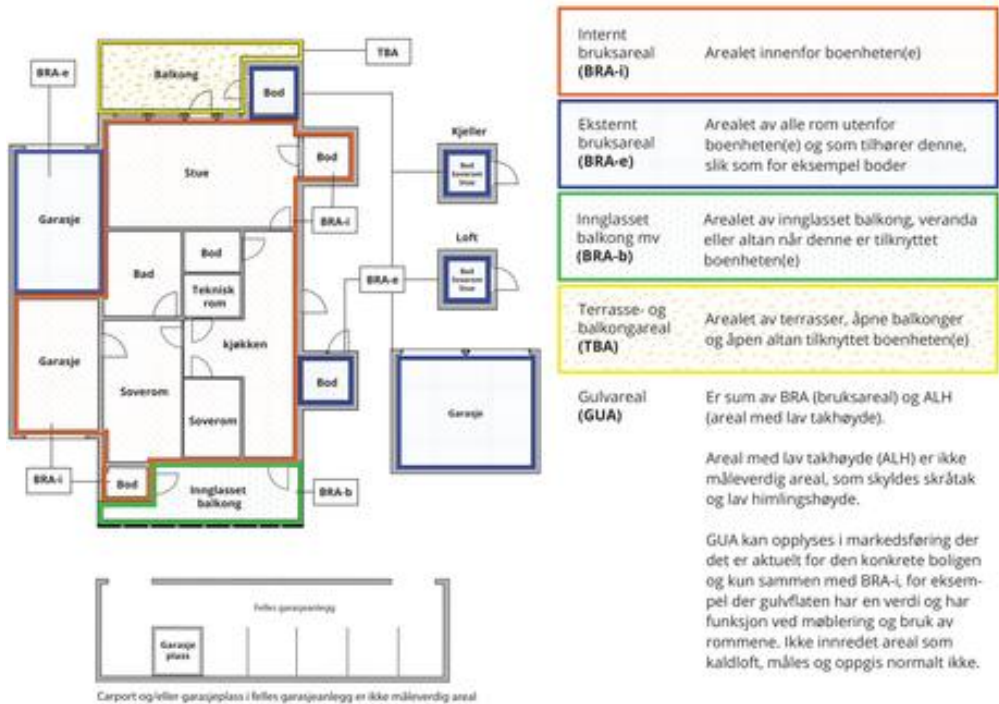
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 20932-2858

Befaringsdato: 09.09.2025

Side: 49 av 56

Soleiveien 12, 5093 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 8
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Arealer

Bolighus / flermannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	83			83	38
1. etasje	89			89	14
2. etasje	90			90	14
Loftsetasje	41			41	
SUM	303				66
SUM BRA	303				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Gang (6,5 m²), bod (5,0 m²), vaskekjeller (5,7 m²), entré / gang (7,3 m²), soverom (10,4 m²), soverom (11,6 m²), stue (20,6 m²), kjøkken (5,2 m²), bad (4,0 m²)		
1. etasje	Trapperom (3,0 m²), entré m/trapp (4,2 m²), gang (8,0 m²), bad (2,9 m²), bod (2,0 m²), soverom (9,5 m²), soverom (13,5 m²), stue/kjøkken (41,5 m²)		
2. etasje	Trapperom (7,7 m²), gang (8,2 m²), bad (2,8 m²), bod (2,2 m²), soverom (9,9 m²), soverom (13,7 m²), stue/kjøkken (42,0 m²), vaskerom (0,6 m²)		
Loftsetasje	Trapperom (ikke målbart areal), gang (1,4 m²), soverom (9,0 m²), stue/kjøkken (25,0 m²), bad (3,7 m²), innredet rom (ikke målbart areal)		

Oppdragsnr.: 20932-2858

Befaringsdato: 09.09.2025

Side: 50 av 56

Soleiveien 12, 5093 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 8
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Merk:
Innvendige vegger utgjør ca. 6,2 m² av bruksarealet i underetasjen.
Innvendige vegger utgjør ca. 2,9 m² av bruksarealet i 1. etasje.
Innvendige vegger utgjør ca. 2,8 m² av bruksarealet i 2. etasje.
Innvendige vegger utgjør ca. 2,0 m² av bruksarealet i loftsetasjen.

Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap.

TAKHØYDER
Underetasje: ca. 2,13 meter målt i stue. Generelt lav takhøyde i underetasjen.
1. etasje: ca. 2,43 meter målt i stue/kjøkken.
2. etasje: ca. 2,45 meter målt i stue/kjøkken.
Loftsetasje: mellom ca. 0,86-3,09 meter målt i stue/kjøkken.

Total gulvflate på loft på ca. 60 m².

GENERELT
Arealene er målt med laser på stedet, og er beregnet etter Norsk Standard (NS) 3940:2023. Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS 3940, og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter NS 3940 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene. Er arealene godkjent av bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede, godkjente tegninger med angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken. I hovedsak er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som p-rom eller s-rom. Sjakter for el og rør opplegg og pipeløp er med i oppgitt areal. Arealer i ovenstående tabell kan ikke summeres for å kontrollere BRA, da innervegger, sjakter etc. ikke er medregnet i disse arealene. Pga. boligens utforming med bla. skråtak/skjeve gulv, varierende tykkelser på innervegger/påforingsvegger m.m., kan det forekomme avvik utover standardens krav. BRA er avrundet til nærmeste hele tall iht. takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Oppmålingen er ikke kontrollert opp mot tegninger (ikke mottatt). TBA-areal må sees på som omtrentlig.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

☒ Ja☐ Nei

Kommentar:

- Ikke synlig brannklasse på flere entredører.

- Bygget er oppført etter eldre forskrifter og ivaretar ikke dagens krav til branncelleinndeling.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja☐ Nei

Kommentar:

- Konf. selgers egenerklæringsskjema (ikke mottatt ved rapportdato)

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja☐ Nei

Kommentar:

- Begrenset dagslysflate i stue/kjøkken i loftsetasjen.

- Innredet rom på loft tilfredsstillende ikke anbefalt støyrelse til soverom eller rømning.

- Lav takhøyde og dels begrenset dagslysflate i underetasjen.

Konf. megler vedr. lovlighet i forhold til dagens bruk (byggesak er ikke kontrollert).

Garasje

Oppdragsnr.: 20932-2858

Befaringsdato: 09.09.2025

Side: 51 av 56

Soleiveien 12, 5093 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 8
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



		Bruksareal BRA m²			
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		17		17	
SUM		17			
SUM BRA	17				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje (16,8 m²)	

Lovlighet

Byggetegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

☐ Ja☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja☒ Nei

Kommentar:

Utvendig bod

		Bruksareal BRA m²			
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		13		13	
SUM		13			
SUM BRA	13				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod (8,0 m²), bod (5,2 m²)	

Lovlighet

Byggetegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

☐ Ja☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja☒ Nei

Kommentar:

Oppdragsnr.: 20932-2858

Befaringsdato: 09.09.2025

Side: 52 av 56

124

SOLEIVEIEN 12

PROAKTIV.NO

125

Soleiveien 12, 5093 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 8
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Bolighus / flermannsbolig	296	7
Garasje	0	17
Utvendig bod	0	13

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.9.2025	Patrick Bang	Takstingeniør
	Antonissen Vibeche	Selger

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	160	8		0	571.9 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelen.	Eiet

Adresse
Soleiveien 12

Hjemmelshaver
Antonissen Robert Johan, Antonissen Vibeche

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
860 000	1991

Soleiveien 12, 5093 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 8
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	09.09.2025		Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier.	09.09.2025	Eier har gitt generelle opplysninger om boligen/eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Bergenskart.no	09.09.2025	Innhenting av kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Bilder fra befaring	09.09.2025	Lagret internt for dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no	09.09.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Soleiveien 12, 5093 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 8
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PREISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Soleiveien 12, 5093 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 8
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig opptørt eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på [www.norsktakst.no](#).

Det er ikke gitt kostnadsestimat for bygningsdeler som er vurdert som TG2 i denne rapporten. Dette settes kun for bygningsdeler som er vurdert som TG3. Forskrift til ny avhendingslov krever kun at det settes kostnadsestimat for sistnevnte.

Egenerklæringsskjema er ikke kontrollert.

Byggesak er ikke kontrollert. Rommene i denne rapporten er beskrevet ut i fra bruken på befaringstidspunktet. En må være oppmerksom på at dette kan avvike fra hva disse opprinnelig er omsøkt som. Det er fortsatt eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at boligkjøperen får opplysningene han eller hun har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette innebærer blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer og eventuell adgang til utleie av hele eller deler av bygningsmassen. Megler skal også opplyse om det foreligger ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser. Dette innebærer at den bygningssakkyndige/takstmann har en plikt til å påpeke åpenbare ulovligheter som avdekkes. De har ikke et ansvar for å hente sist godkjente tegninger hos kommunen. Dette ansvaret ligger fortsatt hos megler. Kilde: [www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/](#). For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til tegninger og/eller eiendommens byggesaksmappe.

Opplysninger om oppgradering/modernisering i leilighet/bygg er hentet fra eiendomsverdi.no, med forbehold om evt. feil opplysninger.

Eier av takstobjektet må selv gå gjennom denne rapport og straks melde fra hvis noen av opplysningene ikke er korrekte, eller om det foreligger relevante opplysninger eier har kjennskap til som burde vært opplyst om.

Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er innredet/utstyrt.

Oppdragsnr.: 20932-2858

Befaringsdato: 09.09.2025

Side: 55 av 56

Oppdragsnr.: 20932-2858

Befaringsdato: 09.09.2025

Side: 56 av 56

Egenerklæringsskjema

Proaktiv Eiendomsmegling
AS



Egenerklæring

Soleiveien 12, 5093 BERGEN

10 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Soleiveien 12

Soleiveien 12

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?

September 1991

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.

siden 1991

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65

Informasjon om selger

Selger

Antonissen, Vibeche

Selger

Antonissen, Robert Johan

Forbehold

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

Side 1

PROAKTIV.NO

131



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

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

Kjeller

5

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Så vidt antydning til fukt under trapp, til 1 etg

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

Rør

11

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Det er lenge siden og da ikke alltid enkelt å si hvem som gjorde hva

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2

Årstall

2008

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☒ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

rørarbeid

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Fondenes

13.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

13.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

forarbeid, graving og tildekking

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?

Ikke relevant for denne boligen.

21

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:
Vi er oppmerksom på at deler av loft og kjeller er innredet uten søknad

24

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

☒ Ja

☐ Nei

24.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

24.1.2

Årstall

2010

24.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

24.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte egeninnsats



24.1.8

Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

☐ Ja

☐ Nei

☒ Nei, ikke søknadspliktig

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?

Ikke relevant for denne boligen.

30

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

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 84308349

Energiattest



Energiattest



Adresse Soleiveien 12, 5093 BERGEN	
Dato for energimerking 10.06.2026	Merkenummer Energiattest-2026-310274
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 139229797
Gårdsnummer 160	Bruksnummer 8
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1952	Bygningstype Enebolig med utleiedel
Bruksareal 303,0 m²	Oppvarmet bruksareal 303,0 m²
Oppvarmet etasje 4	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmpumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 250,50 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 239,39 kWh/m²	Totalt levert pr. år 72 535 kWh
--	---



Soleiveien 12, 5093 BERGEN



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	

Basis- og vegstatuskart



BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 11.05.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 160/8/0/0
Adresse: Soleiveien 12, 5093 BERGEN



- | | | | |
|--------------------------------|------------------------------|----------------------|--------------|
| — Eiendomsgrense - sikker | --- Registrert tiltak anlegg | ● Allé | ● Mast |
| - - - Eiendomsgrense - usikker | □ Kulturminne | ● Hekk | ● Skap |
| ■ Bygning | — Gangveg og sti | ● EL belysningspunkt | — Høydekurve |
| ▨ Registrert tiltak bygg | — Traktorveg | ⚡ EL Nettstasjon | ● Fastmerker |
| ■ Fredet bygg | ● InnmåltTre | ○ Ledning kum | |



BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 11.05.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 160/8/0/0
Adresse: Soleiveien 12, 5093 BERGEN



- | | | | |
|---------------------|------------------------|------------------------------|------------------------------|
| — Europaveg | — Fylkesveg | — Privat veg | — Gang-/sykkelveg, fylkesveg |
| — Europaveg, tunnel | — Fylkesveg, tunnel | — Privat veg, tunnel | — Gang-/sykkelveg, kommunal |
| — Riksveg | — Kommunal veg | — Gang-/sykkelveg, europaveg | — Gang-/sykkelveg, privat |
| — Riksveg, tunnel | — Kommunal veg, tunnel | — Gang-/sykkelveg, riksveg | — Bilferge, fylkesveg |

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

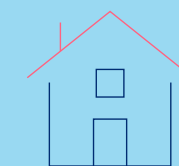
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerene/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 garderobereskap, 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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- 23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	--

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Soleiveien 12, 5093 BERGEN. Gnr. 160, bnr. 8, i Bergen kommune, oppdragsnr.: 1120260073
Megler: Kjersti Tunestveit Dyre, mobil: 48081359, e-post: ktd@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6–8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Kjersti Tunestveit Dyre
Partner / Eiendomsmegler
MNEF
480 81 359
ktd@proaktiv.no



Brynjulf Hardang
Fagansvarlig/Daglig
leder/Megler/Jurist/Partner
Mobil: 480 81 358
E-post: bh@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Bergen Sentrum

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