

Selveier rekkehus
Olsvikfjellet 25 B
5184 Olsvik



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
8	TG 1	Ingen vesentlige avvik
11	TG 2	Vesentlige avvik
3	TG 3	Store eller alvorlige avvik
2	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Mats Hansen

Dato: 07.07.2026

Rotthaugsgaten 1 C

Bergen 5033

45392791

mats@takstmannmh.no



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.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet etter avhendingslova og forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter hvilke rom, bygningsdeler og forhold som skal undersøkes, hvordan undersøkelsene skal gjennomføres, og hvilke opplysninger rapporten skal inneholde. Ved fastsettelse av tilstandsgrad benyttes kriteriene i NS 3600:2025 der forskriften viser til dette.

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 eiendom.

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 hullboring 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 gjennstående 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 BRANNFØREBYGGENDE 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.

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:142, Bnr: 157
Hjemmelshaver:	Linda Sture Andersen
Tomt:	171 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Ikke fremvist
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	Fastsettes av skatteetaten
Byggeår:	1997
Fnr:	-

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	07.07.2026
Forutsetninger (hindringer):	Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon.
Oppdragsgiver:	Linda Sture Andersen
Tilstede under befaringen:	Hjemmelshaver
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2

OM TOMTEN:

Tomten er opparbeidet med asfaltert tilkomst, trapper, murer, terrasse og diverse beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner. Etasjeskiller av trebjelkelag. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført som isolert bindingsverk, utvendig er veggene kledd med liggende trekledning. Vinduer med isolerglass i malte trekarmner. Takkonstruksjonen er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer, taket er tekket med sutak, lekter og takstein.

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 tilsier at det ved ombygning/modernisering/endring kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1997 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 underlag 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:

Eiendommen har en sentral og attraktiv beliggenhet i Olsvik i Bergen Vest. Området er barnevennlig og innen kort avstand er det både barnehage og skole. Kort gangavstand til matbutikk med post, apotek, helsesenter, lege, fysioterapeut, tannlege og busstopp. Cirka 3-4 minutters kjøring til Vestkanten kjøpesenter med det man måtte ønske av butikker og servicetilbud, Vannkanten med badeland og Iskanten. Cirka 12 minutters kjøring til Bergen sentrum, samt gode bussforbindelser.

Takstobjektet:

Selveier rekkehus over 3 plan.

Fra 1. etasje er det utgang til terrasse på 9,9m².

Fra underetasjen er det utgang til terrasse på cirka 70m².

Oppvarming: Varmekabler i underetasjen utenom i bodene, vedovn og varmepumpe. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i entré og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

VVS: Boligen har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør-i-rør, plastrør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

DOKUMENTKONTROLL:

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte håndverkertjenester.

Det foreligger ikke FDV og annen relevant dokumentasjon.

Det foreligger ikke samsvarserklæring på det elektriske anlegget.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Badet har flislagt gulv, resterende rom i underetasjen og toalettrommet har gulvbelegg, øvrige rom har laminatgulv.

Vegger: Badet har fliser og tapet, resterende rom har malte flater, tapet og panel.

Tak: Tak-ess plater og panel.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen. Oppdragsgiver/eier deltok under befaringen med mulighet for å informere om svakheter som bør undersøkes grundigere.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Vedovnen ble installert i 2000.
 - Loftet ble innredet cirka i 2008.
 - Varmepumpen ble installert cirka i 2016.
 - Skiftet kjøkkenfronter, benkeplate og monter fliser over benkeplaten cirka i 2016.
 - Flislagt gulvet på badet cirka i 2021.
 - Laminatgulvene i stuen og på kjøkkenet ble lagt cirka i 2022.
 - Montert ny pipehatt i 2024.
-

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Underetasje	64	0	0	70
1. Etasje	67	5	0	10
2. Etasje	34	0	0	0
SUM BYGNING	165	5	0	80
SUM BRA	170			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

AREAL UTHUS/ANNEKS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

Underetasje: Gang(11,3m²), bad(7,4m²), vaskerom(4,3m²), soverom(13,2m²), soverom(13,1m²), bod(7,6m²), bod(4,1m²).

1. Etasje: Entré(4,3m²), toalett(2,5m²), stue(41m²), kjøkken(16,3m²).

2. Etasje: Trappegang(4m²), gang(1,3m²), soverom(12m²), stue(10,9m²), bod(5,6m²).

BRA-e:

1. Etasje: Bod med utvendig inngang(4,8m²).

MERKNADER OM AREAL:

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innervegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. målreglene (NS3940) medregnes i totalarealet. Rom omtalt som soverom i 2.etasje er ikke omsøkt.

MERKNADER OM ANDRE ROM:**ANDRE MERKNADER:**

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

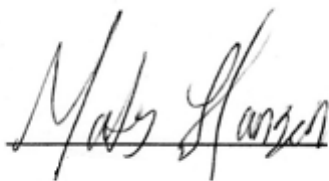
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

19/08/2026



Mats Hansen

1. Grunn og fundamenter**TG 1** 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Huset står på antatt faste masser av komprimert sprengstein / grov pukk på fjell.

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Videre grunnforhold er ikke kjent.

Fundament, søyler og pilarer under terreng var ikke tilgjengelige for inspeksjon.

Gulv mot grunn av betong.

Grunnmuren er oppført i betongkonstruksjoner.

Hulltaking i rom under terreng:

Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av at vegg under terreng lot seg inspisere ved fordelerskap. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader.

Det ble gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier.

Vær oppmerksom på:

Gulv mot grunn og grunnmurene stammer i sin helhet fra byggeår og har dermed passert 29 år. Forhold med grunnmur og rom under terreng må ses i sammenheng med punkt om drenering. På bakgrunn av alder og konstruksjonsmåte betraktes grunnmur og gulv mot grunn som risikokonstruksjoner med økt fare for at skader plutselig kan oppstå. Det gjøres oppmerksom på at rom som er innredet og ligger helt eller delvis under terreng regnes som risikokonstruksjon, og kan som følge av dette ha kortere levetid og høyere skadefrekvens enn tilsvarende konstruksjoner over terreng.

Merknader:**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 2** 1.3 Drenering

Dreneringen stammer fra byggeår og har passert 29 år. Dreneringen er utført etter eldre forskrifter og mangler de tekniske løsningene som kreves i dag og oppfyller ikke gjeldende standarder og krav, manglende tekniske løsninger og alder på dreneringen utgjør en risiko for at svekkelser har eller kan plutselig oppstå.

Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc.) som kan ha negativ betydning.

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.

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Dreneringen bør kontrolleres jevnlig der det lar seg gjøre. For utbedring av dreneringen må dreneringen skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si. Med bakgrunn i alder og påviste avvik bør det påregnes oppgradering innen rimelig tid.

Det er ikke observert grunnmursplast/knotteplast (utvendig fuksikring) eller tilsvarende utvendig langs hele grunnmuren. Manglende knotteplast eller tilsvarende øker risikoen for fuktvandring i murene. Det er ikke påvist utvendig isolering av murene som ligger under terreng, mangelfull isolering øker risikoen for at kondens kan oppstå på innsiden av murene (i rom under terreng). Vegg under terreng må holdes under oppsyn. For utbedring må drenering skiftes ut og tiltak må iverksettes rundt grunnmuren som vender mot terreng.

Underetasjen ligger delvis eller helt under terreng, dette utgjør en risiko i forhold fukt/kondens (tilsig av vann fra terreng). Det er påvist flatt terreng og varierende fall mot grunnmuren/skrånende terreng mot grunnmuren, forholdet øker risikoen for vannansamlinger rundt grunnmurene og fuktinnsig i underetasjen.

Merknader:**TG iu** 1.4 Støttemurer

Forstøtningsmur og tilsvarende er ikke en del av minstekravene for utarbeidelse av tilstandsrapport (forskrift til avhendingslova) og er følgelig ikke kontrollert.

Merknader:**2. Yttervegger****TG 2** 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

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

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

Ytterveggkonstruksjonene over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner.

På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente feil og mangler ved veggkonstruksjonene, det ble heller ikke observert synlige tegn til avvik på veggkonstruksjonene utover det som kan forventes av yttervegger fra aktuell byggeår.

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.

Veggkonstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført.

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

Det er benyttet liggende trekledning.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid nærmer seg overskredet på trekledningen. Trekledningen må jevnlig kontrolleres og kledningsbord må skiftes ved behov. Skader kan plutselig oppstå på eldre ytterkledning, hjørnebord og utvendig belistning og utgjør dermed en risiko.

Merknader:**3. Vinduer og ytterdører****TG 2** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.
Vinduene er fra byggeår.
Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass.
Dørene er fra byggeår.
Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Det ble ikke oppdaget punkterte glass under befaringen. Punkterte glass kan tidvis være vanskelig og observere.

Merknad/vurdering av avvik:
Som følge av alder på vinduene og dørene må disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på vinduene og dørene vil restlevetid være vanskelig å anslå. Vinduer må skiftes ved behov.

Vinduene og dørene som stammer fra byggeår er å regne som eldre bygningsdeler, skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler og utgjør dermed en risiko.

Det er lav/ingen klaring mellom utvendig listverk og beslag/vannbord under vinduene. Kan føre til fuktoppsug/råteskader i trevirket.

Det er påvist en del malingsflass/avskalling på ett av takvinduene, vedlikehold må utføres.

Merknader:**4. Tak****TG 1** 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

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.

Vær oppmerksom på:
Boligen har saltakskonstruksjon, deler av øverste etasje har skråtak som i hovedsak er en lukket konstruksjon, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som fuktrisikokonstruksjoner.

Merknader:**TG 2** 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Det er benyttet sutak, lekter og takstein til taktekkning.

Taket er kun besiktiget fra bakkenivå. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å gå på tak uten sikring. Inspeksjon fra bakkenivå medfører begrensninger i undersøkelsene.

Det er opplyst at taktekkningen stammer fra byggeår, vurdering er basert på informasjon om yttertakets alder og eventuelle observasjoner gjort fra bakkenivå, med den begrensning dette innebærer.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for taktekkningen er oppbrukt. Taktekkningen må jevnlig kontrolleres. Som følge av alder på taktekkningen må det påregnes at denne må skiftes innen kort tid, skader kan plutselig oppstå på eldre taktekkning/takstein og utgjør dermed en risiko.

På bakgrunn av alder på taktekkningen betraktes undertak, tekking, beslag og takstein som utsatt for svekkelser og tiltenkt funksjon er dermed redusert.

Det er ikke montert snøfangere på taket, snøfangere skal monteres der snø- og isras fra tak kan skade personer, gjenstander, underliggende bygningsdeler eller installasjoner. Det er krav til at det aktuelle taket skal ha snøfangere.

Merknader:

TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er av stammer fra byggeår. Forholdet utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå, skader på takrenner og nedløp øker risikoen for at vann ikke ledes bort fra boligen og kan danne vannansamlinger rundt grunnmuren.

Merknader:

5. Loft

TG 1 5.1 Innvendig Loft

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

Merknader:

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 2 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Fra stuen er det utgang til terrasse på 9,9m².

Fra underetasjen er det utgang til terrasse på 70m².

Terrassene er oppført i trekonstruksjoner, jevnlig vedlikehold må utføres. Utvendige konstruksjoner er en risikoutsatt bygningsdel med tanke klimatiske forhold og ytre påkjenninger, særlig utsatt er trevirke.

Merknad/vurdering av avvik:

Terrassekonstruksjonene er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder. Eldre terrassekonstruksjoner utgjør en risiko for at skader oppstår (sprekker/riss/råte og tilsvarende). Jevnlig ettersyn/vedlikehold må påregnes.

Det er påvist råteskader i enkelte av terrassebordene, utskiftning av skadede bord må påregnes.

Det er påvist svikt i enkelte av terrassebordene, for utbedring må bordene skiftes ut.

Det er påvist skjevheter/retningsavvik.

Rekkverket oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverket ble målt til 0,89m. Dagens krav er på 1 meter.

Merknader:

7. Piper og ildsteder**TG 1** 7.1 Piper og ildsteder

Generelt 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.

Merknader:**8. Etasjeskillere****TG iu** 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskille er ikke en del av minstekravet for utarbeidelse av tilstandsrapport i henhold til forskrift til avhendingslova. Det settes følgelig ikke tilstandsgrad eller utbedringskostnad. Retningsavvik/knirk og avvik må likevel påregnes.

Merknader:**9. Rom under terreng****10. Våtrom****10.1 Bad****TG 2** 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er benyttet tapet og fliser på veggene og tak-ess plater i himlingen på badet.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er påvist hull/skruehull på veggflatene i våtsonen. Det er usikkert hvorvidt skruehullene har skadet membranen på baksiden, det må tas høyde for at membranen er skadet. Forholdet utgjør en risiko forbundet med fuktskader/utettheter. Dersom veggflatene ikke oppgraderes må det til en hver tid benyttes dusjkabinett for å unngå fritt vann i områdene med skruehull, det må påregnes at tettheten er svekket i området.

Merknader:**TG 2** 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er benyttet fliser på gulvet på badet.

Merknad/vurdering av avvik:

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25mm (minimumskravet er 25mm).

Det er ikke etablert tilstrekkelig fall mot sluk på badet (ikke tilfredsstillende fall mot sluk iht. dagens krav, fall på 1:100). Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

Manglende fall mot sluk og lav membranoppkant/terskel utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tilliggende konstruksjoner.

Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at fliser sprekker ved belastning. Forholdet øker risikoen for riss/sprekker i fuger, samt at fliser kan løsne.

Merknader:

TG 3 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. 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 for eierskifterapport.

Det er benyttet plastsluk (av eldre dato).

Hulltaking:

Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets plassering, aktuelle vegger for hulltaking vender mot yttervegger. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Badet inneholder: Toalett, helstøpt servant, skap under servant med profilerte fronter, dusjkabinett.

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. På bakgrunn av alder og avvik må det påregnes oppgradering av våtrommet innen kort tid, skader kan plutselig oppstå på eldre membraner og sluk og utgjør dermed en risiko.

Merknader:

10.2 Vaskerom

TG 1 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er benyttet malte flater på veggene og malte flater i himlingen på vaskerommet.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Merknader:

TG 3 10.2.2 Overflate gulv

Det er benyttet gulvbelegg på gulvet på vaskerommet.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på vaskerommet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at vaskerommet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre vaskerom og utgjør dermed en risiko. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er ikke etablert tilfredsstillende fall mot sluk.

Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

Manglende fall mot sluk og lav membranoppkant/terskel utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tilliggende konstruksjoner.

Merknader:

TG 3 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er benyttet plastsluk (av eldre dato).

Hulltaking:

Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets plassering, aktuelle vegger for hulltaking vender mot yttervegg. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det boret et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Vaskerommet inneholder: Opplegg for vaskemaskin.

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og tettesjikt. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. På bakgrunn av alder og avvik må det påregnes oppgradering av våtrommet innen kort tid, skader kan plutselig oppstå på eldre membraner og sluk og utgjør dermed en risiko.

Merknader:

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken

TG 1 11.1 Kjøkken

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

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet fliser, stål oppvaskkum, ventilator.

- Opplegg for oppvaskmaskin

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.

Merknad/vurdering av avvik:

Kjøkkenet er ikke utstyrt med komfyrvakt. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp eller komfyr.

Merknader:

12. Andre rom

TG 1 12.1 Andre rom

Generelt: Normal brukslitasje på overflater. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse 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 diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Merknader:

13. VVS

TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør.
Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

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

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn halve forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. For utbedring må sluk og avløpsrør skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Sluk og avløpsrør må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

Mer enn halve forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene. Som følge av alder må rørene jevnlig kontrolleres for skader, lekkasjer og kondens. For utbedring må rørene skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Vannforsyningsrørene må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

Fordelerskapet har åpninger på sidene og i toppen, fordelerskapet oppfyller dermed ikke krav til tetthet. Fordelerskapene skal være tette for å unngå at en eventuell lekkasje skader veggene rundt fordelerskapet, tiltak må iverksettes for å sikre god lekkasjesikring av skapet.

Skader på vann- og avløpsrør/sluk resulterer ofte i lekkasjer/fuktskader. Lekkasjer/fuktskader kan ofte ligge skjult i veggkonstruksjoner og etasjeskiller over lang tid før det blir oppdaget, følgelig kan omfanget av skadene være omfattende.

Merknader:

TG 2 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 1997
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsberederen er plassert i boden og er av typen OSO 198 liter.

Merknad/vurdering av avvik:

Det er påvist at varmtvannsberederen nærmer seg over 30 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Det er i dag innført krav om at varmtvannsberedere av denne størrelsen ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Da vil du unngå risiko for varmgang og brann. På tidspunktet varmtvannsberederen ble montert var det ikke krav om fast tilkobling. For utbedring må tilkoblingen skiftes ut.

Det er benyttet plastrør direkte inn på varmtvannsberederen, dette anbefales ikke som følge av at minimumstemperaturen på varmtvannsberedere er lik makstemperatur for plastrørene.

Det er påvist skader/irring i toppen av varmtvannsberederen, det bør påregnes utskiftning av berederen innen kort tid.

Merknader:

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 13.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 1** 13.5 Ventilasjon

Boligen tilfredsstiller ikke kravet til ventilasjon etter dagens krav. Under oppføringstidspunktet til boligen var det andre krav som var gjeldende.

For å oppfylle kravene til de nyeste bygningsforskriftene skal man nå benytte balansert ventilasjonsanlegg.

Merknader:**TG 2** 13.6 Toalettrom

Se eget pkt. for innvendige vann- og avløpsrør.

Merknader:**14. Garasje – uthus****Ingen** 14.1 Garasje – uthus

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i entré og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

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. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elk kontroll).

Branntekniske forhold:

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

Alle boliger skal ha sløkkeutstyr 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).

Merknad/vurdering av avvik:

Det er ikke opplyst om forrige tilsyn av anlegget. Det må utføres el.kontroll (av autorisert kontrollør) av hele anlegget. Det hefter en risiko for pålegg om utbedringer på elektriske anlegg etter utført utvidet kontroll.

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er 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 i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSPOPPLYSNINGER:

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.

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur, fellesarealer (med mindre boligeieren har vedlikeholdsplikt for fellesarealer), tilleggsbygg som garasje, biloppstillingsplass eller lignende i fellesanlegg/fellesområdet.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Radonmålinger: Den bygningssakkyndige 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). For å avdekke verdien av radon må det utføres radonmålinger.

Det er ikke montert rekkverk på begge sider av hele innvendige trapp, for å oppfylle krav til rekkverk må det monteres rekkverk/håndløper på begge sider av trapper.

Takstmannen har ikke mottatt brannprosjektering for bygget, men antar at bygget er etter byggeårs krav/forskrifter. Dette må ikke forveksles med dagens krav/forskrifter som er betydelig strengere og bygget vil derfor ikke tilfredsstillende/innfri dagens krav/forskrifter med tanke på brannsikkerhet.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Drenering
	Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Dreneringen bør kontrolleres jevnlig der det lar seg gjøre. For utbedring av dreneringen må dreneringen skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si. Med bakgrunn i alder og påviste avvik bør det påregnes oppgradering innen rimelig tid. Det er ikke observert grunnmursplast/knotteplast (utvendig fuktsikring) eller tilsvarende utvendig langs hele grunnmuren. Manglende knotteplast eller tilsvarende øker risikoen for fuktvandring i murene. Det er ikke påvist utvendig isolering av murene som ligger under terreng, mangelfull isolering øker risikoen for at kondens kan oppstå på innsiden av murene (i rom under terreng). Veggene under terreng må holdes under oppsyn. For utbedring må drenering skiftes ut og tiltak må iverksettes rundt grunnmuren som vender mot terreng. Underetasjen ligger delvis eller helt under terreng, dette utgjør en risiko i forhold fukt/kondens (tilsig av vann fra terreng). Det er påvist flatt terreng og varierende fall mot grunnmuren/skrånende terreng mot grunnmuren, forholdet øker risikoen for vannansamlinger rundt grunnmurene og fuktinnslag i underetasjen.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	Over halve forventete levetid nærmer seg overskredet på trekledningen. Trekledningen må jevnlig kontrolleres og kledningsbord må skiftes ved behov. Skader kan plutselig oppstå på eldre ytterkledning, hjørnebord og utvendig belistning og utgjør dermed en risiko.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Som følge av alder på vinduene og dørene må disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på vinduene og dørene vil restlevetid være vanskelig å anslå. Vinduer må skiftes ved behov. Vinduene og dørene som stammer fra byggeår er å regne som eldre bygningsdeler, skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler og utgjør dermed en risiko. Det er lav/ingen klaring mellom utvendig listverk og beslag/vannbord under vinduene. Kan føre til fuktoppsug/råteskader i treverket. Det er påvist en del malingsflass/avskalling på ett av takvinduene, vedlikehold må utføres.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Over halve forventete levetid for taktekkingen er oppbrukt. Taktekkingen må jevnlig kontrolleres. Som følge av alder på taktekkingen må det påregnes at denne må skiftes innen kort tid, skader kan plutselig oppstå på eldre taktekking/takstein og utgjør dermed en risiko. På bakgrunn av alder på taktekkingen betraktes undertak, tekking, beslag og takstein som utsatt for svekkelser og tiltenkt funksjon er dermed redusert. Det er ikke montert snøfangere på taket, snøfangere skal monteres der snø- og isras fra tak kan skade personer, gjenstander, underliggende bygningsdeler eller installasjoner. Det er krav til at det aktuelle taket skal ha snøfangere.
4.3	Renner, nedløp og beslag
	Takrenner, nedløp og beslag er av stammer fra byggeår. Forholdet utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå, skader på takrenner og nedløp øker risikoen for at vann ikke ledes bort fra boligen og kan danne vannansamlinger rundt grunnmuren.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	Terrassekonstruksjonene er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder. Eldre terrassekonstruksjoner utgjør en risiko for at skader oppstår (sprekker/riss/råte og tilsvarende). Jevnlig ettersyn/vedlikehold må påregnes. Det er påvist råteskader i enkelte av terrassebordene, utskiftning av skadede bord må påregnes. Det er påvist svikt i enkelte av terrassebordene, for utbedring må bordene skiftes ut. Det er påvist skjevheter/retningsavvik. Rekkverket oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverket ble målt til 0,89m. Dagens krav er på 1 meter.

10.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov. Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er påvist hull/skruehull på veggflatene i våtsonen. Det er usikkert hvorvidt skruehullene har skadet membranen på baksiden, det må tas høyde for at membranen er skadet. Forholdet utgjør en risiko forbundet med fuktskader/utettheter. Dersom veggflatene ikke oppgraderes må det til en hver tid benyttes dusjkabinett for å unngå fritt vann i områdene med skruehull, det må påregnes at tettheten er svekket i området.
10.1.2	Bad Overflate gulv
	Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25mm (minimumskravet er 25mm). Det er ikke etablert tilstrekkelig fall mot sluk på badet (ikke tilfredsstillende fall mot sluk iht. dagens krav, fall på 1:100). Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt. Manglende fall mot sluk og lav membranoppkant/terskel utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tilliggende konstruksjoner. Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at fliser sprekker ved belastning. Forholdet øker risikoen for riss/sprekker i fuger, samt at fliser kan løsne.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Mer enn halve forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. For utbedring må sluk og avløpsrør skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Sluk og avløpsrør må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid. Mer enn halve forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene. Som følge av alder må rørene jevnlig kontrolleres for skader, lekkasjer og kondens. For utbedring må rørene skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Vannforsyningsrørene må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid. Fordelerskapet har åpninger på sidene og i toppen, fordelerskapet oppfyller dermed ikke krav til tetthet. Fordelerskapene skal være tette for å unngå at en eventuell lekkasje skader veggen rundt fordelerskapet, tiltak må iverksettes for å sikre god lekkasjesikring av skapet. Skader på vann- og avløpsrør/sluk resulterer ofte i lekkasjer/fuktskader. Lekkasjer/fuktskader kan ofte ligge skjult i veggkonstruksjoner og etasjeskiller over lang tid før det blir oppdaget, følgelig kan omfanget av skadene være omfattende.
13.2	Varmtvannsbereder
	Det er påvist at varmtvannsberederen nærmer seg over 30 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Det er i dag innført krav om at varmtvannsberedere av denne størrelsen ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Da vil du unngå risiko for varmgang og brann. På tidspunktet varmtvannsberederen ble montert var det ikke krav om fast tilkobling. For utbedring må tilkoblingen skiftes ut. Det er benyttet plastrør direkte inn på varmtvannsberederen, dette anbefales ikke som følge av at minimumstemperaturen på varmtvannsberedere er lik makstemperatur for plastrørene. Det er påvist skader/irring i toppen av varmtvannsberederen, det bør påregnes utskiftning av berederen innen kort tid.
13.6	Toalettrom
	Se eget pkt. for innvendige vann- og avløpsrør.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
10.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. På bakgrunn av alder og avvik må det påregnes oppgradering av våtrommet innen kort tid, skader kan plutselig oppstå på eldre membraner og sluk og utgjør dermed en risiko.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
10.2.2	Vaskerom Overflate gulv
	Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på vaskerommet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.
	Det er påvist at vaskerommet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre vaskerom og utgjør dermed en risiko. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.
	Det er ikke etablert tilfredsstillende fall mot sluk. Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.
	Manglende fall mot sluk og lav membranoppkant/terskel utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tilliggende konstruksjoner.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
10.2.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og tettesjikt. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. På bakgrunn av alder og avvik må det påregnes oppgradering av våtrommet innen kort tid, skader kan plutselig oppstå på eldre membraner og sluk og utgjør dermed en risiko.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

Egenerklæring

Olsvikfjellet 25 B, 5184 OLSVIK

19 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Olsvikfjellet 25 B

Postadresse

Olsvikfjellet 25 B

Enhetsnummer

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?**

1997

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.

Jeg har bodd i boligen i 29 år siden huset var nytt.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Andersen, Linda Sture

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

- 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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
- 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, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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
- 24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**
☐ Ja ☒ Nei
- 25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**
☐ Ja ☒ Nei
- 27 **Er det utført radonmåling?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**
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 39466714

Egenerklæringsskjema

Name

Linda Sture Andersen

Date

2026-08-19

Identification



Linda Sture Andersen



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



Adresse

Olsvikfjellet 25B, 5184 OLSVIK

Dato for energimerking

19.08.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-335535

Bygningstype

Småhus

Bygningsnummer

9563822

Gårdsnummer

142

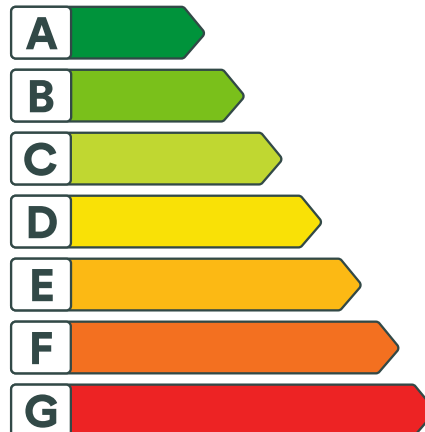
Bruksnummer

157

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

1997

Bygningstype

Rekkehus

Bruksareal

167,0 m²

Oppvarmet bruksareal

114,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Annen/Ukjent ventilasjon


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

178,93 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

171,68 kWh/m²

Totalt levert pr. år

19 571 kWh



Olsvikfjellet 25B, 5184 OLSVIK



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Olsvikfjellet 25B, 5184 OLSVIK



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

I henhold til eierseksjonsloven tillegges følgende i vedtektene:

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven §49

Det kreves et flertall på minst 2/3deler av de avgitte stemmene for å ta beslutning om:

- a. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i sameie.
- b. Omgjøring av fellesareal til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- c. Samtykke til at formålet for en eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål.

§ 50 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresse, og som går ut over vanlig forvaltning og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøte.

Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn 5 prosent av det årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst 2/3deler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enig.

§ 51 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enig hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

- a. Salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.
- b. Oppløsning av sameie.
- c. Tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter.
- d. Tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stor økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

6. Tilføyelser og endringer av vedtektene kan skje ved beslutning i årsmøte. I innkalling skal det redegjøres for de planlagte endringene. For vedtektsendringer kreves 2/3 flertall blant de tilstedeværende.

VEDTEKTER

Olsvikfjellet Huseierforening

12

1. Eiere av følgende 26 eiendommer har rett og plikt til medlemskap i Olsvikfjellet Huseierforening:
Gnr.142/138,142/139,142/140,142/141,142/142,142/143,142/144,142/145,142/146,
142/147,142/148,142/149,142/150,142/151,142/152,142/153,142/154,142/155,
142/156,142/157,142/158,142/159,142/160,142/161,142/162,142/163

Olsvikfjellet Huseierforening er hjemmelshaver til gnr. 142/164 i Bergen Kommune

2. Huseierforeningens formål er å ivareta medlemmenes interesser når det gjelder disponering og vedlikehold av foreningens eiendom inkludert såkalt fellesareal, veier, vann- og kloakksystemer, gatelys og lekeplasser osv.
3. Årsmøte er Huseierforeningens høyeste organ. Ordinært årsmøte avholdes en gang pr. år og innen utgangen av april. Innkalling finner sted med minst 8 dager og høyst 20 dagers varsel.

Ekstraordinært årsmøte avholdes når styret eller minst 6 medlemmer krever det. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel enn 8 dager, men varselet kan aldri være mindre enn 3 dager.

I årsmøte skal styret hvert år fremlegge revidert regnskap for forrige år og forslag til budsjett inneværende år og plan for nødvendige tiltak.

Regnskapet revideres av 2 personer som velges på årsmøte.

Avgjørelser i årsmøtet treffes med vanlig stemmeflertall blant de tilstedeværende. Hver huseier har 1 stemme. Huseier kan møte personlig eller ved skriftlig fullmakt la seg representere av en annen huseier. En huseier kan kun møte med 1 fullmakt. Votering skal skje skriftlig hvis en-1-stemmeberettiget forlanger det.

4. Olsvikfjellet Huseierforening ledes av et styre bestående av 4 medlemmer, 1 formann – 3 styremedlemmer. Velges for 2 år av gangen. Styrets medlemmer går på omgang blant de 26 huseiere. Ingen huseier kan nekte styredeltagelse. Styret er beslutningsdyktig når minst 3 styremedlemmer er tilstede. Styret skal handle med ansvar ovenfor de øvrige medlemmer.
5. Olsvikfjellets Huseierforenings utgifter skal fordeles på alle 26 medlemmer med like stor del på hver enkelt. Årsmøtet fastsetter et a-konto beløp som innbetales senest -2 måneder etter årsmøtet.

Olsvikfjellet 25B

Nabolaget Olsvikfjellet/Olsvikstallen - vurdert av 52 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Olsvikfjellet	5 min
Linje 40, 49	0.4 km
Jernbanestasjonen i Bergen	15 min
Linje F4, L4, R40	12 km
Bergen Flesland	18 min

Skoler

Olsvik skole (1-10 kl.)	9 min
599 elever, 43 klasser	0.7 km
Olsvikåsen videregående skole	17 min
430 elever, 26 klasser	1.3 km
Laksevåg videregående skole	12 min
850 elever, 59 klasser	7.8 km

«Trivelig, med kort avstand til alle servicetilbud»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

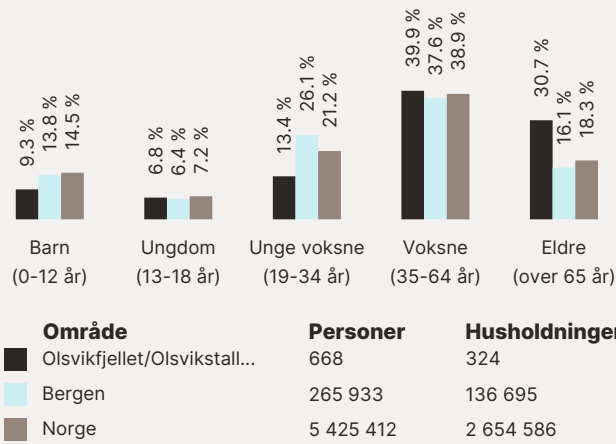


Naboskapet
Godt vennskap 72/100



Kvalitet på skolene
Bra 72/100

Aldersfordeling



Barnehager

Olsvikfjellet barnehage (0-5 år)	5 min
41 barn	0.4 km
Olsvikparken barnehage (0-5 år)	10 min
50 barn	0.7 km
Olsvikåsen Kanvas-barnehage (0-6 ...	13 min
60 barn	1 km

Dagligvare

Coop Extra Olsvik	9 min
Post i butikk, PostNord	0.6 km
Kiwi Olsvik	12 min

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100



Støynivået

Lite støynivå 87/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 85/100

Sport

- 

Olsvikstallen borettslag ballbane

Ballspill

8 min

0.6 km
- 

Olsvikparken balløkke grus

Ballspill

10 min

0.7 km
- 

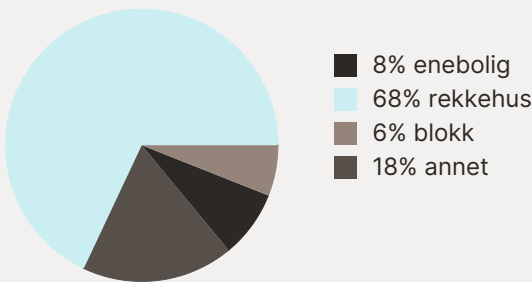
EVO Godvik

18 min
- 

In Shape

20 min

Boligmasse



Varer/Tjenester

- 

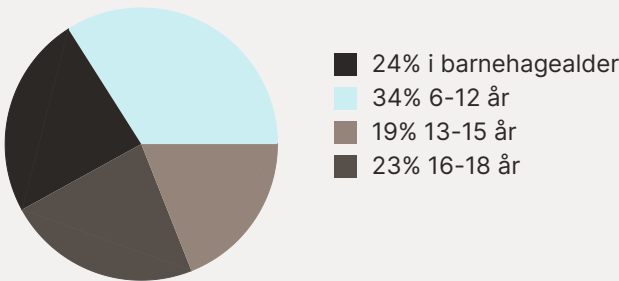
Drotningsvik Senter

6 min
- 

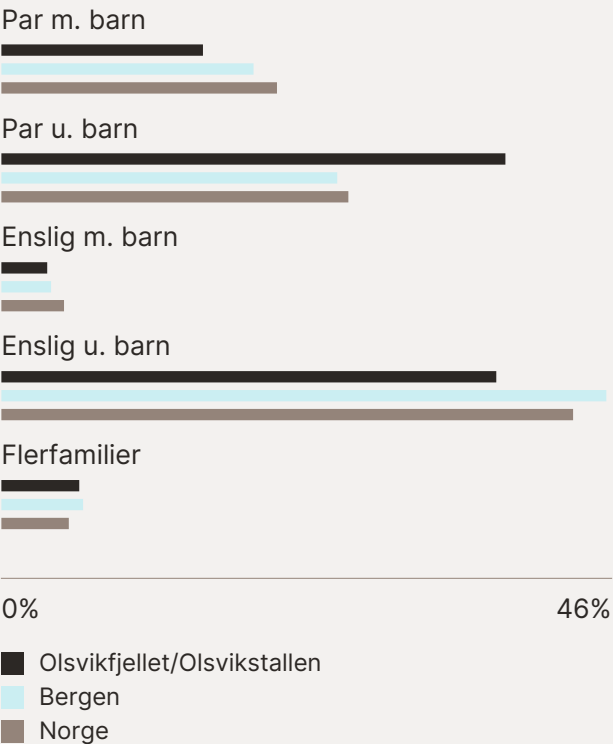
Apotek 1 Olsvik

12 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

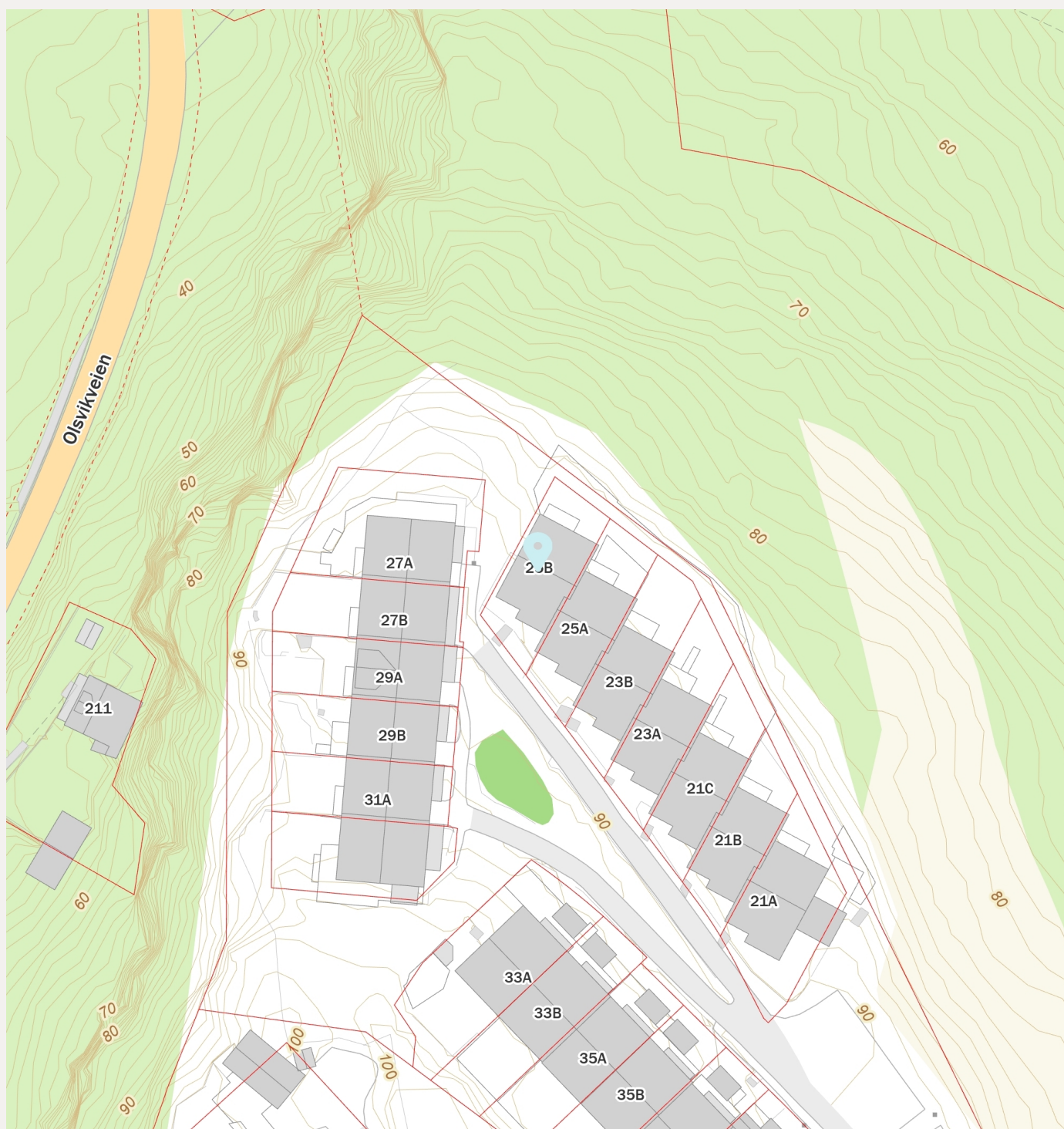
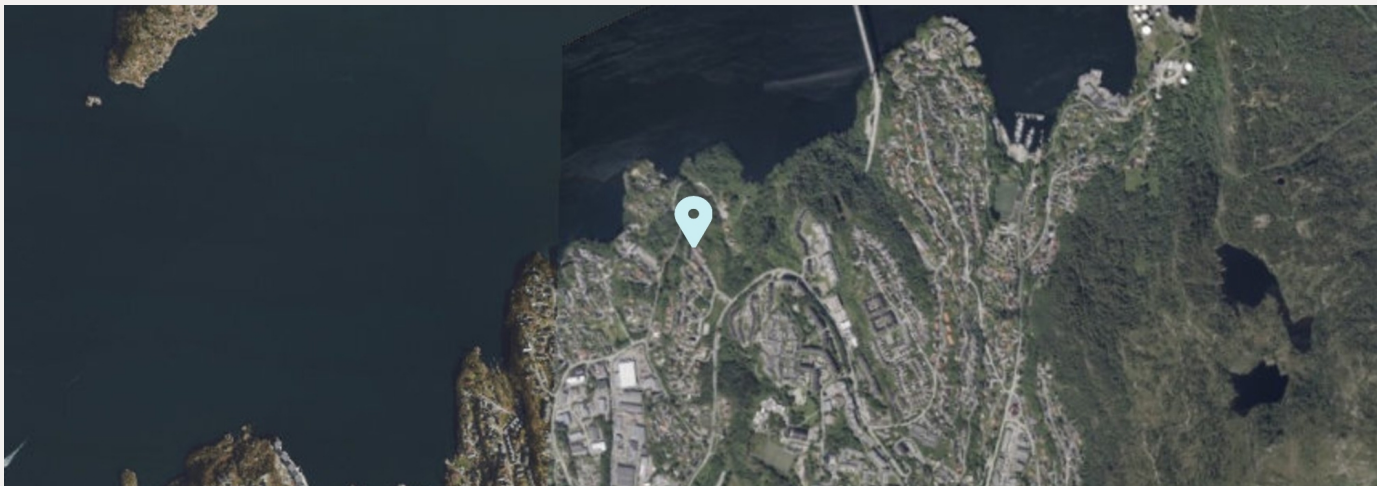


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





BERGEN KOMMUNE

Byutvikling

BOLIGSENTERET AS
NØSTEGATEN 50
5011 BERGEN

Arkiv 5210

Deres søknad av 26.02.96 Vår ref. Snr 967126 Bergen, 5.10.1997
HH /RBR

F E R D I G A T T E S T
i henhold til plan- og bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass: OLSVIKFJELLET 21A

Eiendom: 0-0142-0017

Byggherre : BOLIGSENTERET AS

Adr.: NØSTEGATEN 50

Ansvarsh. : OLSEN ØYSTEIN

Adr.:

Arbeidets art: NYBYGG 20

Bygningens art: BOLIGBYGG

Søknaden om byggetillatelse mottatt: 27.02.96

Byggetillatelse gitt.....: 28.03.96

Arbeidet er besikket. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslovgivningen.

Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

BYGGESAKSAVDELINGEN

Reidar Lokøy
Reidar Lokøy
overingeniør

Helge Haugland
Helge Haugland
Bygn.inspektør

Kopi: Brannvesenet



BERGEN KOMMUNE

Byutvikling

BOLIGSENTERET AS
NØSTEGATEN 50
5011 BERGEN

Arkiv 5210

Deres søknad av 26.02.96 Vår ref. Snr 967126 Bergen, 5.10.1997
HH /RBR

F E R D I G A T T E S T
i henhold til plan- og bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass: OLSVIKFJELLET 21B

Eiendom: 0-0142-0017

Byggherre : BOLIGSENTERET AS

Adr.: NØSTEGATEN 50

Ansvarsh. : OLSEN ØYSTEIN

Adr.:

Arbeidets art: NYBYGG 21

Bygningens art: BOLIGBYGG

Søknaden om byggetillatelse mottatt: 27.02.96

Byggetillatelse gitt.....: 28.03.96

Arbeidet er besikttet. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslovgivningen.

Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

BYGGESAKSAVDELINGEN

Reidar Lokøy
Reidar Lokøy
overingeniør

Helge Haugland
Helge Haugland
Bygn.inspektør

Kopi: Brannvesenet



BERGEN KOMMUNE

Byutvikling

BOLIGSENTERET AS
NØSTEGATEN 50
5011 BERGEN

Arkiv 5210

Deres søknad av 26.02.96 Vår ref. Snr 967126 Bergen, 5.10.1997
HH /RBR

F E R D I G A T T E S T
i henhold til plan- og bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass:OLSVIKFJELLET 21C

Eiendom: 0-0142-0017

Byggherre :BOLIGSENTERET AS

Adr.: NØSTEGATEN 50

Ansvarsh. :OLSEN ØYSTEIN

Adr.:

Arbeidets art: NYBYGG 22

Bygningens art: BOLIGBYGG

Søknaden om byggetillatelse mottatt: 27.02.96

Byggetillatelse gitt.....: 28.03.96

Arbeidet er besikktiget. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslovgivningen.

Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

BYGGESAKSAVDELINGEN

Reidar Lokøy
Reidar Lokøy
overingeniør

Helge Haugland
Helge Haugland
Bygn.inspektør

Kopi: Brannvesenet



BERGEN KOMMUNE

Byutvikling

BOLIGSENTERET AS
NØSTEGATEN 50
5011 BERGEN

Arkiv 5210

Deres søknad av 26.02.96 Vår ref. Snr 967126 Bergen, 5.10.1997
HH /RBR

F E R D I G A T T E S T
i henhold til plan- og bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass: OLSVIKFJELLET 23A

Eiendom: 0-0142-0017

Byggherre : BOLIGSENTERET AS

Adr.: NØSTEGATEN 50

Ansvarsh. : OLSEN ØYSTEIN

Adr.:

Arbeidets art: NYBYGG 23

Bygningens art: BOLIGBYGG

Søknaden om byggetillatelse mottatt: 27.02.96

Byggetillatelse gitt.....: 28.03.96

Arbeidet er besikket. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslovgivningen.

Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

BYGGESAKSAVDELINGEN

Reidar Lokøy
Reidar Lokøy
overingeniør

Helge Haugland
Helge Haugland
Bygn.inspektør

Kopi: Brannvesenet



BERGEN KOMMUNE

Byutvikling

BOLIGSENTERET AS
NØSTEGATEN 50
5011 BERGEN

Arkiv 5210

Deres søknad av 26.02.96 Vår ref. Snr 967126 Bergen, 5.10.1997
HH /RBR

F E R D I G A T T E S T
i henhold til plan- og bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass: OLSVIKFJELLET 23B

Eiendom: 0-0142-0017

Byggherre : BOLIGSENTERET AS

Adr.: NØSTEGATEN 50

Ansvarsh. : OLSEN ØYSTEIN

Adr.:

Arbeidets art: NYBYGG 24

Bygningens art: BOLIGBYGG

Søknaden om byggetillatelse mottatt: 27.02.96

Byggetillatelse gitt.....: 28.03.96

Arbeidet er besikket. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslovgivningen.

Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

BYGGESAKSAVDELINGEN

Reidar Lokøy
Reidar Lokøy
overingeniør

Helge Haugland
Helge Haugland
Bygn.inspektør

Kopi: Brannvesenet



BERGEN KOMMUNE

Byutvikling

BOLIGSENTERET AS
NØSTEGATEN 50
5011 BERGEN

Arkiv 5210

Deres søknad av 26.02.96 Vår ref. Snr 967126 Bergen, 5.10.1997
HH /RBR

F E R D I G A T T E S T
i henhold til plan- og bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass: OLSVIKFJELLET 25A

Eiendom: 0-0142-0017

Byggherre : BOLIGSENTERET AS

Adr.: NØSTEGATEN 50

Ansvarsh. : OLSEN ØYSTEIN

Adr.:

Arbeidets art: NYBYGG 25

Bygningens art: BOLIGBYGG

Søknaden om byggetillatelse mottatt: 27.02.96

Byggetillatelse gitt.....: 28.03.96

Arbeidet er besikket. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslovgivningen.

Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

BYGGESAKSAVDELINGEN

Reidar Lokøy
Reidar Lokøy
overingeniør

Helge Haugland
Helge Haugland
Bygn.inspektør

Kopi: Brannvesenet



BERGEN KOMMUNE

Byutvikling

BOLIGSENTERET AS
NØSTEGATEN 50
5011 BERGEN

Arkiv 5210

Deres søknad av 26.02.96 Vår ref. Snr 967126 Bergen, 5.10.1997
HH /RBR

F E R D I G A T T E S T
i henhold til plan- og bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass: OLSVIKFJELLET 25B

Eiendom: 0-0142-0017

Byggherre : BOLIGSENTERET AS

Adr.: NØSTEGATEN 50

Ansvarsh. : OLSEN ØYSTEIN

Adr.:

Arbeidets art: NYBYGG 26

Bygningens art: BOLIGBYGG

Søknaden om byggetillatelse mottatt: 27.02.96

Byggetillatelse gitt.....: 28.03.96

Arbeidet er besikttet. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslovgivningen.

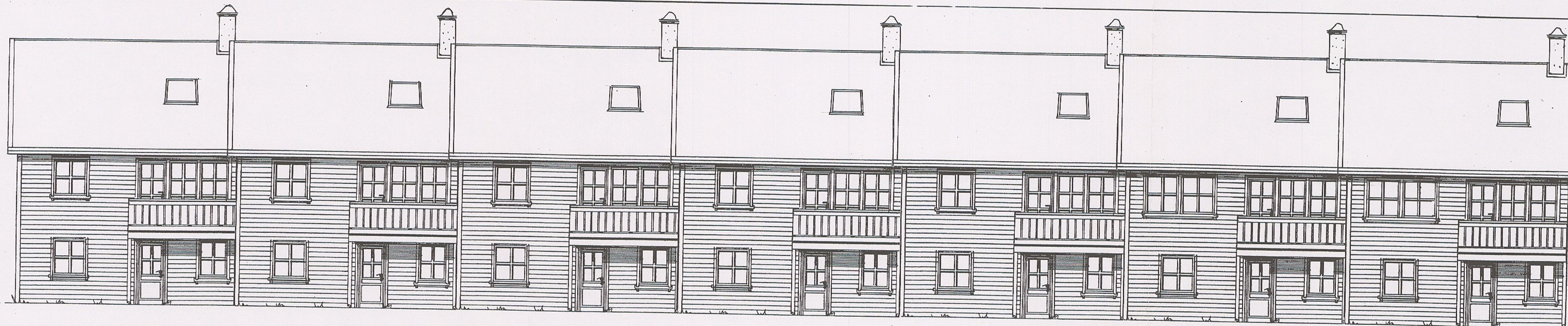
Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

BYGGESAKSAVDELINGEN

Reidar Lokøy
Reidar Lokøy
overingeniør

Helge Haugland
Helge Haugland
Bygn.inspektør

Kopi: Brannvesenet



26

25

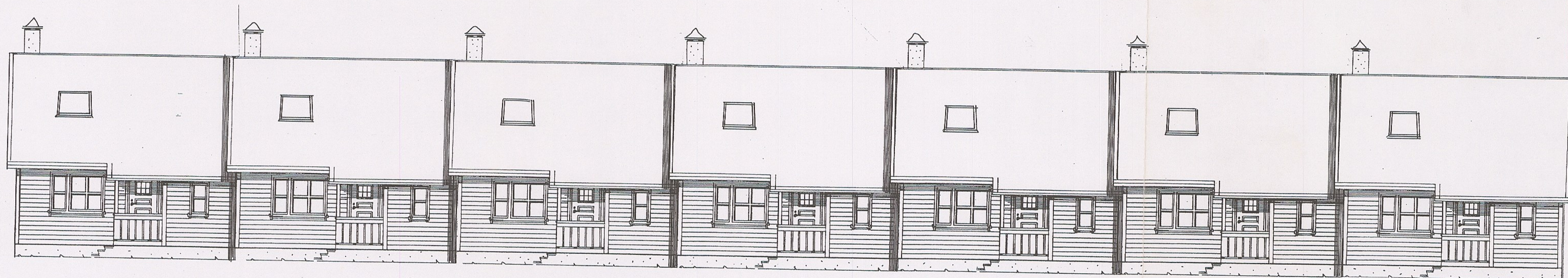
24

23

22

21

20



20

21

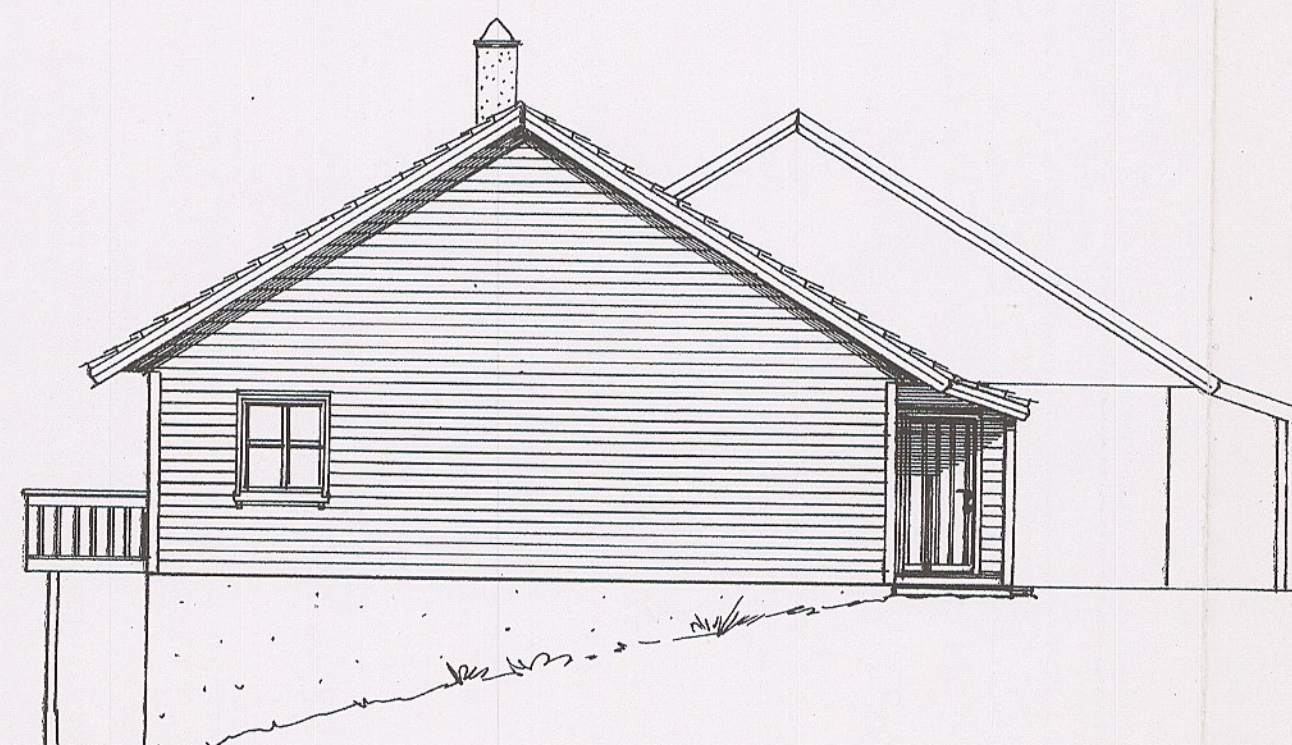
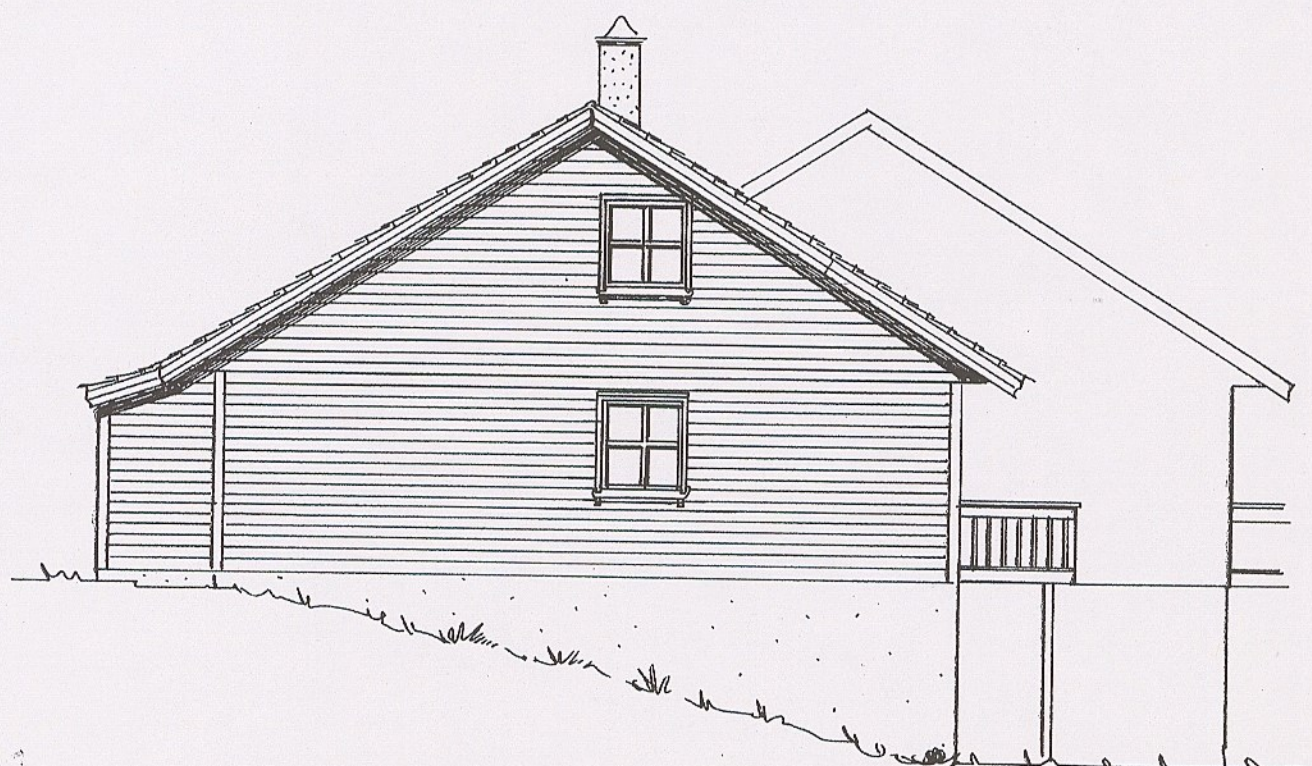
22

23

24

25

26



BERGEN KOMMUNE
Byutvikling
Arkiv nr. _____ Dok. DE
Mottatt 18. FEB. 1997
Saksnr. 967126
Offentlig. Byggesaksavdelingen

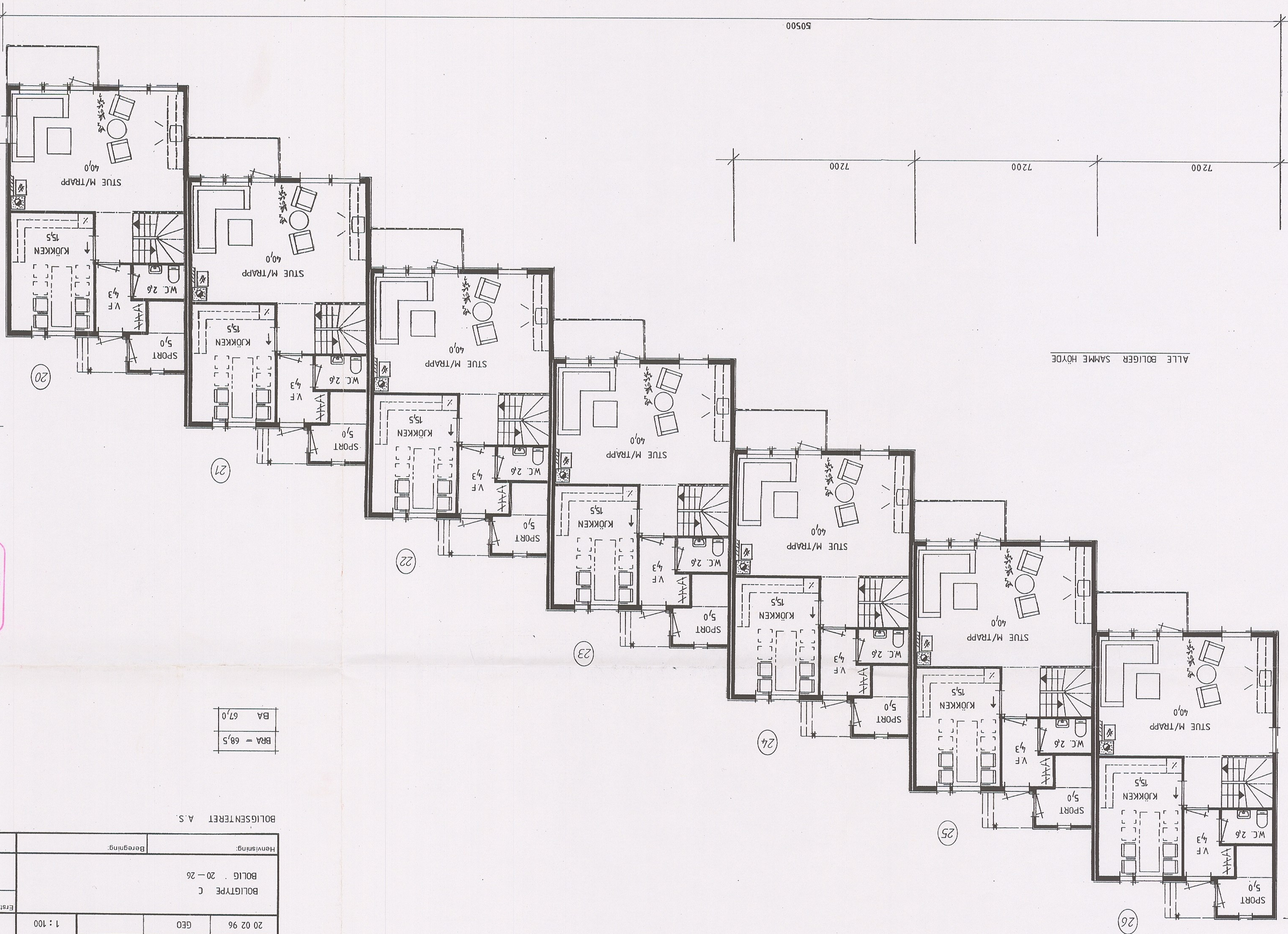
A JOUR 03.02.97

BOLIGSENTERET AS.

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	OLSVIKFJELLET	
20 02 96	GEO		1:100	Erstattet for:	Erstattet av:
BOLIGTYPE C BOLIG 20-26					
Henvisning:		Beregning:			

ALLE BOLIGER SAMME HØYDE

50500



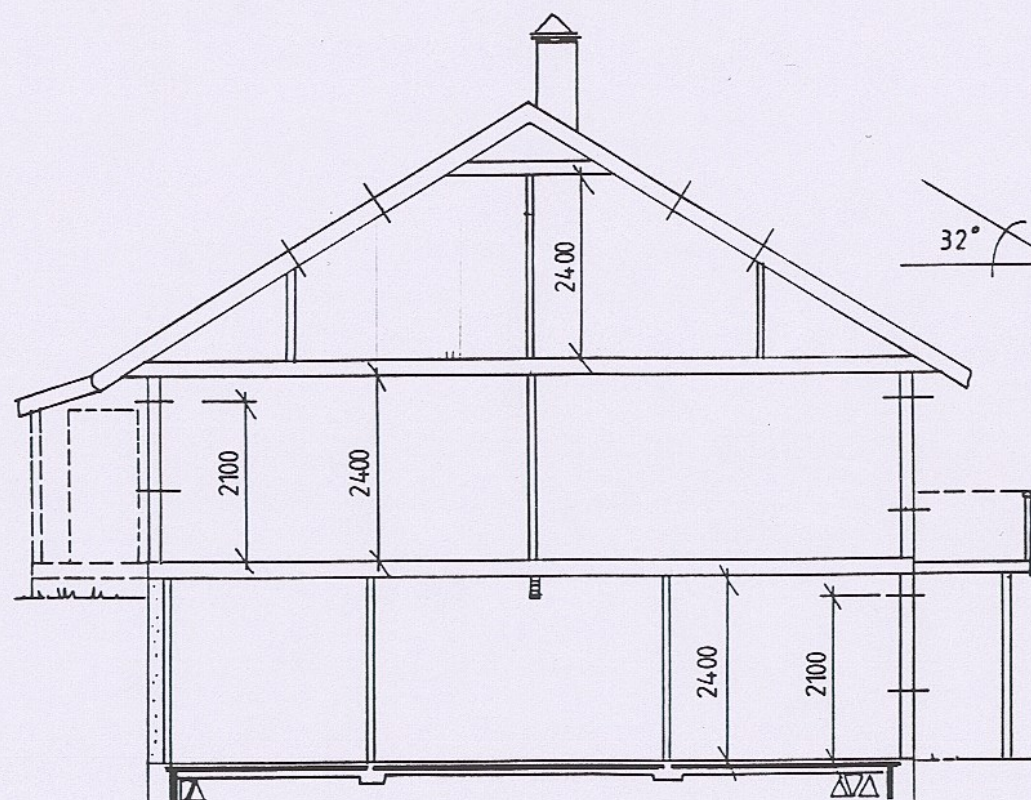
BA	67,0
BRA =	68,5

REGNET KOMMUNE
Byutvikling
Arkiv nr. Dok.nr.
Kontor/Saksbeh.
Mottatt: 18. FEB. 1997
Saksnr. 967126
Byggesaksavdelingen
Offentlig.

AJOUR 03.02.97

BOLIGSENTERET A.S.

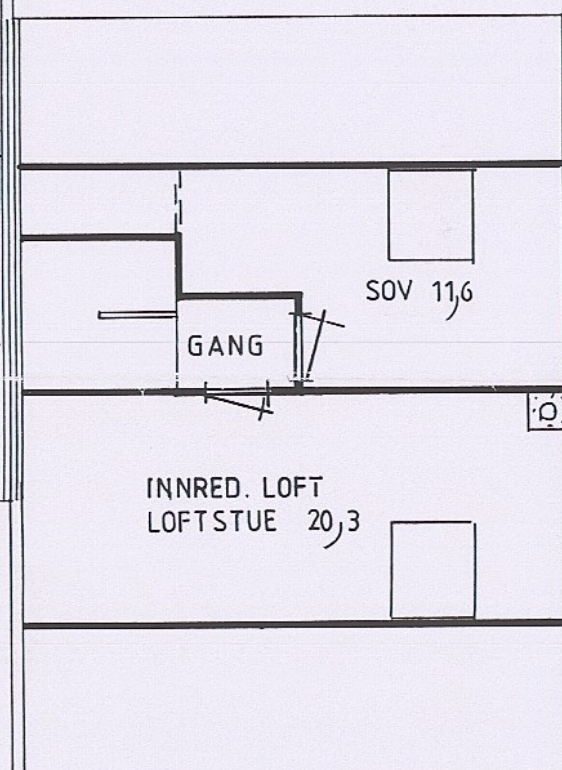
Dato		Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
20 02 96		GEO		1 : 100
BOLIGTYPE C				
BOLIG 20 - 26				
Henvisning:		Beregning:		
Erstatning for:		Erstatet av:		



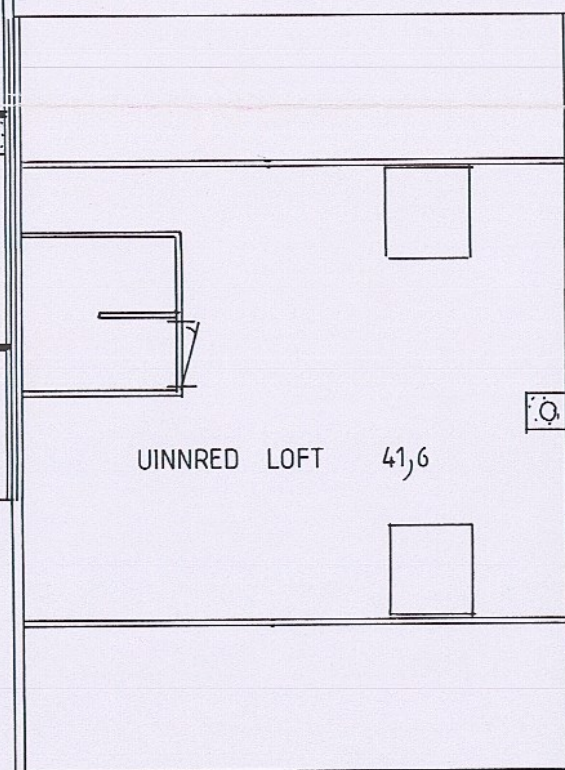
BERGEN KOMMUNE
Byutvikling

Arkiv nr. _____ Dok. nr. _____
Kontor/Saksbeh. _____

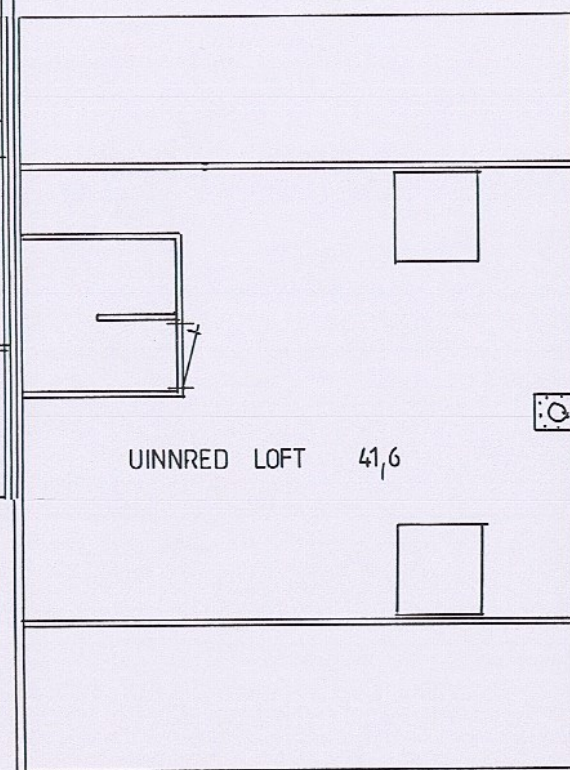
Mottatt **19. JUN. 1997**
Saksnr. **967126**
Offentlig. _____
Byggesaksavdelingen



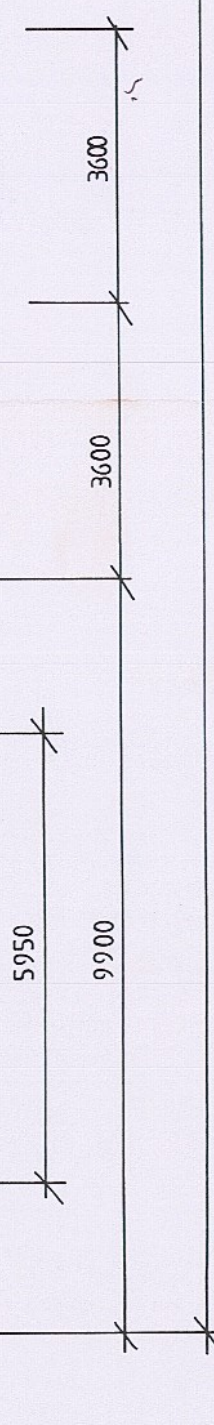
22



21



20



AJOUR 03.02.97.

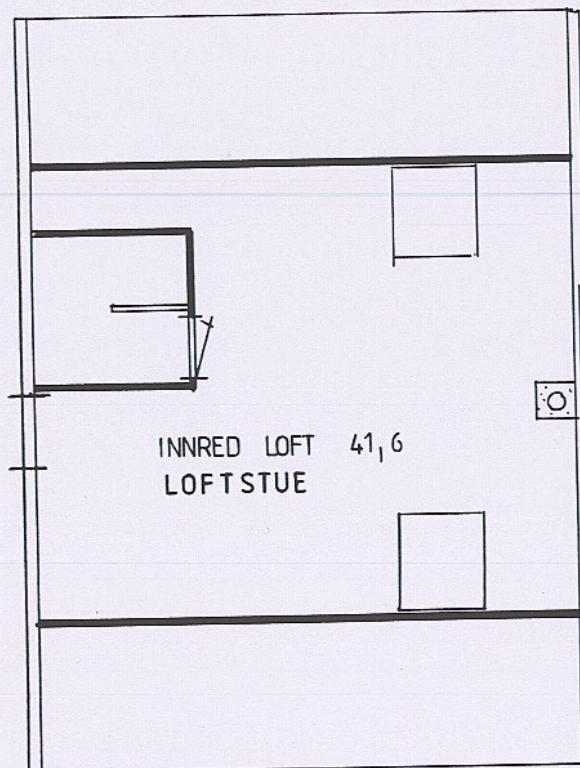
BRA 35,9
BA 21,5

BOLIGSENTERET A.S.

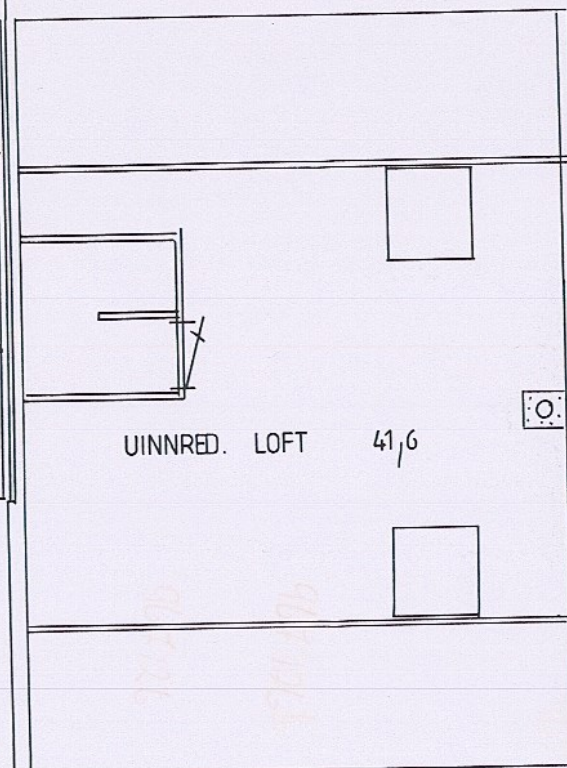
Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk		
20.02.96	GEO		1:100		
BOLIGTYPE C LOFTSPLAN				Erstatning for:	Erstattet av:
Henvisning:		Beregning:			

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling
Arkiv nr. _____ Dok. nr. RL
Kontor/Saksbeh. _____
Mottatt 19. JUN. 1997
Saksnr. 96 7126
Offentlig. Byggesaksavdelingen

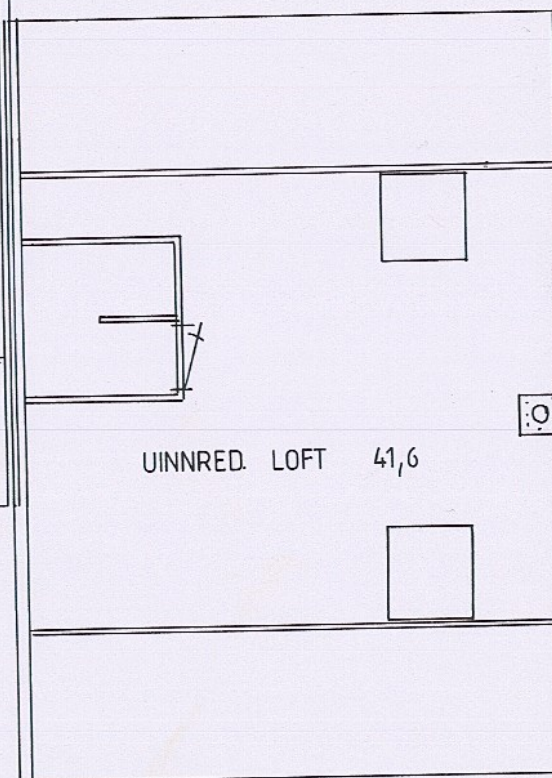
142-17



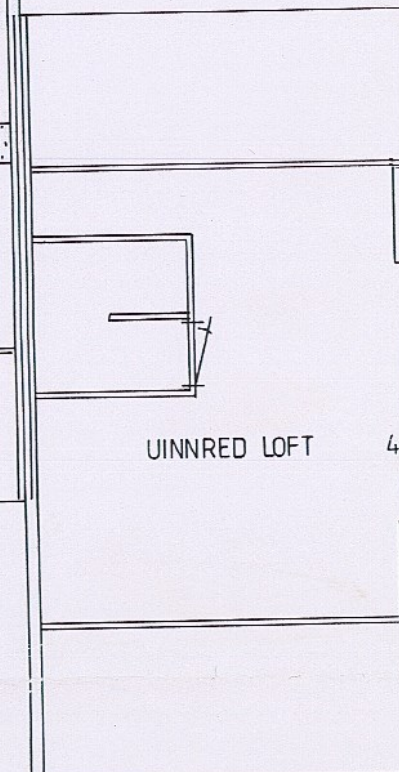
26



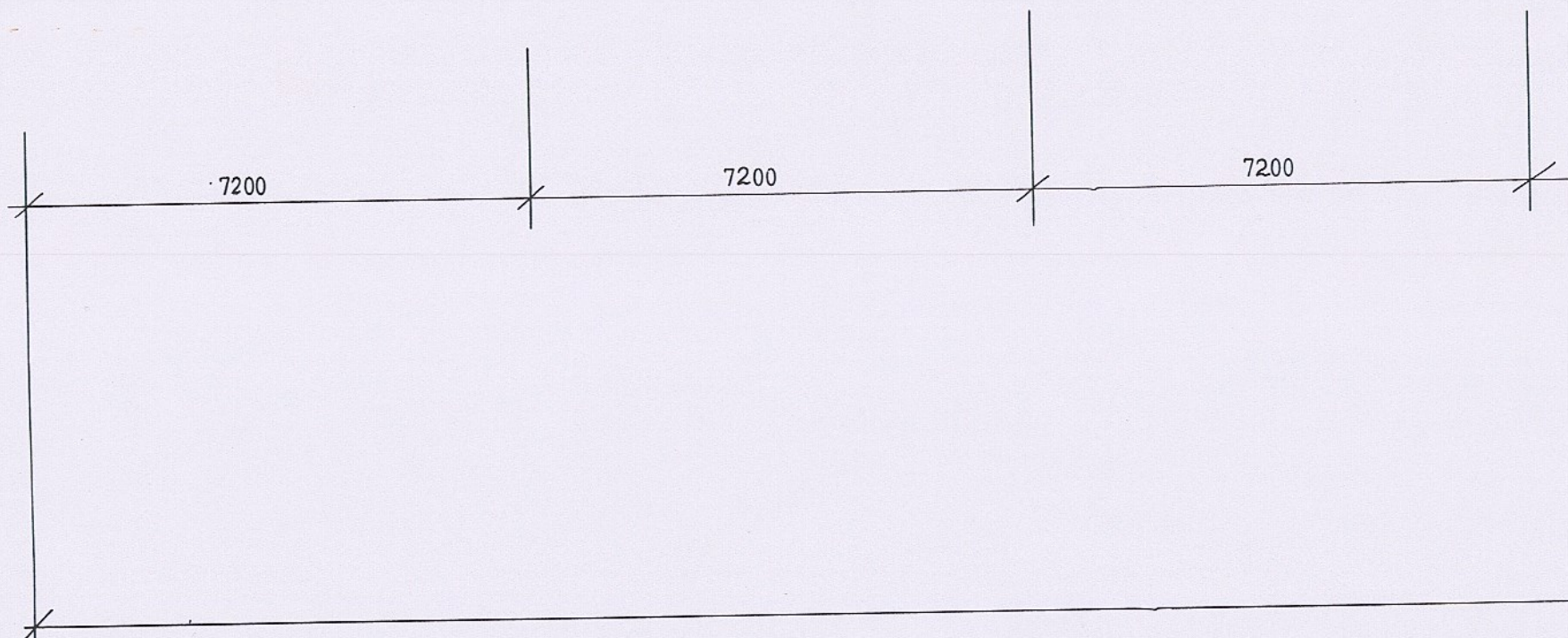
25



24



23



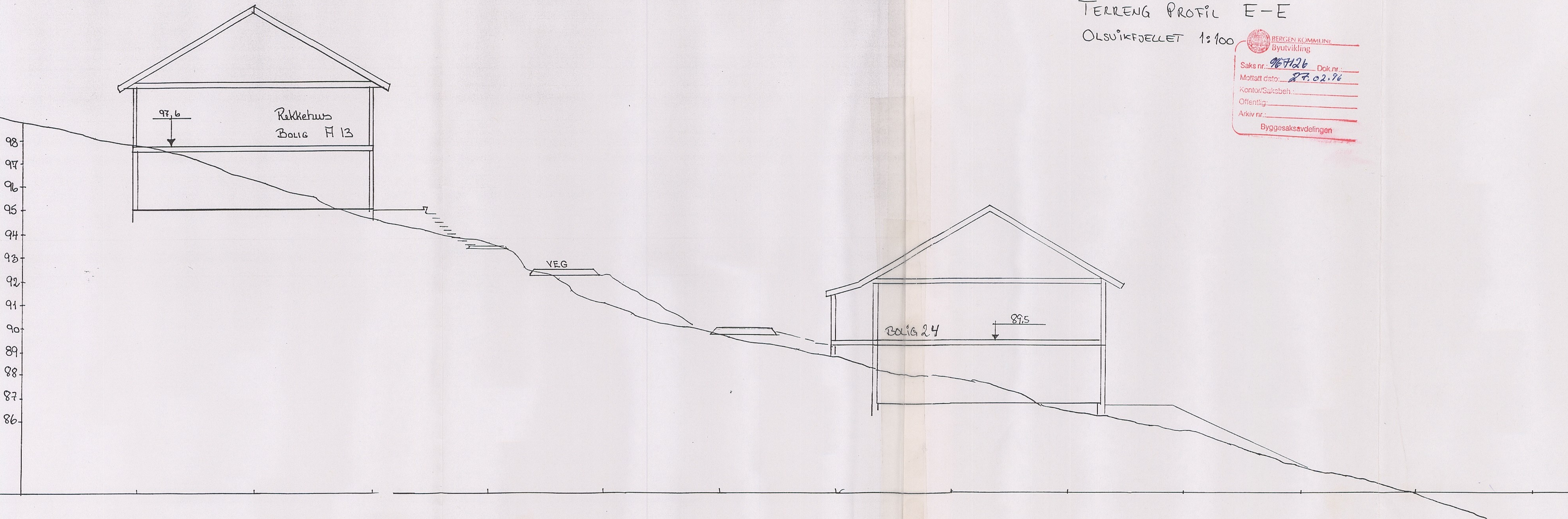
50500

TERRENG PROFIL E-E

OLSVIKFJELLET 1:100

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling

Saks nr.: 96/126 Dok. nr.:
Mottatt dato: 27.02.96
Kontor/Saksbeh.:
Offentlig:
Arkiv nr.:
Byggesaksavdelingen



TERRENGPROFIL

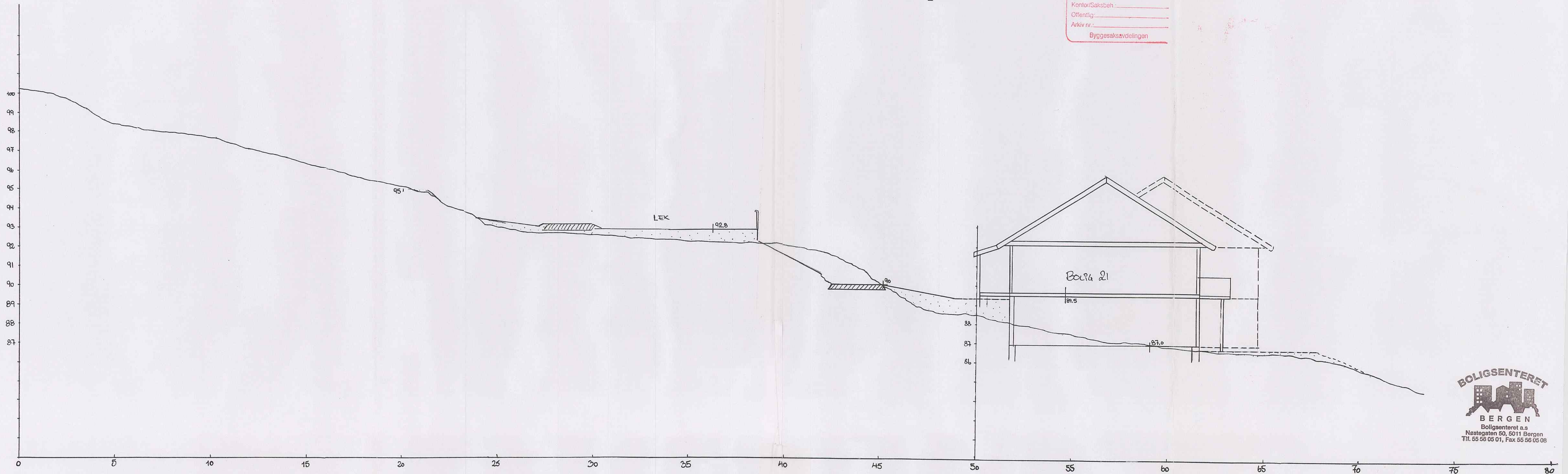
Olsvikfjellet

1:100

D-D

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling

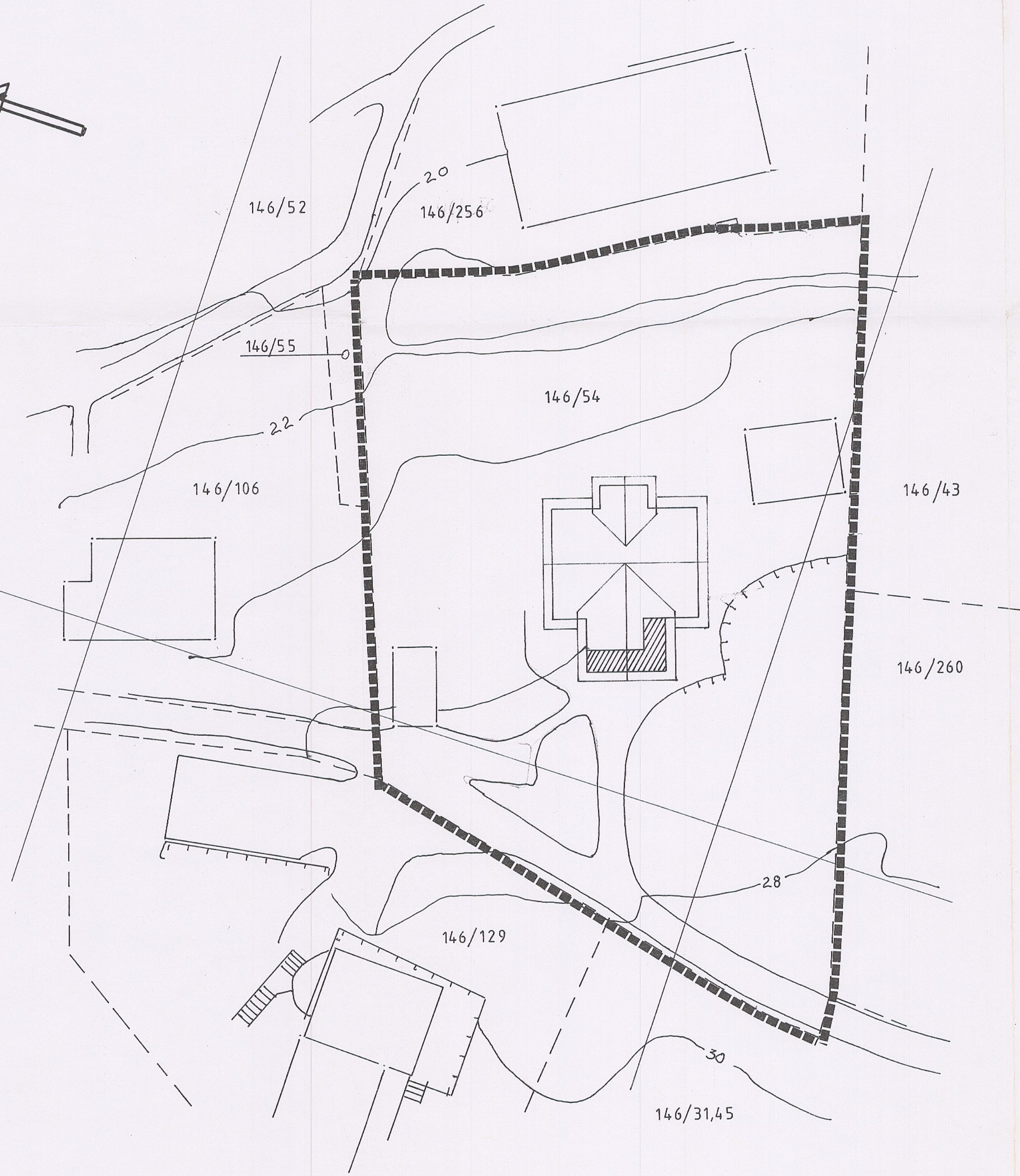
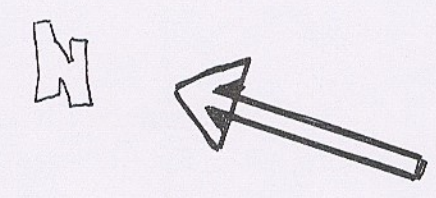
Saks nr.: 760126 Dok. nr.:
Mottatt dato: 27.02.76
Kontor/Saksbeh.:
Offentlig:
Arkiv nr.:
Byggesaksavdelingen



8 7 6 5 4 3 2 1

F
E
D
C
B
A

F
E
D
C
B
A



BERGEN KOMMUNE
Byutvikling
Saks nr.: 957465
Mottatt dato: 31.03.95
Kontor/Saksbeh.:
Omfattig:
Arkiv nr.:
Byggesaksavdelingen

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk		
21.03.95			1:250		
SITUASJONSPLAN				Erstatning for:	Erstattet av:
				OVE HAUGLAND	
Henvisning:		Beregning:			



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 142/157/0/0
Utlistet 17. august 2026

Om rapporten

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

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

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

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

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes [digitale planregister](#).

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte [saksinnsynsløsning](#).

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260504395	Grunneiendom	0	Ja	170,5 m ²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
--------	----------	----------	--------	-------------	--------	--------------

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
3320062	31	LAKSEVÅG. GNR 142 BNR 17, OLSVIKFJELLET, PLAN FOR UTBYGGING	3 - Endelig vedtatt arealplan	05.02.1996	199614629	100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
3320062	112 - Konsentrert småhusbebyggelse	94,7 %
3320062	700 - Fellesområder	5,3 %

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_1	Flystøy gul sone iht. T1442: 2028 og 2060 prognose	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
3326102	31	LAKSEVÅG. GNR 142, OLSVIKFJELLET, ENDRING AV PLAN FOR UTBYGGING	3	199805185
71740000	20	Kommuneplanens areal del KPA 2027	1	202417461
3320500	30	LAKSEVÅG. GNR 123, OLSVIKFJELLET, OMRÅDE 4	3	190610019
3335200	32	LAKSEVÅG. GNR 141, GJERDINGEN, BEBYGGELSESPLAN	3	190710118
3326100	31	LAKSEVÅG. GNR 142, OLSVIKFJELLET, PLAN FOR UTBYGGING	3	190330312
3320100	30	LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD/OLSVIK, OMRÅDE 4, OLSVIKTJERNET	3	-

Andre opplysninger

Skrevet ut 17. august 2026



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.



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt



Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten

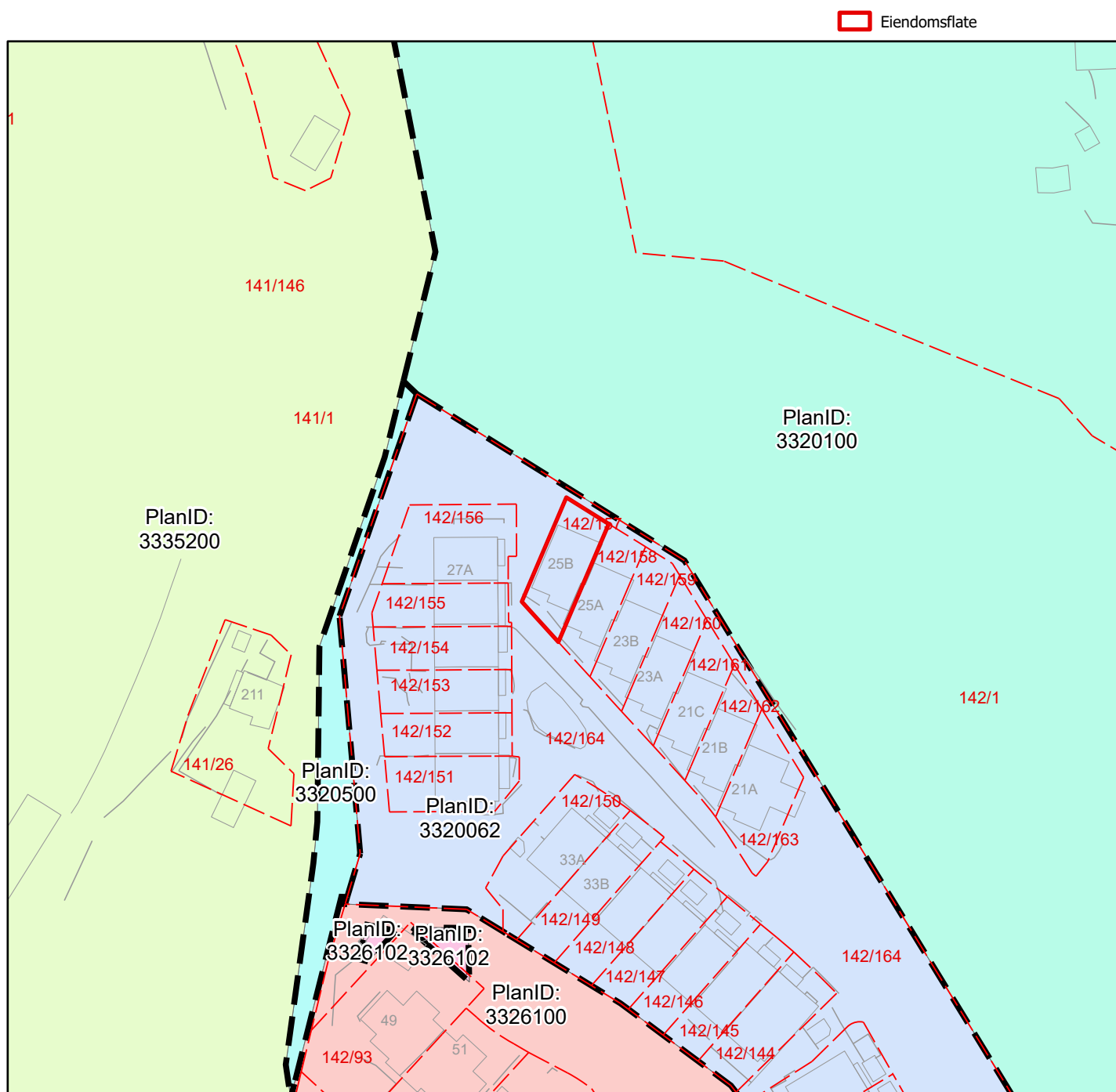
Målestokk: 1:1 000
Dato: 17.08.2026

Gnr/Bnr/Fnr: 142/157/0/0
Adresse: Olsvikfjellet 25B

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

PlanID(er): 3320062



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN
KOMMUNE

PlanID(er): 3320062

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1 000

Dato: 17.08.2026

Gnr/Bnr/Fnr: 142/157/0/0

Adresse: Olsvikfjellet 25B

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

 Eiendomsflate



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Juridisklinje

-  1204 - Eiendomsgrense oppheves
-  1211 - Byggegrense
-  1214 - Bebyggelse som inngår i planen
-  1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

Hensynssonegrense

-  Reguleringsplan hensynssonegrense

Begrensningsområde gammel lov

-  510 - Høyspenningsanlegg

Plangrense

-  Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

-  Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

-  Områder for boliger m/tilhørende anlegg
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Kjørevei
-  Annen veggrunn
-  Gangveg
-  Friluftsområde (på land)
-  Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
-  FELLESOMRÅDER
-  Felles avkjørsel
-  Felles gangareal
-  Felles parkeringsplass
-  Felles lekeareal for barn
-  Felles grøntareal



BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000

Målestokk: 1:1 000

Gnr/Bnr/Fnr: 142/157/0/0

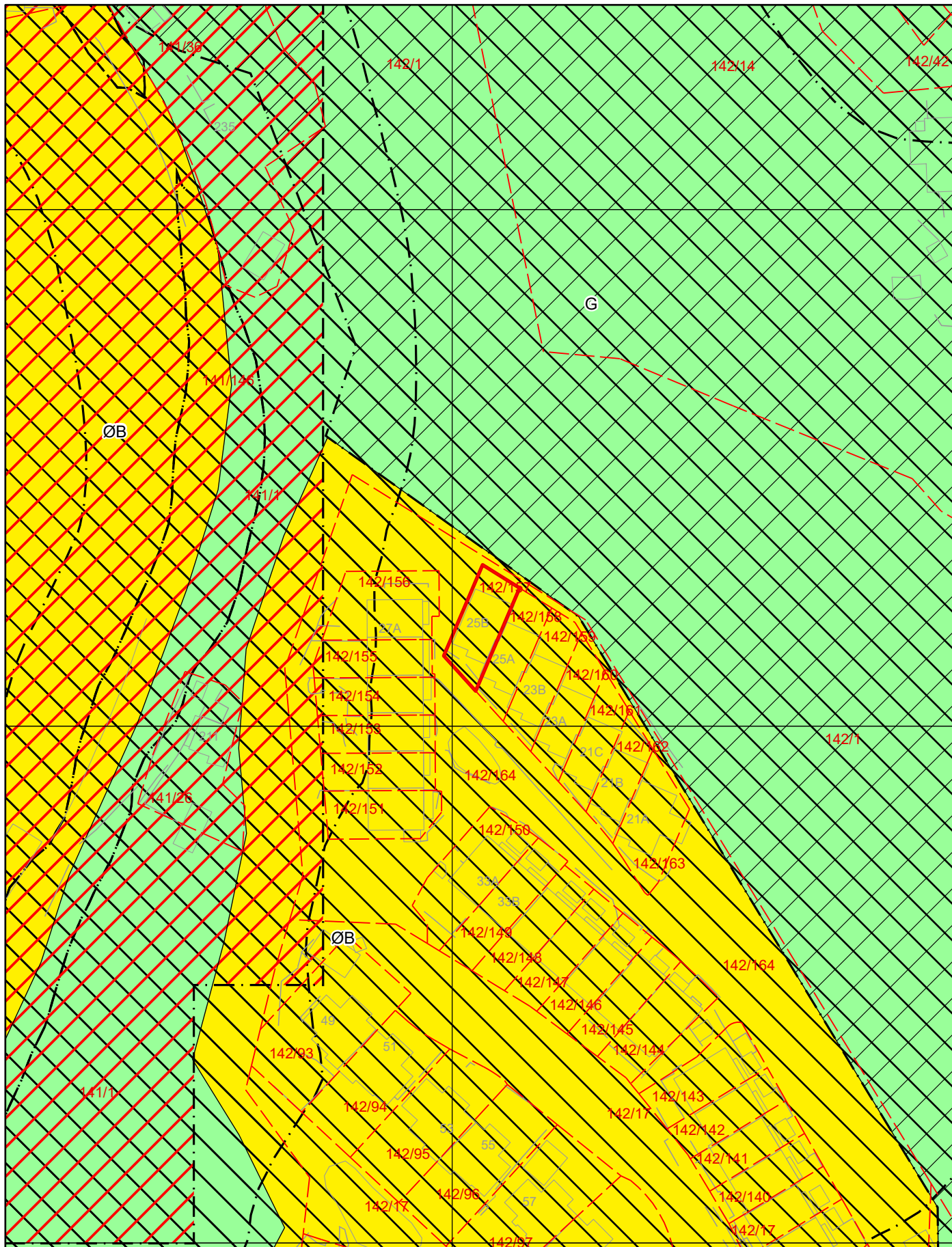
Dato: 17.08.2026

Adresse: Olsvikfjellet 25B



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

 Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan

-  Arealformålgrense
-  Angittthensyn landskap
-  Faresone
-  Støysone gul
-  Støysone rød

KPA2018 Arealformål

-  Øvrig byggesone
-  Grønnstruktur