EIERSKIFTERAPPORT™

ENEBOLIG

Sørlia 14, 5223 Nesttun



ANTALL TG

BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

0	TG 0	INGEN AVVIK
0	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
9	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
10	TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
0	TG iu	IKKE UNDERSØKT

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.
Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Takstmann
Ole Henrik Berg
Tertnesveien 103
5114 Tertnes
ole@berg-takst.no
Tlf: 40616027

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i Byggmestrenes Takseringsforbunds (BMTF) faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt relevante deler av NS 3600 og gjeldende bestemmelser i avhendingslova. Analysen er spesielt rettet mot bygningsdeler og forhold som etter erfaring ofte gir grunnlag for tvister ved eierskifte. Rapporten er utformet for å være i samsvar med kravene i lov om avhending av fast eigedom som trådte i kraft 1. januar 2022, samt forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:44, Bnr: 370
Hjemmelshaver:	Dødsbo Signe Hallås
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	853 m²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1962

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	08.10.2025
Forutsetninger:	Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen.
Oppdragsgiver:	Dødsbo Signe Hallås
Tilstede under befaringen:	Berit Hallås og Bjørg Oddrun Hallås
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Tomten er på 853 m² i skrående terreng. Den er opparbeidet med altan, garasje, biloppstillingsplass, plen og diverse beplantning.

EIERSKIFTERAPPORT™

OM BYGGEMETODEN:
Det er ukjent fundament, da det ikke er foretatt grunnundersøkelser. Bygningen har grunnmur i murkonstruksjoner som er pusset utvendig og innvendig. Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Renner og nedløp i plast. Ytterveggene er av murkonstruksjoner og trekonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og det er synlig undertak av panel fra kaldloft.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt i.h.t. Lov om avhending. Eventuelle avvik som er funnet og kontrollert på befaringsdagen står nærmere beskrevet under den aktuelle bygningsdelen.

Det gjøres oppmerksom på at boligens alder og tilstand tilsier at det ved ombygning/modernisering/endring kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1962 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført. Oppføring av boliger i Norge er underlagt en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

ANNET:
Beliggenhet:
Sørlia 14 har en rolig og familievennlig beliggenhet på Nesttun (Fana), med lite gjennomgangstrafikk og korte avstander til barnehager, skole og dagligvare. Det brede handel- og servicetilbudet på Nesttun sentrum ligger like i nærheten, og Bybanen/buss gir raske forbindelser mot Bergen sentrum og Flesland. Det er enkel adkomst til hovedveisystemet for pendlere, og nærområdet byr på gode tur- og rekreasjonsmuligheter i bydelens grøntområder.

Takstobjektet:
Enebolig

Oppvarming:
Det er peis og varmekabler i peisestue. (Funksjonstestet av arvinger som meddeler at de fungerer)
Det er varmekabler på bad i underetasje. Det er informert om at disse ikke virker.
Det er oljeovn i stue.
Ellers elektrisk oppvarming.
Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg:
Sikringsskapet i trapp i 1.etasje inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

VVS:
Boligen har sluk og avløpsrør av støpejern. Det er benyttet kobberrør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

Pipe/ildsted: Mursteinspiper med vedovn og peis.
Etter observasjon av pipen fremstår den i veldig dårlig stand og det må påregnes utbedringer av denne. På grunn av alder og tilstand anbefales pipe/ildsted kontrollert av brann/feievesen. Undertegnede takstmann har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

DOKUMENTKONTROLL:

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Det er benyttet gulvbelegg og tepper.
Vegger: Det er malte plater, strie og trepanel.
Himling: Det er malte plater og trepanel.

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

EIERSKIFTERAPPORT™

MERKNADER OM ANDRE ROM:

WC/toalettrom med toalett og naturlig ventilasjon.
Gulv: Det er benyttet gulvbelegg.
Vegger: Det er malte plater.

Etasjeskiller:
Oppdragsgiver informerer om at det har vært lekkasje ved altandør i stue. Det er et sår i gulv der det er påvist råte i gulv/etasjeskiller. Det er utført fuktkontroll uten å påvise forhøyede fuktverdier.

Det er registrert fuktmerker og spor av mit/stripet borebille i tak i vaskekjeller. Tyder på fukt fra badet i 1.etasje. Det er utført fuktkontroll uten å påvise forhøyede fuktverdier.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle mangler og avvik ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av det aktuelle huset.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
underetasje	69				36	33
1.etasje	103			9	103	
SUM BYGNING	172			9	139	33
SUM BRA	172					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje		17				17
SUM BYGNING		17				17
SUM BRA	17					

EIERSKIFTERAPPORT™

BRA-i:

Arealene er oppmålt på stedet med lasermåler.
Arealer oppgitt i innvendige overflater/ etter rom betegnelsen er ca og avvik kan forekomme.

Underetasje:
Gang: 11,4m²
Bad: 3,3m²
Bod 1: 6,1m²
Bod 2: 10,5m²
Bod 3: 8,3m²
Bod 4: 3,9m²
Soverom 1: 10m²
Soverom 2: 11,5m²

1.etasje:
Gang: 12,5m²
Peisestue: 20,5m²
Soverom 1: 6,1m²
Soverom 2: 6,1m²
Wc: 1,2m²
Bad: 2,7m²
Soverom 3: 11,2m²
Soverom 4: 6,8m²
Kjøkken: 9,3m²
Stue: 26,1m²

Areal summert sammen rom for rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt piper,sjakter og trapper. Ihht måleregler NS 3940 skal innervegger, evt piper, sjakter og trapper regnes med i totalt areal.

BRA-e:

Garasje: 16,6m²

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser og angis i avrundet m².

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

GARASJE / UTHUS:

Garasje:
Det er grunnmur og yttervegger i utvendig pusset leca/murkonstruksjoner. Det er sperrekonstruksjon som er tekket med asbestplater.
Ved oppmåling ble det observert utettheter i grunnmur. Det må påregnes større kostnader ved utbedring/oppgradering for at garasjen skal tåle normalt bruk.

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

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN
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 BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

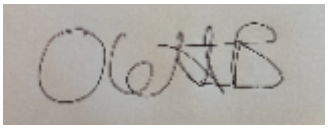
---

Ansvarlig for rapporten:

Ole Henrik Berg

Byggmester og uavhengig sertifisert takstmann gjennom Byggmestrenes takseringsforbund med mange års erfaring i faget.

12/10/2025



Ole Henrik Berg

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Grunn og fundamenter

TG 3 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Bygningen har grunnmur i murkonstruksjoner som er pusset utvendig og innvendig. Det er ukjent fundament, da det ikke er foretatt grunnundersøkelser.
Det er gulv mot grunn av betong og oppforet tregulv.

Fuktvandring i grunnmurer (fuktoppsug via kapillærer i betongen) av denne alder og typen anses normalt.

I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i grunnmur/ gulv pga. at det ikke var vanlig byggeskikk i aktuell tidsperiode å sikre mur/ såle på samme metode som dagens skikk, samt drenering har generelt sett begrenset levetid fra byggedato på mellom 20 til 60 år avhengig av grunnforhold

Grunnmur og drenering:
Forventet levetid for vegg mot terreng av betongvegg eller murt vegg av blokker: 20 - 60 år.
Forventet levetid for drenering: 20 – 60 år avhengig av grunnforhold.

Rom under terreng:
Gulvet er av betong.
Veggene har pusset grunnmur av pusset leca/murkonstruksjoner.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Merknader: Det er registrert malingsavskalling, fukt og saltutslag i underetasje som tyder på fuktinnsig fra terreng.

Det er påvist sprekk i grunnmur i underetasje. Jevnlig observasjon anbefales og tiltak kan ikke utelukkes.

Det er registrert mit/stripet borebille i panel og i etasjeskiller. Det anbefales å behandle hele huset for mit/stripet borebille for å forhindre svekkelser i konstruksjoner.

Det er registrert råte i tregulv flere steder. Utskiftning og utbedringer må påregnes.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Tiltak for utbedring av drenering rundt boligen kan ikke utelukkes. 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.

Bruken av underetasjen er avgjørende for nødvendigheten av tiltak.

Arvinger informerer om at vaskekjeller/bod fryser om vinteren og at de alltid har latt vann renne for å unngå frostspreng.

Det anbefales ytterligere undersøkelser for å vurdere riktig tiltak. Ved potensiell ombygging av underetasje må drenering utbedres.

TG3 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det er registrert at terreng heller mot boligen flere steder, men det er ikke observert oppsamling av vann.

Merknader: Manglende fall fra veggliv øker risikoen for overflatevann mot grunnmur og fuktbelastning i konstruksjonen. Det bør foretas terrengjusteringer.

TG2 vurderes med bakgrunn i observasjoner.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Det er yttervegger av bindingsverk med liggende kledning. Arvinger informerer om at kledning ble byttet i ca år 2000.

Veggene er oppført etter byggemetode som gjaldt for det aktuelle byggeåret, ytterveggene vil ha noe mindre isolasjon og tetthet enn hva man har etter dagens standard.

Generelt sett er utvendig trekledning en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold. Trepanel/utvendig kledning er en bygningsdel som jevnlig behøver vedlikehold.

Forventet levetid for veggkonstruksjoner av bindingsverk av tre: 40 - 80 år.
Forventet Levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år

Merknader: Det er ikke påvist musebånd. Fravær av musebånd øker risiko for inntrenging av skadedyr og insekter i luftespalten. Det anbefales å montere musebånd.

Det er malingsslitt og manglende vedlikehold på kledning/yttervegger. Det må påregnes lokale utskiftninger og normalt vedlikehold av yttervegger.

TG2 vurderes med bakgrunn i manglende vedlikehold og musebånd.

3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer:
Det er malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår, 1973, 1990 og 2000.
Det er malte trevinduer med 1-lags glass fra byggeår.
Det er koblet glass i peisestue.

Dører:
Det er ytterdør av tre, antatt fra byggeår.
Det er malt altandør av tre med glassfelt av 2-lags isolerglass, fra 2000.
Det er malt boddør med glassfelt av 1-lags glass, fra byggeår.

Vinduene, ytterdør, boddør og altandør ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.

Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.
Normal levetid for trevinduer er 20-60 år avhengig av værpåkjenning, vedlikehold m.m.
Normal tid før maling av trevindu er 6 - 12år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.

Merknader: Det er påvist råte, malingsavskalling, tregheter og fuktmerker på vinduer.

Det er påvist store skader og råte i altandør. Den er ikke tett.

Arvinger har informert om at vindu på loft er utett og lekker vann.

Det må påregnes utskiftning av alle vinduer og nesten alle dører.

TG3 vurderes med bakgrunn i skader, tilstand og utskiftningsbehov.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.
Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.
Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Takkonstruksjon er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer.

Takkonstruksjonen virker ok, det er ingen tegn til synlig svikt som for eksempel svai eller svanker utover det som anses å være normalt i henhold til alderen.

Merknader: Det er påvist sprekker og malingsavskalling på pipe. Utbedring/renovering av pipe på påregnes.

Konstruksjonen er fra byggeår, det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Takkonstruksjonen vil fungere til tross for alder og konstruksjonsmåte, allikevel utgjør konstruksjonen er risiko på bakgrunn av alder og konstruksjonsmåte.

TG2 vurderes med bakgrunn i observasjoner.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1963
Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.
Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Det er yttertak av asfaltduk/papp, feder, lekter og betongtakstein.

Renner og nedløp i stål/aluminium.
Levetid for takrenner er 20-30 år, men dette er avhengig av kvalitet fra produsent, og værbelastning på produktene.
Renner og nedløp er ikke funksjonstestet.

Siden taket (takkonstruksjon og taktekking) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Merknader: Det er påvist mose på yttertekking. Mose holder på fukt og forsinker uttørking, noe som over tid kan gi økt nedbrytning av tekkematerialer og redusert levetid.

Det er påvist lekkasje fra takrenneskjøt. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på takrenner og nedløp. Tidspunkt for utskiftning nærmer seg. Lokale utbedringer må påregnes.

Blytekking ved skorsteinsgjennomføring er sårbar mot vær og vind. Ofte uten to trinns tekking på eldre konstruksjoner.

Yttertekking er blitt noen år og har forringelse på struktur/overflate.

Det er påvist råte i kiste/raft på bakside av hus. Lokale utbedringer må påregnes.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. For å forhindre ulykker og skader anbefales det å montere snøfanger på begge sider av taket.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er utført inspeksjon på kaldloft via loftsluke i gang.

Se pkt. om takkonstruksjon og taktekkingen. Loftet må jevnlig kontrolleres for lekkasjer som følge av alder på taktekkingen. Loftet må ses i sammenheng med takkonstruksjon og taktekking.

Det er utført fuktkontroll:
Vektprosent i trevirke er målt i undertak og sperr.
• Målingen viste vektprosent på 20,5 %.
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader

Merknader: Loftkonstruksjonen er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder.

Det er registrert fuktskjolder rundt pipe som tyder på manglende tetting rundt pipe.

Det er registrert ekskrementer fra gnagere. Det er i tillegg informert om av arving at det er hørt lyder fra mus/rotte i yttervegger og på loft.

Det er registrert manglende ventilasjon på loft. Hjemmelshaver informerer om at om vinteren kondenserer det på loftet. Utbedring av ventilasjon på loft anbefales for å forhindre kondens og forbedre luftsirkulasjonen.

Anbefaler ytterligere undersøkelser av fukt i konstruksjoner på loft for å avdekke omfang og vurdere riktig tiltak.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Det er altan med tilkomst fra stue på ca 9m².

Merknader: Rekkverkshøyden på verandaen er målt til 83 cm. Dette er under dagens forskriftskrav i TEK17, som angir minimum 100 cm høyde på rekkverk der fallhøyden overstiger 1 meter. Avviket utgjør en potensiell sikkerhetsrisiko, selv om høyden kan ha vært i samsvar med regelverket på byggetidspunktet.

Det er påvist manglende vedlikehold og det må påregnes lokale utskiftninger/utbedringer av rekkverk og terrassebord.

TG2 vurderes med bakgrunn i tilstand og rekkverkshøyde.

7. Våtrom

7.1 Bad 1.etasje

TG 3 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.

Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

Det er bad med malte plater på vegg og i himling. Det er naturlig ventilasjon på badet.

Inneholder:
Badekar og vask.

Badet er fra byggeår.

Merknader: Det er påvist fuktskader fra tidligere lekkasje ved vask.
Det må påregnes fuktskader i tilliggende konstruksjoner.

Våtrommet må totalrenoveres og vil ikke tåle normalt bruk. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

TG3 vurderes med bakgrunn i alder og tilstand.

TG 3 7.1.2 Overflate gulv

Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.

Det er delvis malt betong på gulv, uten gulvvarme.

Merknader: Våtrommet må totalrenoveres og vil ikke tåle normalt bruk. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

TG3 vurderes med bakgrunn i alder og tilstand.

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er eldre støpejernsluk.

Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av tilliggende konstruksjoner. Det er tømret vegg rundt hele badet.

Merknader: Våtrommet må totalrenoveres og vil ikke tåle normalt bruk. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

TG3 vurderes med bakgrunn i alder og tilstand.

7.2 Bad underetasje

TG 3 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Eldre bad med tapet og baderomsplater på vegg og malte plater i tak.

Inneholder:
Vask, dusjhjørne og toalett.

Merknader: Med bakgrunn i alder og tilstand på drenering må det påregnes fukt fra terreng.

Våtrommet må totalrenoveres og vil ikke tåle normalt bruk. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

TG3 vurderes med bakgrunn i alder og tilstand.

TG 3 7.2.2 Overflate gulv

Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.

Det er påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Gulvbelegg med defekte varmekabler.

Merknader: Det er registrert løst gulvbelegg.

Det er påvist sprekker i belegg i våtsone.

Våtrommet må totalrenoveres og vil ikke tåle normalt bruk. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

TG3 vurderes med bakgrunn i alder og tilstand.

TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er benyttet støpejernsluk.

Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av tilliggende konstruksjoner.

Merknader: Våtrommet må totalrenoveres og vil ikke tåle normalt bruk. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

TG3 vurderes med bakgrunn i alder og tilstand.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 3 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1962

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken med slette fronter og benkplate av laminat, inneholder:
Vask.

Merknader: Arvinger informerer om at det tidligere var en større lekkasje ved avløp til vask. Det ble åpnet opp i taket under i underetasje. Ukjent hva som ble gjort.

Det må påregnes utskifting eller full oppgradering av kjøkkeninnredningen for å sikre tilfredsstillende funksjon, sikkerhet og brukervennlighet.

TG3 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1962

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som ikke tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert.
Rørgjennomføringer som er skjult i vegg/gulv er ikke videre undersøkt.

Det er benyttet kobberrør til vannforsyningsrør.
Forventet levetid på kobberrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør av støpejern.
Forventet levetid for sluk av støpejern: 30-50 år.

Hovedstoppekran er plassert i underetasje ved varmtvannsbereder.

Merknader: Kobberrør har passert mer enn halvparten av den forventede levetiden. Når mer enn halvparten av forventet levetid er passert, øker risikoen for lekkasjer og funksjonsfeil. Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere fornying ved tegn til svekkelse.

Støpejernsrør har passert mer enn halvparten av den forventede levetiden. Når avløpsledninger har passert mer enn halvparten av forventet levetid, øker risikoen for slitasje, lekkasjer og tette rør. Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere nærmere inspeksjon for å avdekke eventuelle behov for vedlikehold eller utskifting. Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Ved oppussing/oppgradering av boligen må det påregnes utskiftning av vann- og avløpsrør.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra Ukjent årstall

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Eldre varmtvannsbereder på 200 liter som er plassert i bod/vaskekjeller. Ukjent alder

Merknader: En bereder bør optimalt sett byttes allerede etter 20 år for å unngå lekkasjefare. Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 3 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 1962

Det er oljetank nedgravd på eiendommen.

Det er oljetank i kjeller. Denne er støpt inn i eget rom.

Merknader: Ukjent om den er tilpasset for bioolje
Ukjent om den er lekkasjesikret.
Ukjent om det er pålegg fra kommunen om sanering.

Oppdragsgiver informerer om at den ikke er brukt på 10-15år.

Det må påregnes sanering/fjerning av oljetank.

TG3 vurderes med bakgrunn i manglende funksjon og alder.

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Det er naturlig ventilasjon med ventiler i vegger og noen vinduer.

Det er ikke registrert mekanisk avtrekk/elektrisk vifte i boligen.

Merknader: Det er påvist tegn til kondens i vinduer.

Det stilles krav i nyere boliger til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet. Anbefaler oppgradering av ventilasjon i boligen for bedre sirkulasjon.

TG2 vurderes med bakgrunn i manglende avtrekk i boligen og tegn til innvendig kondens i vinduer.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2009

Resultatet var tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 1962

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er automatsikringer i sikringsskap som er plassert i trapp.

Eiendommen selges som dødsbo, og det foreligger begrenset informasjon om det elektriske anleggets tilstand og historikk. Da avdøde var eneeier og det ikke er andre personer med kjennskap til eventuelle arbeider, vedlikehold eller feil, vil opplysninger om anleggets utførelse og bruk være mangelfulle.

Kjøper må derfor være oppmerksom på at det elektriske anlegget ikke er vurdert utover visuell befaring og kontroll av tilgjengelige komponenter. For nærmere vurdering anbefales kontroll av autorisert elektroinstallatør.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for anlegget. Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer utført på anlegg som er eldre enn 1999. Det er ikke opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget.

Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (dokumentasjon på avvik, mangler eller dokumentasjon på at anlegget er uten avvik).

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg.

Takstmann har begrensede forutsetninger på å vurdere det elektriske anlegget og dette er derfor en veldig enkel vurdering i motsetning til en el-kontroll av en elektriker.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Innvendig trapp mangler håndløper. Dagens håndløper er under 90cm. Åpninger i rekkverk og mellom trinn er mer enn 10cm. Trappen tilfredsstiller ikke dagens krav. For å forhindre fall og ulykker må avvikene utbedres.

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Det er ikke fremlagt tegninger på boligen eller egenerklæring til takstmann. Disse er derfor ikke kontrollert. Dagens løsning kan derfor avviket fra godkjente og byggemeldte tegninger. Anbefaler å sette seg godt inn i vedlegg til salgsoppgaven.

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Radonmålinger: Den bygningssakyndige har ikke foretatt radonmålinger. Grenseverdi for radon er den høyeste årsmiddelverdien som generelt er anbefalt i et oppholdsrom. Grenseverdi er satt til 200 Bq/m3. Det skal gjennomføres radonreduserende tiltak dersom radonnivået overstiger 100 Bq/m3 (tiltaksgrense).

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Terrengforhold
	TG2 vurderes med bakgrunn i observasjoner.
2.1	Yttervegger
	TG2 vurderes med bakgrunn i manglende vedlikehold og musebånd.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	TG2 vurderes med bakgrunn i observasjoner.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2 vurderes med bakgrunn i tilstand og rekkverkshøyde.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 vurderes med bakgrunn i alder.
10.2	Varmtvannsbereder

	TG2 vurderes med bakgrunn i alder.
10.5	Ventilasjon
	TG2 vurderes med bakgrunn i manglende avtrekk i boligen og tegn til innvendig kondens i vinduer.

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG3 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG3 vurderes med bakgrunn i skader, tilstand og utskiftningsbehov.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
7.1.1	Bad 1.etasje Overflate vegger og himling
	TG3 vurderes med bakgrunn i alder og tilstand.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.1.2	Bad 1.etasje Overflate gulv
	TG3 vurderes med bakgrunn i alder og tilstand.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.1.3	Bad 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG3 vurderes med bakgrunn i alder og tilstand.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.2.1	Bad underetasje Overflate vegger og himling
	TG3 vurderes med bakgrunn i alder og tilstand.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.2.2	Bad underetasje Overflate gulv
	TG3 vurderes med bakgrunn i alder og tilstand.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.2.3	Bad underetasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG3 vurderes med bakgrunn i alder og tilstand.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
8.1	Kjøkken Kjøkken
	TG3 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.4	Varmesentraler
	TG3 vurderes med bakgrunn i manglende funksjon og alder.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-

Egenerklæring

Sørlia 14, 5223 NESTTUN

17 Oct 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Sørlia 14	Sørlia 14	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Mine foreldre bygget huset tidlig på 60-tallet. Eiere er død, men jeg har bodd der hele livet mitt (1966 til sommer 2025).

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Hallås, Jon Kåre

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

vannlekasjer som nå har forårsaket råteskader.
Lukt fra avløp.
Varmtvannsbereder virker ikke.
Stor lekkasje fra bad i første etasje og ned i kjeller til vaskerom og bad. Det rant mye vann over lang tid.

. Vasken er ødelagt. Sluken er dårlig, det renner ikke ned alltid.

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

Beskriv feilen og omfanget

Lekkasje fra tak/pipe og inn i bolig.
Lekkasje fra loftsvindu og inn i bolig.
Lekkasje fra terrasse dør og inn i stue.
Lekkasje fra vinduer og inn i huset.

Sprekk i muren rundt ytterdøren.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2001

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Kledning, takstein og lekter ble skiftet, også noen vinduer.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Snekkerfirma Haugland

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

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

Lekasje fra vinduer.
Lekasje fra kjøkken og bad over.
Vaskekjeller har svært tynn sement på gulvet og problem med sluket.
Vannlekkasje og råte/mugg på badet nede.

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

Beskriv feilen og omfanget

Har vært noen kortslutninger

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2006

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Byttet sikringsskap

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Otera

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

I fjor ble det skiftet utvendige rør som to naboer delte på. Dette gikk ned til kommunalt område.

Rør på bad/vaskerom svetter/lekker vann. (Vann utenpå kobberør)

Stoppekran ute finnes ikke. Inspeksjonskomme ute på lekeplass-området ble ødelagt i forbindelse med graving av fiberkabler.

Vannrør fra kommen lekeplassen og opp til huset er dårlig.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?

Det er murt inn en oljetank i kjelleren. Denne er ikke tømt og inneholder litt olje.

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

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Sprekker i grunnmur pga sprengskader fra arbeid med tilbygg på huset på 70-tallet.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Pipen i 1. etg holder på å smuldre opp. Det er satt et rør inn i pipen. Det detter ut større biter. Må nok kanskje rives. Ovnen der det kunne fyres med olje, virker ikke.

Sopp og skadedyr

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det er hørt skrapelyder, vet ikke hva.
Jeg satte opp luktboks, og da ble det mindre skrapelyder.
Takstmannen gjorde funn av ekskrementer som tyder på at det har vært noe dyr der.
Spor av mit i kjellertak

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

Beskriv omfanget

Begge badene har råteskader. Dette gjelder også kjøkkenet, både vegger og gulv. Det er hull i stuegulvet og her har det kommet fuktighet inn gjennom terrassedør. - Råteskader i noen vinduer.

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

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

☒ Ja ☐ Nei

25.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

25.1.2 **Årstall**

30+

25.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Påbygg av peisestue, inngangsparti og et soverom.

25.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vikebø

25.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

25.1.8 **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

Beskriv nærmere hvilke forhold

Veldig dårlig vei fra hovedveien og inn til huset. For mye sand og løsmasser og for lite pukk, slik at det blir store grøfter når det regner mye.
Privat vedlikehold, men ingen avtaler med naboer om vedlikehold og snømåking.

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

Skriv opplysningene her:

- Muren ned mot lekeplassen har rast ut mye, det gjelder også på hjørnet mot nærmeste nabo.
- Mye overvann på plenen og på grusen når det regner mye
- Alle vinduer nede er veldig dårlig, også ytterdøren.

Taket i kjelleren er åpnet opp fordi det var lekasje fra kjøkkenet oppe.
Kjøkkenet har hatt stor lekasje som har rent ned i underetasjen. Veggene på kjøkkenet har råteskader.
Gulvet på kjøkkenet er dårlig, sprukket og det har vært lekasje utover gulvet.
Det har rent vann fra ovenfra og gjennom kjøkkentaket.

Taket i stuen har det lekket vann fra, kommet ovenfra. Alle vinduene på soverommene er ødelagt. Noen kan ikke lukkes igjen.

Stige til loftet er ødelagt.

Det er jeg, Jon Kåre Hallås, som har fylt ut dette skjema fordi jeg har bodd i huset fra 1966 til 2025. De andre arvingene fyller ut eget skjema.

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 95449226

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Hallås, Jon Kåre	**2025-10-17**

Identification

bankID Hallås, Jon Kåre

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Hallås, Jon Kåre	17/10-2025 12:04:23	BANKID

Vedlegg til egenerklæring

Selger 1:
Jeg har kjennskap til huset gjennom å ha besøkt foreldrehjemmet regelmessig/ukentlig.
Uteområde: En hage som trenger oppgradering slik den en gang var. Muren mot det kommunale område er litt utseget. Murveggene i garasjen tar inn vann. Her lekker det også litt fra taket. Veien bort til huset: det er kommunal vei med privat vedlikehold. Tre hus deler på denne, men ingen avtale om vedlikehold eller snørydding. Veien danner «grøfter» ved mye regn. Kjelleren: her er det dårlige vinduer og råteskader på en del vegger, særlig badet og vaskekjelleren. Sluket i vaskekjelleren er det problemer med. Varmtvannstanken virker ikke. I boden er det murt inn en oljetank som det fremdeles er olje i. Hovedetasjen: alle vinduene er dårlige og noen er vanskelig å lukke igjen. Det har vært vannlekasje på badet og kjøkkenet. Dette bærer vegger og etasjeskiller preg av. Pipen har store skader. Kryploft: Det har kommet vann inn ved pipen, et utett vindu og fra selve taket. De som bodde der hørte skapelyder fra loftet og takstmann fant ekskrementer fra skadedyr. Elektrisk: det er registrert noe feil her. Rør: alt er gammelt og må skiftes. Støtter meg videre på det takstmannen skriver i sin rapport.

Selger 2:
Jeg har kjennskap til boligen og har vært nær mine foreldre som bodde der. Jeg har også kjennskap til tomten og kommunalt friområde som grenser til tomten, blant annet gjennom engasjement i Øvsttun velforening. Huset fra 1962, med påbygg på slutten av -70-tallet, fikk i år 2000 skiftet noen vinduer, tak (lekter og takstein, slik jeg husker) og kledning, gjort av godkjent snekkerfirma, Haugland. Huset er slitt, se takstmannens tilstandsrapport som jeg er helt enig i. Det er lekkasje fra vask på badet i hovedetage, og fra vask på kjøkken. Vinduer som ikke ble skiftet i år 2000 har råteskader og vinduer på to soverom i hovedetage kan ikke lukkes skikkelig igjen, og det kan ha kommet vann inn der det siste halvåret. Jeg kjenner ikke til lekkasjer her fra tidligere. Vindu på mørkeloft, sør, er ødelagt og der har det kommet inn vann. Sement på pipen har gjennom mange år smuldret opp, jeg kan ikke vurdere kvalitet nærmere. Terrassedør i stue er ødelagt og det kan ha kommet inn fukt, selv om ikke takstmann fant vannskader. Badet i kjeller har råteskader, men jeg kjenner ikke til vannskader ellers i kjelleren . Jeg personlig kjenner ikke til at det har vært skadedyr i huset, men jeg viser til tilstandsrapport. Den 09.12.24 fikk Sørlia 14 varsel fra Bergen Kommune om utbedring av vannledning som er felles for også Sørlia 10. Jeg hadde all kontakt med nabo og Fana Rørleggerservice som utbedret skaden i desember 2024. Entreprenøren som jorde gravejobben har forsikret at muren mellom Sørlia 14 og friområdet er sikker, selv om trappen er borte og steinene ikke er plassert så estetisk fint som før reparasjon. Muren har ikke tidligere rast ut. Da arbeidet i desember 2024 ble utført, ble et stort lerketre felt, utført av firmaet TREHUGGEREN A/S ved Ole Gunnar Hagebø. Hvor røttene etter treet har tatt vegen er noe usikkert. Alt dette arbeidet kan dokumenteres med bilder, fakturaer og godkjenning hos Vann- og avløpsetaten i Bergen Kommune.

Selger 3:
Støtter tilstandsrapport fra Ole Berg som virker grundig og med gjenkjennbare punkter.
Aldri hørt noe i familien tidligere om mus/rotter og evt lyder fra slike, se for øvrig tilstandsrapport på dette.

Lekkasjer generelt:
-terrassedører i stuen er i dårlig stand, kunne nok ha lekket, men ser takstmann ikke fant noe særlig høy fukt her
-vinduer på to soverom er i dårlig stand da de ikke kan lukkes skikkelig, her kan det regne inn
-utført arbeid desember 2024 på vannledning ute som deles med nabo, arbeid kan dokumenteres

Bad/kjøkken:
-bad i kjelleren har slitasje/råteskader
-vask på bad hovedetasje og vask kjøkken har lekkasjer

Murer:
-vaskeroms vegger/gulv er svært slitte/utslitte
-mur ned mot kommunal skog/grøntområde er i ok stand, trapp er borte men kan reetableres lett

Tak:
Skiftet takstein 2000, mulig også andre deler av taket ble utbedret da

Pipe:
Ser svært sliten ut, men må vurderes av fagkompetanse

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 44/370/0/0
Utlistet 08. oktober 2025

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
259507251	Grunneiendom	0	Ja	853,4 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
30140000	30	FANA. ØVSTTUN, GNR 44 BNR 139, NORDREVOLD, GNR 45 BNR 25	3 - Endelig vedtatt arealplan	18.10.1959		100,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

Ingen planendringer er markert innenfor - eller i umiddelbar nærhet til den aktuelle eiendommen. Sjekk likevel kartet og planarkivsystem for punktrepresenterte planendringer.

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1001 - Bebyggelse og anlegg	Øvrig byggesone	ØB	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	28,6 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
30180000	30	FANA. GNR 46 BNR 1, 2, 3, 4 MFL., ULSMÅG	3	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
44/402	301164838	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	06.02.2023	202226941
44/402	139495934	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	06.02.2023	-
44/389	139495705-1	Påbygg	Enebolig	Rammetillatelse	08.01.2018	201635042
44/391	139495756-1	Ombygging	Enebolig	Igangsettingstillatelse	17.06.2024	202414019
44/394	139495780-1	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	05.11.2024	202317845
44/363	301032401	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Rammetillatelse	16.03.2022	202133993
44/363	139495276-1	Tilbygg	Enebolig	Rammetillatelse	16.03.2022	202133993
44/362	139495268-1	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	22.04.2021	202025777

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 08. oktober 2025

BERGEN
KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 44/370/0/0
Dato: 08.10.2025 Adresse: Sørlia 14

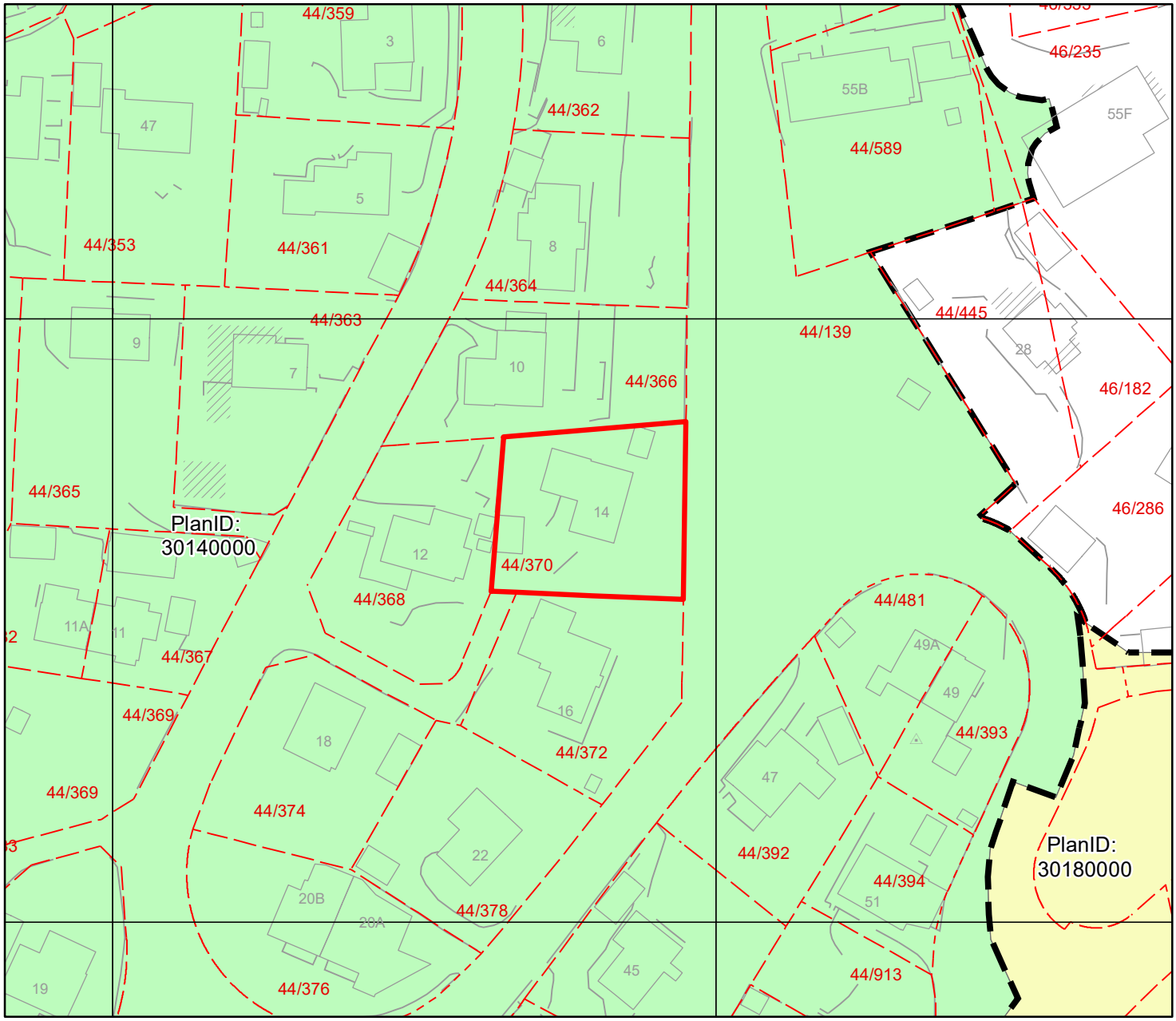
N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
30140000

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

Eiendomsmarkering



Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 30140000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 44/370/0/0
Dato: 08.10.2025 Adresse: Sørlia 14

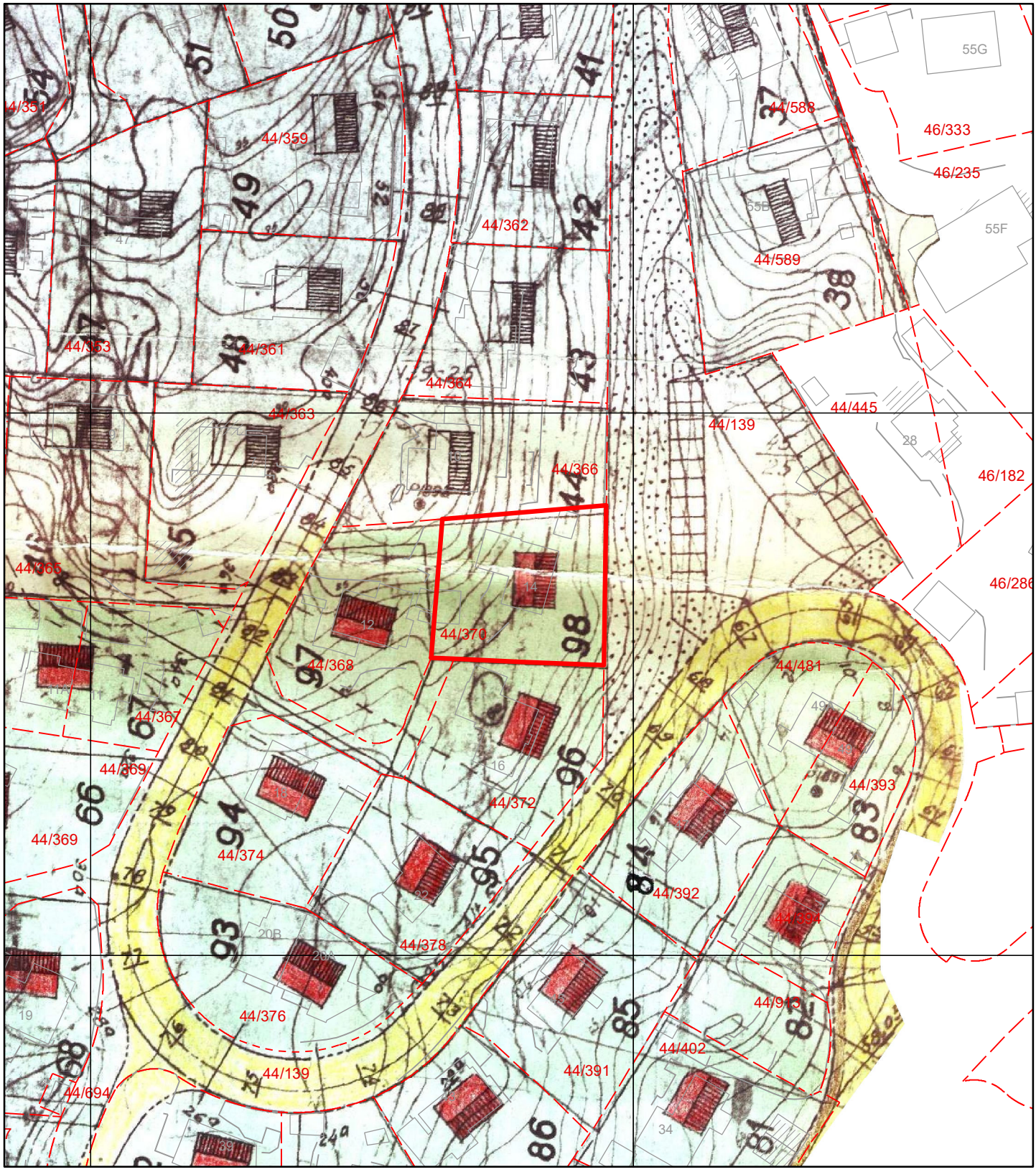
BERGEN KOMMUNE

N

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

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

Eiendomsmarkering



Øvsttun, G.nr. 44. b.nr. 139 og Nordrevold, g.nr. 45, b.nr. 25.

Fana Kommunes eiendommer.

Forslag til reguleringsplan.

Mål = 1:1000 Ekv. 1,0 m.

RO-L-109

KOMM. DEPT.
01609 12 MRZ 64
D.

Tegnforklaring:



Begrensingslinje.

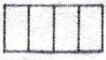


Veggrunn.

Fylkesm. i Bergen og Hordaland
19 APR. 1971
Utbyggingsavdelinga



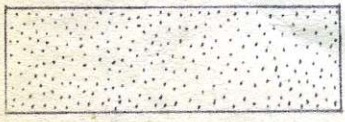
Husplasering.



Garasjer.



Lekeplass.



Friareal.

Övsttun, februar 1960.

Reguleringssjefen i Fana.

Ellen Eide

Kommuneplanens arealdel

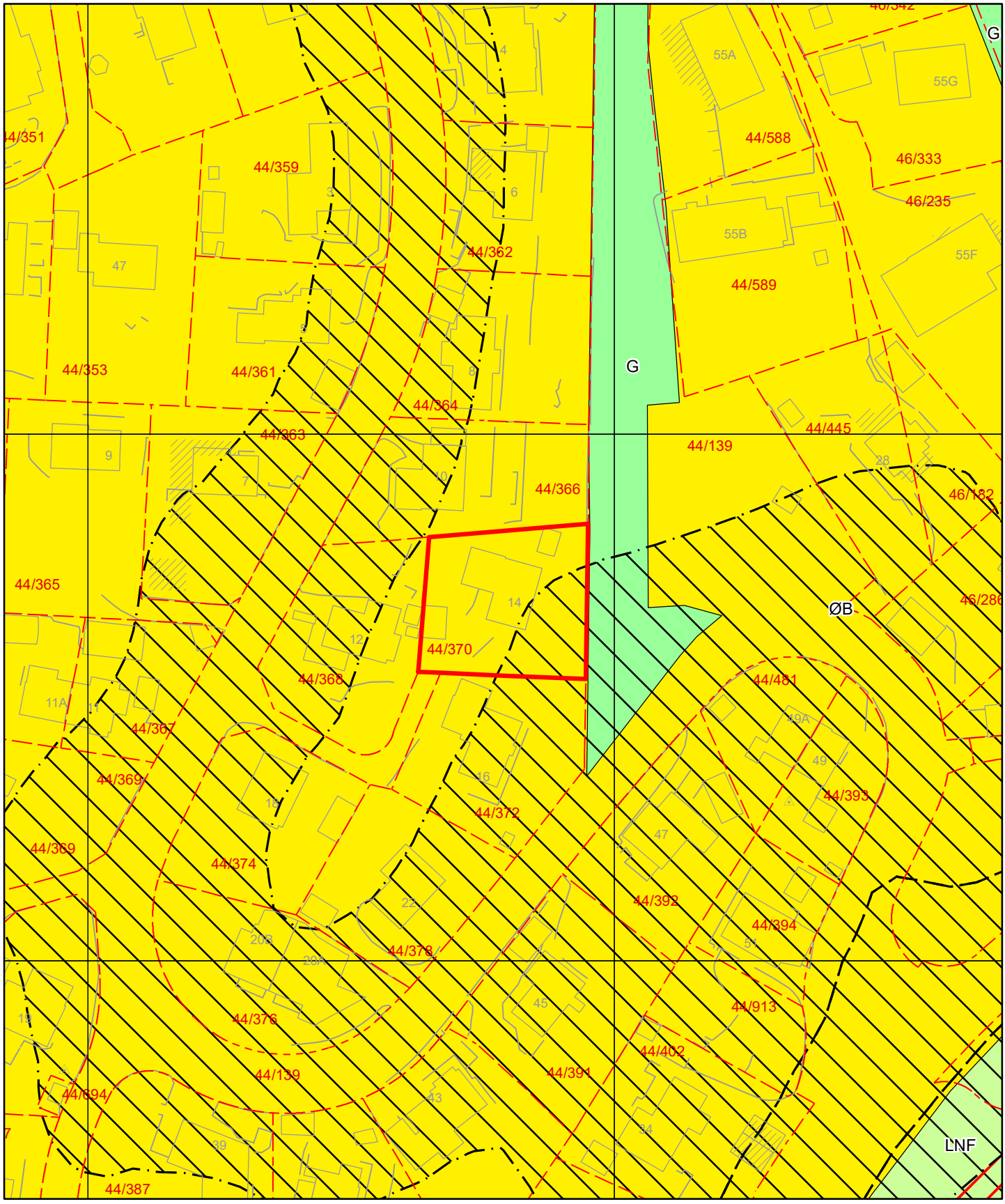
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 08.10.2025

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 44/370/0/0
Adresse: Sørlia 14

N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Faresone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Øvrig byggesone

Grønnstruktur

LNF

Sørlia 14

Nabolaget Elveneset/Øvsttun - vurdert av 145 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Sørlien Linje 70	3 min 0.2 km
Skjoldskiftet Linje 1	20 min 1.7 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	17 min 11.3 km
Bergen Flesland	17 min

Skoler

Ulsmåg skole (1-7 kl.) 561 elever, 33 klasser	11 min 1 km
Midtun skole (1-7 kl.) 398 elever, 34 klasser	17 min 1.5 km
Slåtthaug skole (8-10 kl.) 397 elever, 33 klasser	14 min 1.2 km
Slåtthaug videregående skole 400 elever	16 min 1.4 km
Stend vidaregåande skule 330 elever, 11 klasser	14 min 7.1 km

Ladepunkt for el-bil

Slåtthaug VGS - Vestland fylkes...	18 min

«Det er sentralt!»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100

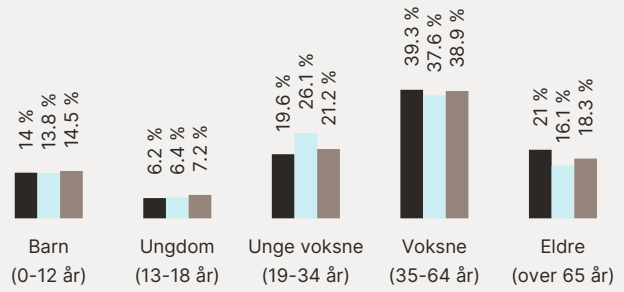
Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Kvalitet på skolene

Bra 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Elveneset/Øvsttun	2 694	1 322
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ulsmåg barnehage (1-5 år) 57 barn	9 min 0.7 km
Nesttun Indremisjons barnehage (1-5 ... 19 barn	11 min 1 km
Kidsa Øvsttun (0-5 år) 88 barn	14 min 1.2 km

Dagligvare

Rema 1000 Elveneset PostNord	5 min 0.5 km
Kiwi Skjoldskiftet PostNord	17 min 1.4 km

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

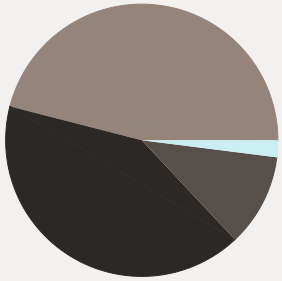
Støynivået
Lite støynivå 90/100

Trafikk
Lite trafikk 82/100

Sport

Øvsttunheimen ballbane Ballspill	4 min 0.3 km
Ullsmåg skole Ballspill, fotball	13 min 1.1 km
SATS Nesttun	20 min
Spenst Nesttun	22 min

Boligmasse



- 41% enebolig
- 2% rekkehus
- 46% blokk
- 11% annet

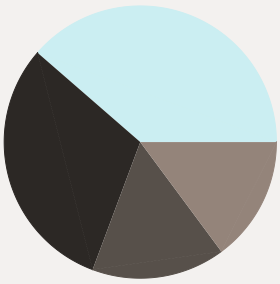
«Fredelig, trygt og utsikt over fjellene! Bra velforening som gjør en god innsats!»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

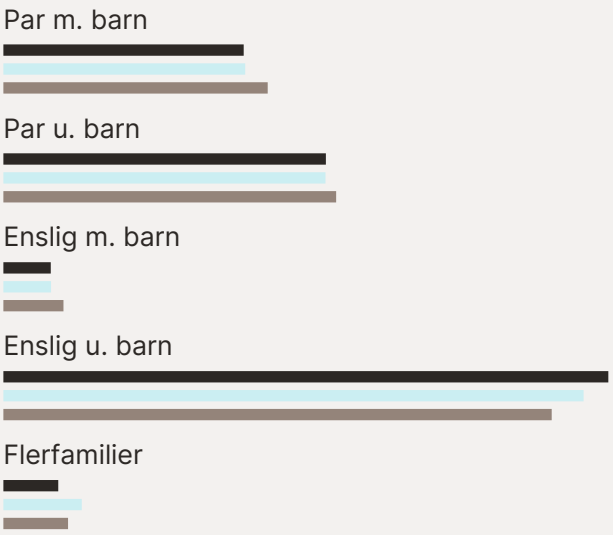
AMFI Nesttun	5 min
Boots apotek Nesttun	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 31% i barnehagealder
- 39% 6-12 år
- 15% 13-15 år
- 16% 16-18 år

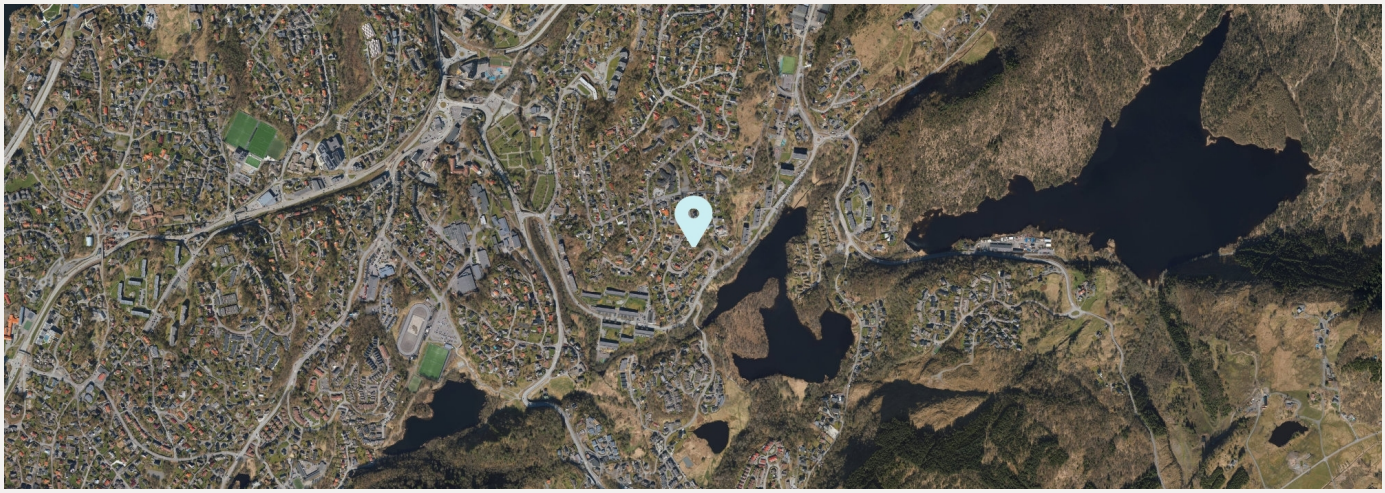
Familiesammensetning

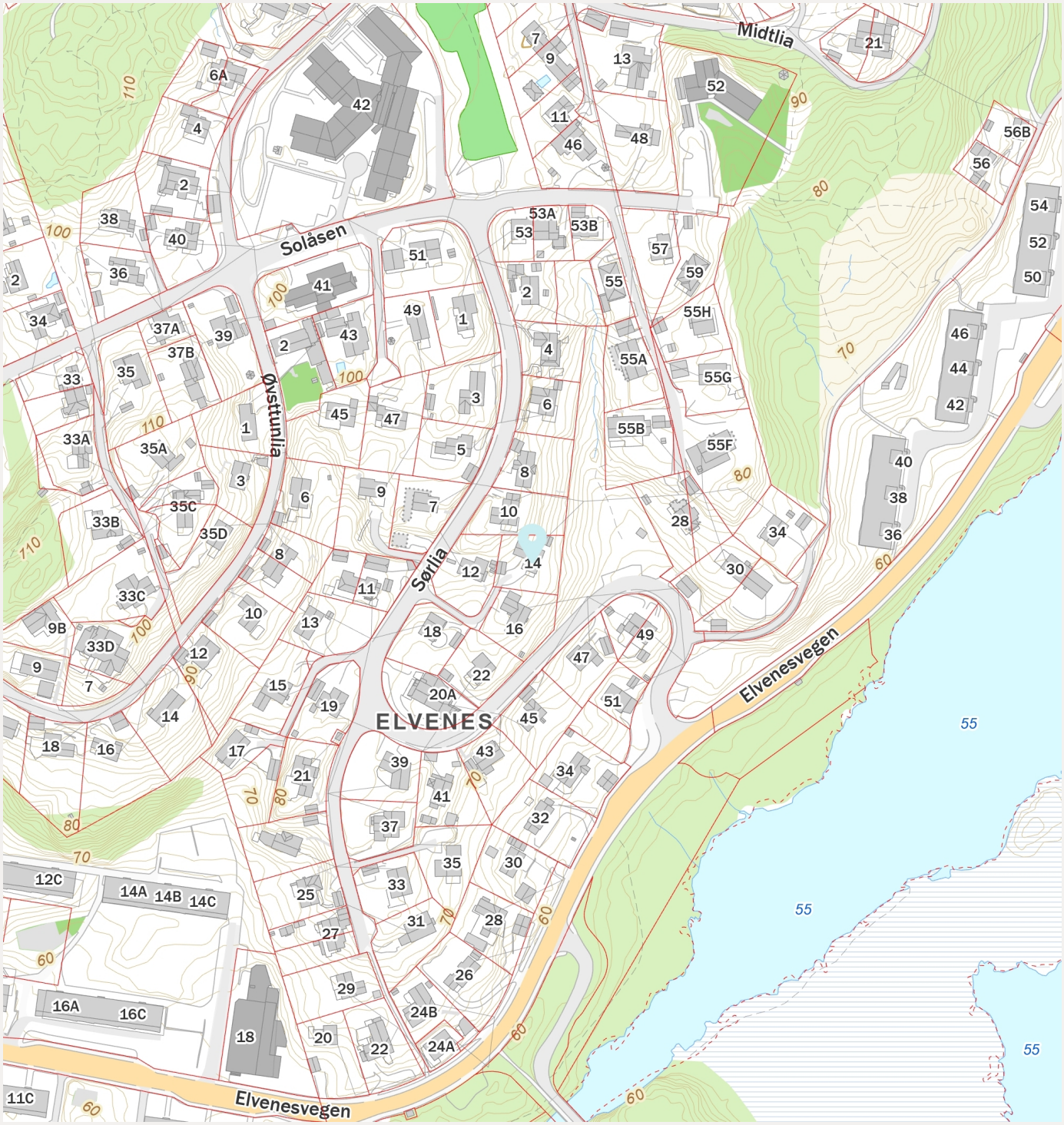


Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025