PRIVATMEGLEREN
SYD

NEDRE STØLEN 17

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



HÅKON & HAAKONSEN
SIVILINGENIØRER

11.05.2026

Tilstandsrapport av Nedre Stølen 17

Nedre Stølen 17
5003 Bergen

Utarbeidet for:

Siren Therese Tyssedal Wathle

Vurdert av:

Håkon og Haakonsen Sivilingeniører



Rapportens innhold

Om tilstandsrapporten	Side 3
De ulike tilstandsgradene	Side 4
Om virksomheten	Side 5
Beskrivelse av boligen	Side 6
Arealer	Side 9
Sammendrag av tilstandsgrader	Side 10
Tilstander - Utvendig	Side 14
Tilstander - Innvendig	Side 19
Lovlighet	Side 32
Informasjon om tilstandsrapporten	Side 33

HÅKON & HAAKONSEN
SIVILINGENIØRER

admin@hakonhaakonsen.no www.hakonhaakonsen.no

Om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport er en teknisk tilstandsanalyse av bolig som brukes som grunnlag ved omsetning. Rapporten beskriver synlige skader eller avvik, og eventuelle tegn på skader eller avvik.



Hva vurderes i tilstandsrapporten?

I tilstandsrapporten kartlegges og vurderes boligens tekniske tilstand. Dette gjøres ved å befare innvendige og utvendige forhold ved boligen og tilleggsbygg, inkludert tekniske installasjoner. Rapporten inneholder også en gjennomgang av opplysninger framkommet i egenerklæringsskjema fra eier, og annen framlagt dokumentasjon.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten inneholder en gjennomgang av rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven og tar utgangspunkt i krav til hva en teknisk tilstandsanalyse av bolig skal inneholde som grunnlag ved omsetning iht. utvalgte vurderingspunkter fra NS 3600:2025. Rapporten inneholder kun avvik og vurderinger basert på det en kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Rapporten er ellers basert på en visuelle observasjoner og ikke-destruktive undersøkelser av eiendommen. Med mindre annet fremgår eksplisitt av rapporten er det ved befaring ikke gjort noen form for inngrep i eiendommens konstruksjoner eller installasjoner.

De ulike tilstandsgradene

Tilstandsgraden gir uttrykk for bygningsdelens tilstand, vurdert ut fra alder, funksjon og eventuell dokumentasjon på materialer og utførelse.

TG0

Tilstandsgrad 0

TG0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være mindre enn 5 år gammel, uten tegn på slitasje og det skal være framlagt dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt eller anses som nødvendig.

TG1

Tilstandsgrad 1

TG1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen kan ha normal slitasje uten at tiltak anses som nødvendig. Graden brukes også dersom delen er ny, men med manglende dokumentasjon på utførelse.

TG2

Tilstandsgrad 2

TG2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden brukes også når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader. Skjulte bygningsdeler som kan ha feil/skade vil også bli tildelt denne graden.

TG3

Tilstandsgrad 3

TG3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TGIU

Tilstandsgrad Ikke Undersøkt

Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

Om virksomheten

Håkon og Haakonsen ble etablert i 2023 av sivilingeniørene Håkon Farestvedt Nesse og Sverre Magnus Haakonsen. Vi garanterer deg trygghet og pålitelighet gjennom våre tjenester og sørger alltid for at du som vår kunde føler deg ivaretatt. Det er viktig for oss at vi formidler våre tjenester på en logisk og tydelig måte, slik at alle involverte har en god forståelse. Ved å bruke oss skal du aldri oppleve ubehagelige overraskelser.

Håkon Farestvedt Nesse er utdannet sivilingeniør i bygg- og miljøteknikk ved NTNU Trondheim med erfaring fra byggeplassledelse. Gjennom ansvar for ferdigstilling og kvalitetssikring av leilighets- og industribygg, har Håkon en unik innsikt i både det faglige og praktiske knyttet til overlevering av bygg. Han kombinerer en nøyaktig, disiplinert og strukturert tilnærming med faglig nysgjerrighet, og er opptatt av tydelig kommunikasjon.

Sverre Magnus Haakonsen er utdannet sivilingeniør i bygg- og miljøteknikk og PhD ved NTNU Trondheim med erfaring som rådgivende ingeniør. Gjennom sin faglige dyktighet og nysgjerrighet har han kjapt utviklet en bred og dyptgående forståelse for bygninger og deres oppbygging og sammensetting. Sverre er ekstremt strukturert og organisert, men samtidig smidig og opptatt av å sette kunders ønsker og behov først.



HÅKON & HAAKONSEN
SIVILINGENIØRER

Beskrivelse av boligen

Nøkkelinformasjon om eiendommen

Adresse: Nedre Stølen 17, 5003 Bergen

Boligtype: Enebolig - Selveier

Gårds- og bruksnummer: 167/1447

Byggeår: 1848

Bruksareal intern (BRA-i): 99 m^2

Tomteareal: 49 m^2

Oppgraderinger

De påfølgende oppgraderinger er basert på informasjon levert av eier.

2022

Toalettrom

Toalettrom rehabilitert

2020

Yttervegg

Yttervegg delvis fornyet

Yttertak

Sutak, takstein, takvinduer samt sløyfer og lekter er skiftet av Taktekker Frantzen

Loft (Innredet rom)

Loft innredet

2019

Entre

Ny ytterdør installert

Kjøkken

Blandebatteri skiftet

Ildsteder og skorsteiner inne

Skorstein foret

2018

Varme- og sanitærteknisk

Innvendige og utvendige stoppekraner skiftet

1999

Baderom

Baderom totalrenovert i 1999/2000

1989

Generelt

Boligen ble totalrenovert med nye yttervegger, vinduer og tak, samt oppgraderte innvendige overflater og kjøkken. Det ble i tillegg etablert innvendige gipsvegger med strietapet mot naboer. Vann

Kort om utvendig

Tomteforhold/terrengforhold

Bolig antatt fundamentert på fjell og faste masser med dreneringsløsning fra byggeår.

Kledning, vinduer, dører og konstruksjon

Boligen har grunnmur av pusset mur, etasjeskillere av trebjelkelag og yttervegger i bindingsverk som utvendig er kledd med liggende trekledning. Vinduer med tolags glass og malte trekarmer er produsert i 1987 og montert i 1989, samt Velux takvinduer fra 2020. Ytterdør i tre fra 2019.

Tak, takrenner, nedløp

Saltak i trekonstruksjon med synlige dragere innvendig, utvendig tekket med hollands glasert takstein. Utvendige takrenner og nedløp i plast. Taket ble totalrenovert i 2020. Taket er besiktiget fra bakkenivå samt fra takvinduer.

Parkering

Boligen disponerer ikke fast parkeringsplass.

Eksterne boder

Det er ikke opplyst om eksterne boder fra eier.

Innvendige forhold

Baderom

Helfliset baderom fra 1999/2000, med unntak av vegg mot gang som er malt. Rommet inneholder vegghengt vaskeservant med skuffer, vegghengt speilskap, opplegg for vaskemaskin og utslagsvask i stål. Vannrør i rustfritt stål og avløpsrør i plast.

Toalettrom

Toalettrom med fliser på gulv og malte flater. Rommet inneholder en vegghengt servant og vannklosett på gulv. Avløpsrør i plast og vannrør i rustfritt stål. Merk at varmekabler i rommet ikke fungerer.

Soverom 1
Soverom nærmest gang med tregulv og malte flater.

Soverom 2
Soverom 2 med tregulv og malte flater.

Mellomgang 2
Mellomgang ved soverom med tregulv og malte flater.

Mellomgang 1
Mellomgang ved toalettrom og baderom med fliser på gulv og malte overflater.

Entre
Entre med steinheller på gulvet og malte flater.

Kjøkken
Kjøkken fra 1989 med fronter i tre, benkeplate i heltre, fliser over benkeplate og vaskekum med sidefelt i stål. Det er frittstående hvitevarer av komfyr med platetopp og kombinert fryse- og kjøleskap. Vannrør av kobber og avløpsrør i plast.

Stue og kjøkken
Stue og kjøkken med 1-stavs tregulv og overflater av strietapet, laftet vegg mot kjøkken og trepanel.

Loftsrom 1
Loftsrom innredet som soverom med tregulv og malte flater. Rommet inneholder også en servant.

Loftrsom 2
Loftsrom med tregulv og overflater av trepanel.

Oppvarming
Det er varmekabler i inngangsparti, bad, vaskerom, gang og i gang foran toalett og vaskerom. Boligen har også fyringsovn i stuen samt varmelister på to soverom i 1. etasje.

Varmtvannsbereder
Varmtvannsbereder av eldre dato plassert under trapp bak inspeksjonsluke/deksel.

Avløpsledninger (spillvann og overvann)
Avløpsrør fra 1989.

Vannledninger
Kobberrør fra 1989.

Ventilasjon generelt
Bolig med naturlig oppdriftsventilasjon.

Arealer

Oversikt over arealer i boligen [kvm]

Rom	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. etasje	**42**			
Baderom	5	-	-	-
Toalettrom	1	-	-	-
Entre	3	-	-	-
Innvendig bod	3	-	-	-
Mellomgang 1	2	-	-	-
Mellomgang 2	10	-	-	-
Soverom 1	7	-	-	-
Soverom 2	9	-	-	-
2. etasje	**41**			
Stue og kjøkken	37	-	-	-
Trappegang plan 2	3	-	-	-
3. etasje	**16**			
Loftrsom 2	6	-	-	-
Loftsrom 1	6	-	-	-
Mellomgang plan 3	2	-	-	-
SUM	**99**	**0**	**0**	**0**
Sum BRA	99			

Hva betyr de ulike arealene?

Bruksareal er summen av internt bruksareal (BRA-i) og eksternt bruksareal (BRA-e) samt eventuelt areal av innglasset balkong mv. (BRA-b). I tillegg oppgis terasse- og balkongareal (TBA). Arealer med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men inkluderes ikke i BRA. Summen av BRA og ALH er GUA.

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

Merk at totalt BRA vil være større enn romvis BRA da totalt BRA inkluderer innervegger. Du kan lese mer om arealer senere i rapporten eller på våre nettsider https://hakonhaakonsen.no/artikler/arealoppmaling.

Sammendrag av tilstandsgrader

Her finner du en fordeling av tilstandsgrader fra rapporten samt eventuelle estimerte kostnader hvor det er gitt tilstandsgrad 3. Samtlige bygningsdeler med tilstandgrad 2, 3 eller IU er listet opp under.

TG3 Tilstandsgrad 3

Baderom → Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Tilstandsgrad 3 er gitt i henhold til NS 3600:2025 på grunn av alder og tidligere forskriftsnivå, og reflekterer økt risiko for skjulte forhold snarere enn påviste avvik (Les mer på side 20)

Estimert kostnad: Over kr. 100.000

Innvendige trapper → Innvendige trapper

Tilstandsgrad 3 gis grunnet skader og skjevheter (Les mer på side 26)

Estimert kostnad: Over kr. 100.000

TG2 Tilstandsgrad 2

Baderom → Overflater – gulv

Tilstandsgrad 2 gis grunnet fallforhold ikke er tilfredsstillende, samt grunnet misfarge i fuger (Les mer på side 19)

Baderom → Dokumentasjon for våtrom - Dokumentasjon av vanntett sjikt

Tilstandsgrad 2 gis grunnet dokumentasjon på vanntett sjikt ikke er fremlagt (Les mer på side 19)

Baderom → Ventilasjon

Tilstandsgrad 2 gis grunnet mangelfullt avtrekk (Les mer på side 20)

Toalettrom → Overflater – gulv

Tilstandsgrad 2 gis grunnet bom (Les mer på side 21)

Mellomgang 1 → Overflater – gulv

Tilstandsgrad 2 gis grunnet bom og sprekker (Les mer på side 22)

Mellomgang 2 → Overflater – gulv

Tilstandsgrad 2 gis grunnet slitasje (Les mer på side 22)

Soverom 1 → Ventilasjon (Rom for varig opphold)
Tilstandsgrad 2 gis grunnet mangelfull ventilasjon (Les mer på side 23)

Soverom 2 → Ventilasjon (Rom for varig opphold)
Tilstandsgrad 2 gis grunnet mangelfull ventilasjon (Les mer på side 23)

Kjøkken → Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt
Tilstandsgrad 2 gis grunnet filter mangler og fordi kanal bør rengjøres (Les mer på side 24)

Kjøkken → Vann- og avløpsledninger
Tilstandsgrad 2 gis grunnet vannrør og avløpsrør har usikker fremtidig funksjon (Les mer på side 24)

Kjøkken → Innredning
Tilstandsgrad 2 gis grunnet slitasje og alder (Les mer på side 24)

Stue og kjøkken → Overflater – gulv
Det er registrert slitasje utover det som kan forventes av bygningsdelen (Les mer på side 24)

Loftrsom 2 → Overflater – gulv
Tilstandsgrad 2 gis grunnet slitasje (Les mer på side 25)

Loftsrom 1 → Overflater – gulv
Tilstandsgrad 2 gis grunnet slitasje (Les mer på side 26)

Varme- og sanitærteknisk → Varmtvannsbereder
Tilstandsgrad 2 gis fordi bygningsdelen har passert 20 år og har usikker fremtidig funksjon, og fordi den ikke er plassert på et vannbestandig underlag (Les mer på side 27)

Varme- og sanitærteknisk → Avløpsledninger (spillvann og overvann)
Tilstandsgrad 2 gis grunnet avløpsrør har usikker fremtidig funksjon (Les mer på side 27)

Varme- og sanitærteknisk → Vannledninger
Tilstandsgrad 2 gis grunnet vannrør har usikker fremtidig funksjon (Les mer på side 28)

Yttervegg → Kledning
Tilstandsgrad 2 gis grunnet begrenset lufting og manglende musebånd/tetting (Les mer på side 15)

Yttervegg → Vinduer og ytterdører
Tilstandsgrad 2 gis grunnet slitasje (Les mer på side 16)

Byggegrunn, fundamenter, drenering → Drenering og fuktsikring

Tilstandsgrad 2 gis grunnet dreneringsløsning har usikker fremtidig funksjon (Les mer på side 17)

Mur, terreng, stikkledninger → Utvendige vann- og avløpsledninger, inklusive overvann og avløp fra drenering

Tilstandsgrad 2 gis fordi utvendige vann- og avløpsrør har usikker fremtidig funksjon (Les mer på side 17)

Vinduer →

Ytterligere informasjon og plassering er gitt i hovedrapporten. (Les mer på side 14)

TGIU Tilstandsgrad IU

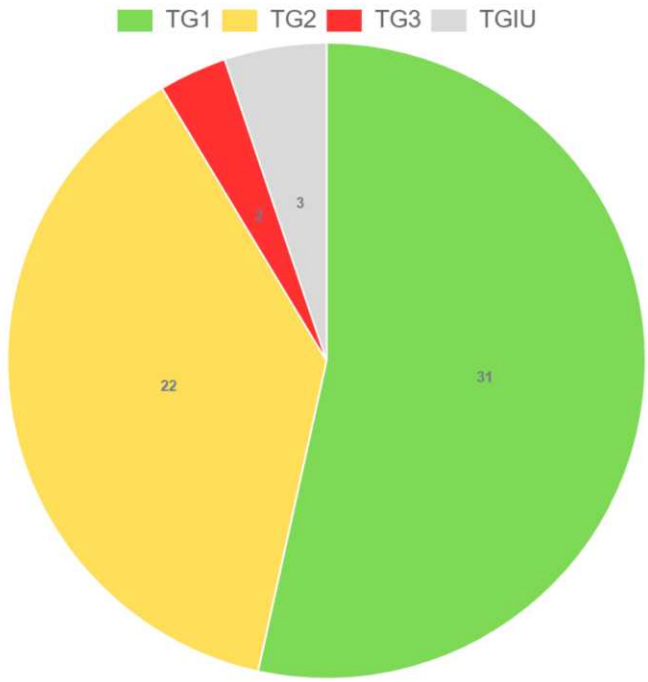
Følgende bygningsdeler er vurdert til tilstandsgrad IU:

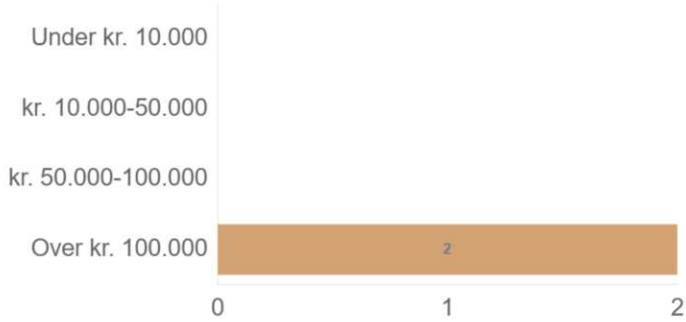
Baderom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (Les mer på side 20)

Ventilasjon generelt - Generelt om ventilasjonsforhold (Les mer på side 27)

Byggegrunn, fundamenter, drenering - Byggegrunn (Les mer på side 17)

Fordeling av tilstandsgrader og kostnadsestimater





Viktig informasjon om tilstand generelt

Eldre overflater som er overflatebehandlet kan ikke sammenlignes med overflater i en tilsvarende ny leilighet. Bygningens og boenhetens alder tilsier at det kan fremkomme feil og mangler ved ombygging eller modernisering som ikke er dokumentert i denne rapporten. Bygningen er oppført iht. de forskrifter som var gjeldende i byggeperioden og det må påberegnes avvik sammenlignet med dagens standard.

Tilstander - Utvendig

Vinduer og ytterdører

For vinduer og ytterdører gis det en tilstandsgrad for alle vinduer vurdert til samme tilstandsgrad. Hvilke rom og eventuelle kommentarer er listet opp nedenfor.

Vinduer vurdert til TG1

TG1

Stue og kjøkken: Velux takvinduer fra 2020. Normal bruksslitasje for alderen.

Loftrsom 2: Velux takvindu fra 2020. Normal bruksslitasje for alderen.

Loftsrom 1: Velux takvinduer fra 2020. Normal bruksslitasje for alderen.

Vinduer vurdert til TG2

TG2

Entre: Vinduer i tolags glass med malte trekarmer fra 1987, montert i 1989. Måling i karmer med hammerelektrode ga utslag på rundt 9 vektprosent, mindre enn grenseverdi på 20 vektprosent. Isolerglass er over 35 år og har usikker fremtidig funksjon, noe som innebærer økt risiko for punktering, kondens mellom glassene og redusert isolasjonsevne. Forholdet bør følges opp med planlegging av utskiftning eller nærmere vurdering ved symptomer. Tilstandsgrad 2 gis fordi isolerglassvinduer har usikker fremtidig funksjon.

Soverom 1: Vinduer i tolags glass med malte trekarmer fra 1987, montert i 1989. Måling i karmer med hammerelektrode ga utslag på rundt 9 vektprosent, mindre enn grenseverdi på 20 vektprosent. Isolerglass er over 35 år og har usikker fremtidig funksjon, noe som innebærer økt risiko for punktering, kondens mellom glassene og redusert isolasjonsevne. Forholdet bør følges opp med planlegging av utskiftning eller nærmere vurdering ved symptomer. Tilstandsgrad 2 gis fordi isolerglassvinduer har usikker fremtidig funksjon.

Soverom 2: Vinduer i tolags glass med malte trekarmer fra 1987, montert i 1989. Det er registrert betydelig avskalling i karmer, som tyder på tidligere fukt. Det er ikke registrert forhøyede fuktverdier på befaring. Isolerglass er over 35 år og har usikker fremtidig funksjon, noe som innebærer økt risiko for punktering, kondens mellom glassene og redusert isolasjonsevne. Forholdet bør følges opp med planlegging av utskiftning eller nærmere vurdering ved symptomer. Tilstandsgrad 2 gis fordi isolerglassvinduer har usikker fremtidig funksjon.

Stue og kjøkken: Vinduer i tolags glass med malte trekarmer fra 1987, installert i 1989. Måling i karmer med hammerelektrode ga utslag på rundt 9 vektprosent, mindre enn grenseverdi på 20 vektprosent. Det er registrert mindre avskalling og tegn til innvendige svertesopp. Isolerglass er over 35 år og har usikker fremtidig funksjon, noe som innebærer økt risiko for punktering, kondens mellom glassene og redusert isolasjonsevne. Forholdet bør følges opp med planlegging av utskiftning eller nærmere vurdering ved symptomer. Tilstandsgrad 2 gis grunnet nevnte avvik og isolerglassvinduer har usikker fremtidig funksjon.

Ytterdører vurdert til TG1

TG1

Entre: Ytterdør i tre med glassfelt fra 2019. Normal bruksslitasje for alderen.

Yttervegg



Yttervegg av bindingsverk kledd med liggende trekledning. Det presiseres at kun ytterkledning samt synlige deler av fasade og konstruksjon er kontrollert. Eventuelle skjulte skader, herunder fukt, råte, biologiske angrep, mangelfull vindsperre eller dampsperre, ufagmessige gjennomføringer, manglende isolering mv., kan ikke avdekkes uten destruktive tiltak. Yttervegg er inspisert visuelt fra bakkeplan, med de begrensninger dette medfører.

Kledning

TG2

Trekledning med ukjent alder, delvis fornyet i 2020. Det er begrenset lufting bak kledning, som kan medføre fuktproblematikk. Det er registrert manglende musebånd/tetting mot skadedyr i overgang mellom vegg og grunn. Det er ikke registrert avvik ved stikkprøving med hammerelektroder i utvalgte deler av konstruksjonen. Kledning fremstår godt vedlikeholdt, men forhold som begrenset lufting og alder gjør at veggen må holdes under oppsyn. Tilstandsgrad 2 gis grunnet begrenset lufting og manglende musebånd/tetting.



Synlig knotteplast

Vinduer og ytterdører

TG2

Her vurderes utvendige forhold, mens innvendige forhold vurderes romvis. Det er ikke registrert avvik ved stikkprøving med hammerelektroder i utvalgte deler av konstruksjonen. Det er registrert slitasje i vannbord og utvendige vinduskarmer som krever vedlikehold og mulig utskiftning. Tilstandsgrad 2 gis grunnet slitasje.



Eksempel på slitasje

Yttertak



Saltakkonstruksjon tekket med hollandsk glasert takstein fra 2020. Innvendig konstruksjon er kledd med panel og har synlige dragere/bjelker. Tak er besiktiget fra bakkeplan, innvendig loft der dette er tilgjengelig og via takvinduer, av hensyn til egen sikkerhet og med de begrensninger dette medfører. Det kan derfor forekomme skjulte feil eller mangler på deler av taket som ikke er synlig fra bakkeplan. Der undertekking ikke er synlig, er kun yttertekking vurdert, og lekter, papp, vindsperre, sutak mv. er ikke inspisert.

Skorsteiner over tak

TG1

Pipe er besiktiget fra bakkenivå og takvinduer ut fra hensyn til egen sikkerhet med de begrensningene dette medfører. Det gjøres spesielt oppmerksom på at overgang pipe/yttertak ikke er nærmere kontrollert. Skorstein av eldre alder nærmer seg trolig sin antatte levetid. Avvik kan oppstå. Skorstein ble kledd inn i 2020.



Tak- og loftsskonstruksjon

TG1

Dette punktet omhandler konstruksjonsoppbyggingen besiktiget fra innvendig loft. Merk at innvendig tak er kledd med trepanel. Det er ikke påvist avvik fra bakkenivå eller loftsrom.



Innvendig takkonstruksjon

Utstyr og installasjoner på tak

TG1

Det er ikke registrert avvik.

Tekking (undertak, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner; alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp

TG1

Undertak, sløyfer, lekter og takstein, samt nedløp og renner, fra 2020. Det er ikke registrert avvik.

Byggegrunn, fundamenter, drenering

Relevante punkter er beskrevet nedenfor.

Grunnmur

TG1

Det er kun synlige grunnmur og fundamenter som er kontrollert. Grunnmur og fundamenter som er kledd inn, skjult av terreng, påføring, inntilfylling eller andre forhold kan ikke kontrolleres og kan ha avvik. Det er ikke registrert avvik fra utsiden.



Byggegrunn

TGIU

Deler av bygningen er trolig fundamentert direkte på fjell og ellers på antatt faste masser. Det er ikke foretatt videre undersøkelser av grunnforhold og det er ikke fremlagt dokumentasjon. Byggegrunn er ikke tilstandsvurdert.

Drenering og fuktsikring

TG2

Dreneringsløsning fra byggeår. Drenering er vurdert ut fra tilgjengelig dokumentasjon og visuell besiktelse. Det gjøres oppmerksom på det kan være forhold under bakkenivå som påvirker dreneringen negativt. Punktet må alltid sees i sammenheng med sjekkpunkter på innvendige forhold under grunn. Det er ingen symptomer, men alder og materiale tilsier at løsningen har usikker fremtidig funksjon, noe som innebærer økt risiko for fuktinntrenging mot grunnmur og kjellervegger. Forholdet bør følges opp med planlegging av kontroll og eventuell fornyelse. Tilstandsgrad 2 gis grunnet dreneringsløsning har usikker fremtidig funksjon.

Mur, terreng, stikkledninger

Relevante punkter er beskrevet nedenfor. HMS-relevante forhold er identifisert og redegjort for under tilhørende kontrollpunkter senere i rapporten.

Utvendige vann- og avløpsledninger, inklusive overvann og avløp fra drenering

TG2

Vannrør og avløpsrør er trolig av eldre alder og har derfor usikker fremtidig funksjon med økt risiko for redusert funksjon eller svikt. Det anbefales å vurdere nærmere undersøkelser og eventuelle tiltak basert på tilgjengelig informasjon. Det er fremlagt dokumentasjon som viser at stoppekraner ble skiftet i 2018. Tilstandsgrad 2 gis fordi utvendige vann- og avløpsrør har usikker fremtidig funksjon.

Terrengforhold

TG1

Eiendommen ligger i etablert bybebyggelse i skrånende terreng med fall mot omkringliggende gateløp. Området er tett bebygget med nivåforskjeller, trapper, støttemurer og smale adkomstforhold som er typisk for eldre bebyggelse i Sandviken/Bryggen-området i Bergen. Det er ikke registrert avvik.

Utvendige trapper

TG1

Utvendige steintrapper til boligen. Det er ikke registrert avvik.

Tilstander - Innvendig

Baderom 4,8 m^2 | 1. Etasje



Helfliset baderom fra 1999/2000, med unntak av vegg mot gang som er malt. Rommet inneholder vegghengt vaskeservant med skuffer, vegghengt speilskap, opplegg for vaskemaskin og utslagsvask i stål. Vannrør i rustfritt stål og avløpsrør i plast.

Overflater – gulv

TG2

Fliser fra 1999. Det er utført stikkprøvekontroller av samtlige overflater for å avdekke eventuell bomlyd i flis. Det er registrert hul lyd i flis i begrenset omfang, som kan tyde på redusert vedheft. Det er ikke tilfredsstillende fallforhold. Utbedring krever ombygging av gulvet. Tiltaket vurderes ved rehabilitering. Det er også registrert stedvis motfall, samt tydelig vannansamling rundt dusjsone ved enkel funksjonstest. Det er misfargede fuger i dusjsonen. Tilstandsgrad 2 gis grunnet fallforhold ikke er tilfredsstillende, samt grunnet misfarge i fuger.



Eksempel på misfarget fuge

Dokumentasjon for våtrom - Dokumentasjon av vanntett sjikt

TG2

Utførelse er ikke dokumentert. Tilstandsgrad 2 gis grunnet dokumentasjon på vanntett sjikt ikke er fremlagt.

Overflater - Vegger og himling

TG1

Fliser fra 1999. Det er utført stikkprøvekontroller av samtlige overflater for å avdekke eventuell bomlyd i flis. Normal bruksslitasje for alderen.

Sanitærutstyr/armaturer og innredning

TG1

Normal bruksslitasje for alderen.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TGIU

Det er ikke foretatt hullboring i tilstøtende konstruksjon grunnet manglende tilkomst. Manglende hullboring gir begrenset innsyn i konstruksjonen og gjør det vanskelig å oppdage skader eller avvik tidlig. Dette kan medføre at feil utvikler seg over tid før de blir avdekket.

Vann- og avløpsledninger inkludert sluk

TG1

Det er ikke registrert avvik. Vannmengde og avrenning er vurdert som tilstrekkelig.



Ventilasjon

TG2

Rommet mangler mekanisk avtrekk i henhold til NS 3600. Elektrisk avtrekksvifte bør monteres om mulig. Manglende spalte i/under dør for å sikre tilstrekkelig overstrømning. Tilstandsgrad 2 gis grunnet mangelfullt avtrekk.



Ventiler

Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

TG3

Plastsluk med synlig membran er registrert. Det er mindre enn 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist på nærmeste sluk og topp vanntett sjikt ved døråpning , men terskel sikrer tilstrekkelig høyde. Merk at tetteløsning for terskel ikke er dokumentert. Det er ikke registrert fukt inn i konstruksjonen, men tetteløsningen vurderes som utgått og anbefales totalrenovert for å tåle bruk i henhold til dagens krav. Våtrommet er oppført før 2000, da gjeldende krav til tettesjikt og utførelse var lavere enn dagens nivå, noe som medfører forhøyet sannsynlighet for skjulte fukt- og bygningsskader. Tilstandsgrad 3 er gitt i henhold til NS 3600:2025 på grunn av alder og tidligere forskriftsnivå, og reflekterer økt risiko for skjulte forhold snarere enn påviste avvik.



Sluk nærmest dør

Estimert kostnad: Over kr. 100.000

Toalettrom 0,9 m² | 1. Etasje



Toalettrom med fliser på gulv og malte flater. Rommet inneholder en vegghengt servant og vannklosett på gulv. Avløpsrør i plast og vannrør i rustfritt stål. Merk at varmekabler i rommet ikke fungerer.

Overflater – vegger og himling

TG1

Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Ventilasjon

TG1

Det er naturlig avtrekk gjennom ventil i vegg, men manglende overstrømning under dør. Det anbefales å sikre overstrømning i dette rommet. Merk at løsningen er en del av et eldre ventilasjonssystem.



Ventil

Overflater – gulv

TG2

Fliser med ukjent alder. Det er registrert bom i fliser i kombinasjon med riss/sprekker i fuger, som kan bety redusert vedheft. Tilstandsgrad 2 gis grunnet bom.

Vann- og avløpsledninger og sanitærutstyr

TG1

Det er ikke registrert avvik. Vannmengde og avrenning er vurdert som tilstrekkelig.

Entre 2,9 m² | 1. Etasje

Entre med steinheller på gulvet og malte flater.

Overflater – gulv

TG1

Det er behov for fornying av enkelte fuger. Ellers normal bruksslitasje for alderen.

Overflater – vegger og himling

TG1

Normal bruksslitasje for alderen. Normal bruksslitasje for alderen.

Mellomgang 1 2,4 m² | 1. Etasje

Mellomgang ved toalettrom og baderom med fliser på gulv og malte overflater.

Overflater – gulv

TG2

Fliser med ukjent alder. Det er registrert bom i fliser i kombinasjon med riss/sprekker i fuger og i flis, som kan bety redusert vedheft. Tilstandsgrad 2 gis grunnet bom og sprekker.



Overflater – vegger og himling

TG1

Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

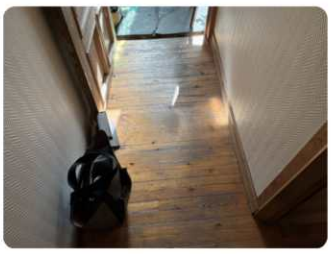
Mellomgang 2 9,8 m² | 1. Etasje

Mellomgang ved soverom med tregulv og malte flater.

Overflater – gulv

TG2

Det er registrert slitasje utover det som kan forventes av bygningsdelen. Tilstandsgrad 2 gis grunnet slitasje.



Overflater – vegger og himling

TG1

Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Soverom 1 6,8 m² | 1. Etasje

Soverom nærmest gang med tregulv og malte flater.

Overflater – gulv

TG1 Det er registrert knirk flere steder i gulvet, noe som anses som normalt for denne typen eldre tregulv. Normal bruksslitasje for alderen.

Overflater – vegger og himling

TG1 Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Ventilasjon (Rom for varig opphold)

TG2 Det er ikke tilluft gjennom ventil eller spalte til dette rommet. Manglende spalter under dør. Tilstandsgrad 2 gis grunnet mangelfull ventilasjon.

Soverom 2 8,7 m^2 | 1. Etasje

Soverom 2 med tregulv og malte flater.

Overflater – gulv

TG1 Det er registrert knirk flere steder i gulvet, noe som anses som normalt for denne typen eldre tregulv. Normal bruksslitasje for alderen.

Overflater – vegger og himling

TG1 Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Ventilasjon (Rom for varig opphold)

TG2 Det er ikke tilluft gjennom ventil eller spalte til dette rommet. Manglende spalter under dør. Tilstandsgrad 2 gis grunnet mangelfull ventilasjon.

Kjøkken | 2. Etasje



Kjøkken fra 1989 med fronter i tre, benkeplate i heltre, fliser over benkeplate og vaskekum med sidefelt i stål. Det er frittstående hvitevarer av komfyr med platetopp og kombinert fryse- og kjøleskap. Vannrør av kobber og avløpsrør i plast.

Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt

TG2

Tilfredsstillende avtrekk over komfyr. Enkel funksjonstest med papirark er gjennomført. Det mangler filter og avtrekkskanal bør rengjøres. Tilstandsgrad 2 gis grunnet filter mangler og fordi kanal bør rengjøres.



Avtrekk

Vann- og avløpsledninger

TG2

Vannmengde og avrenning er vurdert som tilstrekkelig. Det er ikke montert lekkasjestopper eller lekkasjevarsler. Rom med vanninnstallasjoner skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade ved for eksempel lekkasje. Dette ble ikke et krav før TEK10 (2010). Vannrør og avløpsrør er over hhv. 33 og 35 år gammelt og har derfor usikker fremtidig funksjon med økt risiko for redusert funksjon eller svikt. Det anbefales å vurdere nærmere undersøkelser og eventuelle tiltak basert på tilgjengelig informasjon. Tilstandsgrad 2 gis grunnet vannrør og avløpsrør har usikker fremtidig funksjon.



Innredning

TG2

Innredning av eldre dato med tydelige bruksmerker og skjolder. Det bør forventes at innredning må utbedres og/eller fornyes for å tåle normal bruk. Tilstandsgrad 2 gis grunnet slitasje og alder.



Stue og kjøkken 36,7 m^2 | 2. Etasje

Stue og kjøkken med 1-stavs tregulv og overflater av strietapet, laftet vegg mot kjøkken og trepanel.

Overflater – gulv

TG2

Det er registrert knirk flere steder i gulvet, noe som anses som normalt for denne typen eldre tregulv. Det er registrert slitasje utover det som kan forventes av bygningsdelen. Tilstandsgrad 2 gis grunnet slitasje,

Overflater – vegger og himling

TG1

Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Ventilasjon (Rom for varig opphold)

TG1

Tilluftsventil i takvinduer tilfører frisk luft. Merk at det ikke er tilluftsventiler i vinduer i fasade.

Ildsteder og skorsteiner inne

2. Etasje



Vedovn i støpejern med dekorative detaljer. Skorstein er innvendig foret i 2019.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

TG1

Det er ikke registrert avvik i form av sprekker, avskalling, riss o.l. Det er gulvplate under ildsted. Det gjøres oppmerksom på at minimumsavstand fra feie-/sotluke til uskjermet brennbart materiale er 300 mm.

Loftrsom 2

6,3 m^2 | 3. Etasje

Loftsrom med tregulv og overflater av trepanel.

Overflater – vegger og himling

TG1

Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Overflater – gulv

TG2

Det er registrert knirk flere steder i gulvet, noe som anses som normalt for denne typen eldre tregulv. Det er registrert slitasje utover det som kan forventes av bygningsdelen. Tilstandsgrad 2 gis grunnet slitasje.



Ventilasjon (Rom for varig opphold)

TG1

Tilluftsventil i vinduer tilfører frisk luft.

Loftsrom 1 6,4 m^2 | 3. Etasje

Loftsrom innredet som soverom med tregulv og malte flater. Rommet inneholder også en servant.

Overflater – gulv

TG2

Det er registrert knirk flere steder i gulvet, noe som anses som normalt for denne typen eldre tregulv. Det er registrert slitasje utover det som kan forventes av bygningsdelen. Tilstandsgrad 2 gis grunnet slitasje.



Overflater – vegger og himling

TG1

Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Ventilasjon (Rom for varig opphold)

TG1

Tilluftsventil i vinduer tilfører frisk luft.

Innvendige trapper



Innvendige trapper i tre

Innvendige trapper

TG3

Store skader og skjevheter i trappeløp. Trapp anbefales byttet eller totalrenovert. Det gjøres oppmerksom på at trapp er bratt med lav takhøyde til plan 3. Tilstandsgrad 3 gis grunnet skader og skjevheter.

Estimert kostnad: Over kr. 100.000

Ventilasjon generelt

Bolig med naturlig oppdriftsventilasjon. Det er tilluftsventiler i veluxvinduer. Det er forsert avtrekk på kjøkken. For en grundigere gjennomgang av denne ventilasjonsløsningen og faglig informasjon om boligventilasjon, kan du lese mer på våre hjemmesider: hakonhaakonsen.no/artikler/ventilasjon-i-boliger.

Generelt om ventilasjonsforhold

TGIU

Ventilasjon er i dette tilfellet vurdert pr. rom.

Varme- og sanitærteknisk

Relevante tekniske anlegg vurderes her. Bygningsdeler som vannrør og avløpsrør vurderes utover det som er vurdert i andre sjekkpunkter.

Varmtvannsbereder

TG2

Varmtvannsbereder av eldre dato plassert under trapp bak inspeksjonsluke/deksel. VVB er ikke plassert på et vannbestandig underlag. Ved eventuell lekkasje kan dette medføre fuktskader på omgivelsene. Det anbefales å montere en fuktsikring eller plassere bereder på et vannbestandig underlag. Varmtvannsbereder er eldre enn 20 år og har usikker fremtidig funksjon, noe som innebærer økt risiko for lekkasje eller funksjonssvikt. Forholdet bør følges opp med planlegging av utskiftning for å redusere risiko for vannskader. Tilstandsgrad 2 gis fordi bygningsdelen har passert 20 år og har usikker fremtidig funksjon, og fordi den ikke er plassert på et vannbestandig underlag.



Bereder inspisert gjennom inspeksjonsluke

Avløpsledninger (spillvann og overvann)

TG2

Avløpsrør fra 1989. Ingen registrerte avvik. Merk at kontrollen gjelder innvendige avløpsrør og omfatter ikke stikkledninger. Avløpsrør er over 35 år gammelt og har derfor usikker fremtidig funksjon med økt risiko for redusert funksjon eller svikt. Det anbefales å vurdere nærmere undersøkelser og eventuelle tiltak basert på tilgjengelig informasjon. Tilstandsgrad 2 gis grunnet avløpsrør har usikker fremtidig funksjon.

Vannledninger

TG2

Kobberrør fra 1989. Hovedstoppekran er lokalisert i gang plan 1. Denne er funksjonstestet uten avvik. Vannrør er over 33 år gammelt og har derfor usikker fremtidig funksjon med økt risiko for redusert funksjon eller svikt. Det anbefales å vurdere nærmere undersøkelser og eventuelle tiltak basert på tilgjengelig informasjon. Tilstandsgrad 2 gis grunnet vannrør har usikker fremtidig funksjon.



Hovedstoppekran

Radon

Bolig plassert direkte på grunn med ukjent utførelse. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmålinger eller radonsperre. Det vises til HMS-punkt.

Skadedyr og insekter

Dette sjekkpunktet omhandler forekomst av skadedyr og insekter, samt registrering av indikasjoner på aktivitet i bygningsmassen. Vurderingen baseres også på opplysninger fra eier og eventuell tilgjengelig dokumentasjon.

Skadedyr og fuktkrevende innsekter

TG1

Ingen tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter. Eier har heller ikke observert eller sett tegn til dette.

HMS-punkter

HMS-punkter omfatter definerte kontrollpunkter relatert til helse, miljø og sikkerhet, og inkluderer forhold som kan ha betydning for personsikkerhet, brannsikkerhet og inneklima, eksempelvis radonforhold, sikring av rekkverk og installasjon av komfyrvakt. Punktene vurderes som rene registreringer og opplysninger, og tilordnes ikke tilstandsgrad eller teknisk avviksgrad.

Innvendige trapper

HMS-punkt

Trappen mangler håndløper på begge sider, har åpninger i trappeløp/rekkverk større enn 10 cm og håndløper er ikke montert i høyde mellom 0,8 m og 0,9 m målt fra inntrinnets forkant gjennom hele trappeløpet.

Radon

HMS-punkt

Det er ikke utført måling av radon i boligen og det er ikke fremlagt dokumentasjon av fagmessig utførelse av denne. Det anbefales å gjennomføre radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede verdier i bygget. Fravær av både målinger og dokumentert radonsperre medfører usikkerhet knyttet til innemiljøet, da forhøyede radonnivåer kan innebære helsemessig risiko.

Kjøkken

HMS-punkt

Det er ikke montert komfyrvakt. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger etter 2010, eller dersom det er montert ny kurs etter 2010 iht. NEK 400.

Mur, terreng, stikkledninger

HMS-punkt

Åpninger i trappeløp/rekkverk er større enn 10 cm. Rekkverk er målt til 0,7 m, under kravet på 1,0 m.

Ildsteder og skorsteiner inne

HMS-punkt

Det foreligger ikke tilsynsrapport fra brannvesen som er under 5 år, men det opplyses fra eier om at det har vært jevnlig tilsyn uten avvik.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll av det elektriske anlegget basert på enkle sjekkpunkter og overfladiske observasjoner. Kontrollen kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av registrert elektrovirksomhet eller offentlige myndigheter. En bygningssakskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en godkjent kontroll.

Det gjøres oppmerksom på at anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke. Det understrekes at eier har ansvaret for det elektriske anlegget og at det til enhver tid er i forskriftsmessig stand, og brukes i samsvar med de gjeldende anvisninger og regelverk. Elektriske installasjoner og anlegg er strengt regulert av det norske lovverket og krever spesifikk, dokumentert kompetanse for arbeid på installasjonene eller anlegget.

Sikringsskap plassert i entre. Skapet inneholder 9 automatsikringer, inkludert overbelastningsvern på 63 A, 20 A til komfyr, 16 A til vaskemaksin og ellers 10 A.

Spørsmål til eier:

Foreligger det en rapport eller samsvarsærklering som viser at det er mindre enn fem år siden boligen siste hadde tilsyn av det lokale el-tilsynet eller en registrert elektrovirksomhet.	**Ja**
Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang rehabilitert? Dersom det er montert etter 1999 eller gjort endringer etter 1999, har eier samsvarserklæring for kontroll av arbeidet?	**1989**
Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	**Ja**
Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Undersøkelser:

Er plugg på varmtvannsbereder brunsvidd?	**Vet ikke**
Er det tegn på skader på kablene, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, eller er kabler utilstrekkelig festet?	**Nei**
Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette (undersøkes så langt det er mulig uten å fjerne kapslinger)?	**Nei**
Mangler det kursfortegnelse, eller er den ikke i samsvar med antall sikringer?	**Nei**

Konklusjon: Det er opplyst om godkjent el-tilsyn 14.04.2025, men dette er ikke fremlagt. Det anbefales å innhente godkjenning eller gjennomføre en ny elkontroll.

Branntekniske forhold

Røykvarsler plassert i hver etasje. Pulverapparat tilgjengelig.

I Forskrift om brannforebygging stilles det krav til minst en detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.
Eier skal i tillegg sørge for at boligen er utstyrt med minst ett godkjent slukkeutstyr som kan brukes i alle rom. Eier skal også sørge for at røykvarslere og manuelt slukkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

Undersøkelser:

Mangler det brannslukningsutstyr i boligen iht. til forskriftskrav?	**Nei**
Mangler det røykvarsler (branndetektor) i boligen iht. forskriftskrav?	**Nei**
Er det manglende rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	**Ikke relevant**
Er det synlige mangler i branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei?	**Nei**
Er det avdekket åpenbare ulovligheter i boligen, for eksempel ulovlige bruksendringer?	**Nei**

Rømningsveier:
Fra en branncelle skal det være minst en utgang til sikkert sted, eller utganger til to uavhengige rømningsveier, eller en utgang til rømningsvei som har to alternative rømningsretninger som fører videre til uavhengige rømningsveier eller sikre steder. Merk at det kun er forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet som det vil bli opplyst om.

Konklusjon: Det er branntau tilgjengelig på begge loftsrom. Det er ikke observert åpenbare mangelfulle forhold ved rømning eller inndeling av branncceller.

Lovlighet

Byggetegninger

Godkjente og byggemeldte er ikke mottatt eller kontrollert. Det vises til meglers salgsoppgave for informasjon om dette.

Ferdigattest

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er ikke mottatt eller kontrollert. Det vises til meglers salgsoppgave for informasjon om dette.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i brancelleinndeling ut fra dagens forskrift?

Nei

Håndtverkertjenester

Er det utført håndverkertjenester de siste 5 årene? (Kilde: eier)

Nei

Krav til rom for varig opphold

Er det påvist avvik ifm. rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Avvik vurderes mot aktuell forskrift.

Ja - Det er målt høyder under 2,2 m i oppholdsrom.

Under befaringen

Til stede:

Håkon Farestvedt Nesse (bygningssakkyndig)

Siren Wathle (eier)

Befaringsdato: 11.05.2026

Informasjon om tilstandsrapporten

Kort om areal

Arealberegninger er basert på føringene gitt i NS 3940:2023.

Ved taksering og omsetning deles boliger inn i ulike typer bruksareal, før dette summeres til samlet bruksareal (BRA). Bruksarealet er summen av internt (BRA-i) og eksternt bruksareal (BRA-e) samt eventuelt areal av innglasset balkong mv. (BRA-b). I tillegg oppgis TBA, terrasse- og balkongareal. Arealer med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men inkluderes ikke i BRA. Summen av BRA og ALH er GUA.

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

For at et areal skal være måleverdig, må det være fri høyde på minst 1,90 meter fra overkant ferdig gulv til underkant himling og fri bredde på minst 0,60 meter. Rommet må også ha tilkomst via for eksempel dør eller en luke, og må i tillegg ha permanent gangbart gulv. For rom med skråtak, himlingshøyder under 1,90 meter eller bjelker vil kun deler av arealet være måleverdig

Arealet oppgis alltid i kvadratmeter (m2) uten desimaler.

Eventuellt unøyaktigheter ved oppmåling

Det kan være utfordrende og umulig å fastslå nøyaktig areal grunnet eventuelle skeivheter i overflater, udokumenterte veggtykkelser og konstruksjonsmessige utforminger som buer, vinkler mm. Det kan også være vanskelig å anslå nøyaktig måleverdig område av trappeåpninger og lignende. Arealet måles opp etter beste evne og vil kunne inneholde mindre avvik. Oppmålt areal kan ikke legges til grunn for beregning av markedsverdi alene. Eiendommens verdi kan altså ikke baseres på en matematisk beregning av opplysninger om areal i rapporten.

Branncceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av et byggverk hvor en brann fritt kan utvikle seg uten å spre seg til andre bygninger eller deler av byggverket i løpet av en fastsatt tid. Branncellen kan strekke seg over en eller flere etasjer, og skal være avgrenset ved hjelp av skillende bygningsdeler, slik at en brann i løpet av den fastsatte tiden er forhindret i å spre seg til andre branncceller i bygningen.

Bruksendringer

Bruksendring er å endre bruk av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Ved bruksendring kan søknad om tillatelse være påkrevd. Du har for eksempel en søknadspliktig bruksendring om du endrer et rom fra tilleggsdel til hoveddel eller dersom den nye bruken utløser nye tekniske krav til for eksempel rømning eller dagslys. Et eksempel er dersom du vil endre en bod til et soverom eller stue. Da endrer du et rom fra å være en tilleggsdel til å bli en hoveddel. En endring fra bod til soverom vil også medføre nye tekniske krav til rommet (Mer informasjon finnes på DiBKs nettsider).

Vær spesielt oppmerksom på

Rapporten er gyldig i 1 år fra befaringsdato. Dersom boligen skal selges etter 1 år, må det utarbeides en ny tilstandsvurdering.

Dersom utvendige forhold er en del av tilstandsrapporten, vil krypekjeller kun vurderes i tilfeller hvor det er tilgang direkte fra boligen, eller dersom det er tilgang fra fellesarealer/utearealer. Hvis krypekjeller ikke er kommentert i rapporten, er den å regne som TGIU (ikke undersøkt).

Hva vurderes normalt ikke?

- Bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- Utvendige trapper
- Skjulte installasjoner
- Innredning og løsøre slik som hvitevarer
- Full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- Geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- Planløsning
- Estetikk og arkitektur
- Bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- Fellesarealer som svalgang, inngangsparti og lignende

Avgrensninger

Tilstandsrapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingsloven og følger i hovedsak relevante punkter i NS 3600:2025 og NS3940:2023 (arealoppmåling). Rapporten beskriver avvik ift. et referansenivå med utgangspunkt i nybygg og veiledning fra NS 3600:2025. Dersom det ønskes en rapport som inkluderer sjekker fra NS 3600:2025 utover det som er relevant for forskriftens innholdskrav, må dette avtales særskilt.

Den bygningssakskyndige kartlegger boligens tekniske tilstand etter beste faglige skjønn basert på visuelle observasjoner kombinert med ikke-destruktive konkrete undersøkelser, med unntak av nødvendig hulltaking i våtrom eller rom under terreng der eier har gitt tillatelse. Merk at hulltaking ikke er foretatt med mindre det eksplisitt fremkommer i rapporten. Den bygningssakskyndige kan ikke holdes ansvarlig for eventuelle fuktskader, soppskader mv. som ikke oppdages i skjulte installasjoner og konstruksjoner. Flater som er skjult av snø eller på en annen måte ikke er tilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av isolasjon, piper, el-anlegg osv. Tilbehør som hvite- og brunevarer gis ingen vurdering. Heller ikke integrert tilbehør. Yttertak vurderes basert på det som er synlig, normalt fra innside loft og utvendig fra stige eller bakkenivå uten at det er gjort inngrep i konstruksjonen. Befaring av en bygningsdel utføres ikke dersom det ikke anses som sikkerhetsmessig forsvarlig. Møbler og inventar vil ikke bli flyttet på med mindre de skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger.

Utbedringskostnader er estimater basert på erfaringstall og skjønnsmessig vurdering av den bygningssakskyndige. Utbedringskostnad må på ingen måte forveksles med en konkret og nøyaktig vurdering. Nøyaktig kostnad må baseres på innhenting av tilbud og er bruker sitt ansvar. Kostnader til ikke oppdagede feil og avvik kan forekomme og er bruker sitt ansvar. Bruker må selv avgjøre om foreslåtte tiltak ved TG2 og TG3 er nødvendige og økonomisk lønnsomme.

Rapporten er kun ment til bruk for den som bestiller den og kan ikke videreselges eller brukes av andre uten at dette er skriftlig avtalt med den ansvarlige bygningssakskyndige.

Tilbakeholdt eller uriktig informasjon er ikke den bygningssakskyndige sitt ansvar. Rapporten baserer seg på informasjon som eier plikter å oppgi, herunder detaljert identifikasjon av tomt og bygning, alle kjente feil og mangler ved boligen, opplysninger om alle arbeider utført på boligen de siste 10 år, problemer ved bruk av boligen, skadedyr på eiendommen, kontroller utført av offentlige myndigheter, heftelser og krav fra kommunen eller andre, eventuelle tvister eller avtaler som gjelder boligen og tidligere tekniske rapporter.

Det presiseres at avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet, med unntak av undernevnte bygningsdeler som baseres på gjeldende forskrift på befaringstidspunktet:

- Bad, vaskerom (våtrom)
- Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet
    - Overnevnte punkt gjelder for eks. rekkverkshøyder, ulovlige bruksendringer, branncelle mv.

Det presiseres videre at skjulte konstruksjoner uten dokumentasjon, slik som vann og avløp, vurderes ut fra kvalitet og alder. Bygningsdeler vurderes primært etter alder som indikator for usikker fremtidig funksjon (UFF), der overskredet erfaringsbasert levetid kan gi grunnlag for tilstandsgrad etter veiledende levetidsbetraktninger i NS 3600:2025, og etter Sintef Byggforsk sine anbefalinger i seriene 700.320 og 700.330. Det understrekes at forslagene til levetid ikke må forveksles med faktisk levetid og er kun å anse som et generelt forslag til intervaller for vedlikehold og utskiftning. Levetiden til en teknisk komponent er avhengig av en rekke forhold slik som belastninger, materialegenskaper og lignende, som den bygningssakskyndige ikke har kjennskap til. Fastmonterte installasjoner demonteres ikke av hensyn til mulig skade og begrenset kompetanse. Branntekniske forhold og elektriske installasjoner gis kun en forenklet vurdering basert på NS 3600:2025. Elektriske installasjoner kontrolleres kun hvis det er mer enn 5 år siden forrige dokumenterte el-tilsyn.

Ønsker du et uforpliktende tilbud på en av våre tjenester?

Ta kontakt eller besøk vår hjemmeside



admin@hakonhaakonsen.no

www.hakonhaakonsen.no

HÅKON & HAAKONSEN

SIVILINGENIØRER

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 09.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Syd	Oppdragsnr.	166260104
Addresse	Nedre Stølen 17		
Postnr.	5003	Sted	BERGEN
Selgers navn	Siren T Tyssedal Wathle		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

1982

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Siden 1982

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind

Polise/avtalenr.:

20243537

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Totalrenovert i 1999/2000

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Kvitteringer

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Mangler klemring i sluk, men membran er synlig

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ja

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

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

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

Elektrisk arbeid utført av firmaet Knut Knutsen AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Kvitteringer

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Utvendig og innvendig stengekran skiftet i 2017

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Kvitteringer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Nytt sutak/tak, ny takstein, nye takviduer og nye sløyser på alle 3 sidene

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Kvitteringer fra firmaet Taktekker Frantzen.

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vinduer mot gate bør skiftes, og vegg/lister males

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Rehabilitert i 1989

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Kvitteringer

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Elektrisk inspeksjon/kommunen

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik, men men anbefalt at bereder bør skiftes snart.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Pipen foret i 2019. Ny ytterdør satt inn i 2019

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 09.05.2026

Signert av *Siren T Tyssedal Wathle*

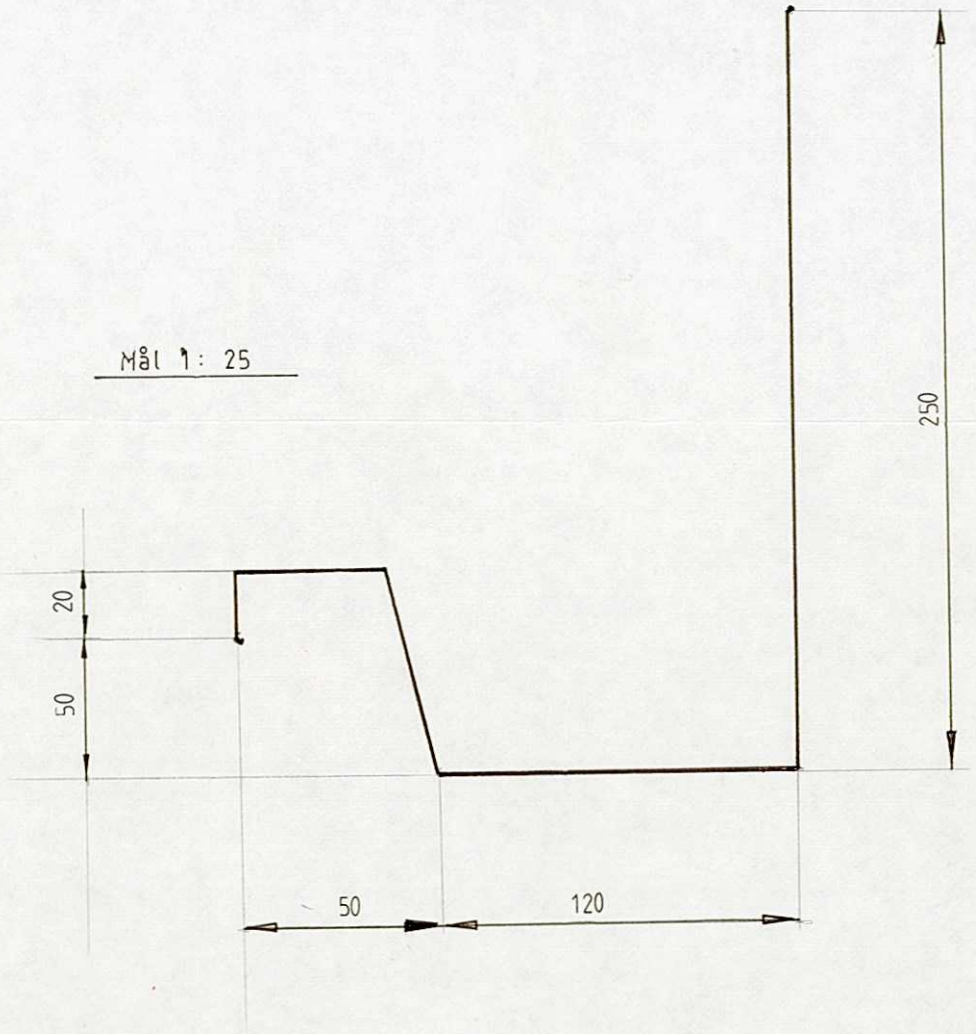
Initialer selger:
S T

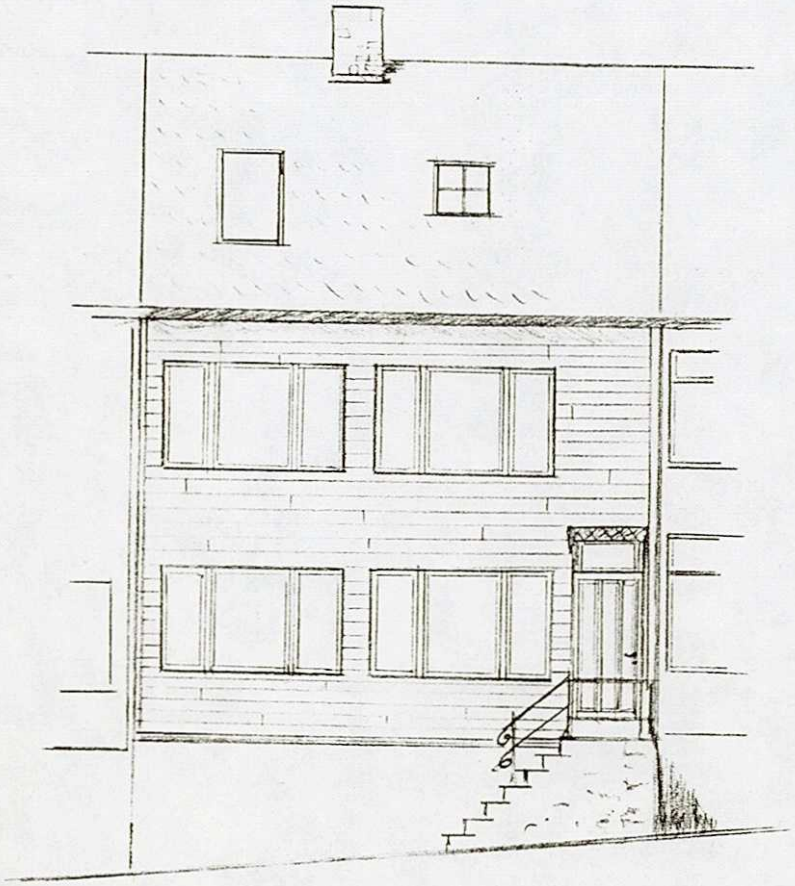
Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

KOMM.AVD. BYUTVIKLING
Byggesaksavd.
25 JULI 1989
S.nr.: 863034

SLØYS, Nedre Stolen I7

Material : Brun plasttrukket stålplate, I,25 mm.



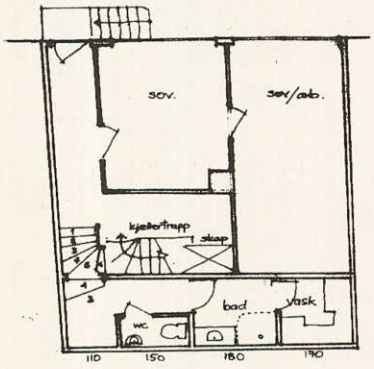


EKSISTERENDE FASADE
NEDRE STØLEN 17
1:100

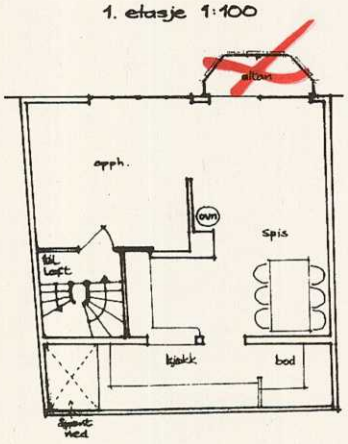
BERGEN BRANNVESEN
29.12.86 09754
ARK. NR.

KOMMUNALAVDELING
TEKNISK UTBYGGING
Byggesaksavd.
27 JAN. 1987
S.nr.: 863034

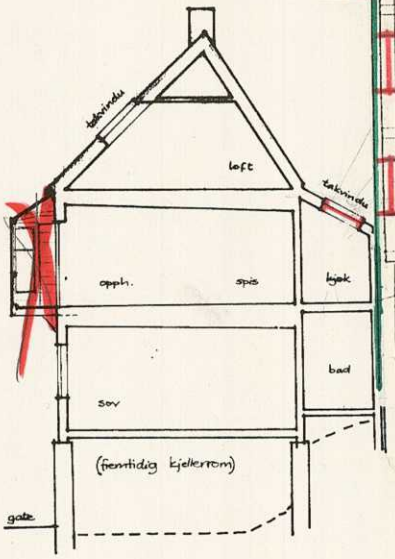
NR. 810796 -6 APR. 81



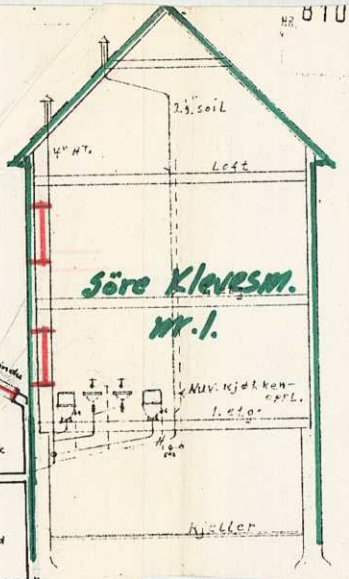
1. etasje 1:100



2. etasje 1:100



snitt 1:100

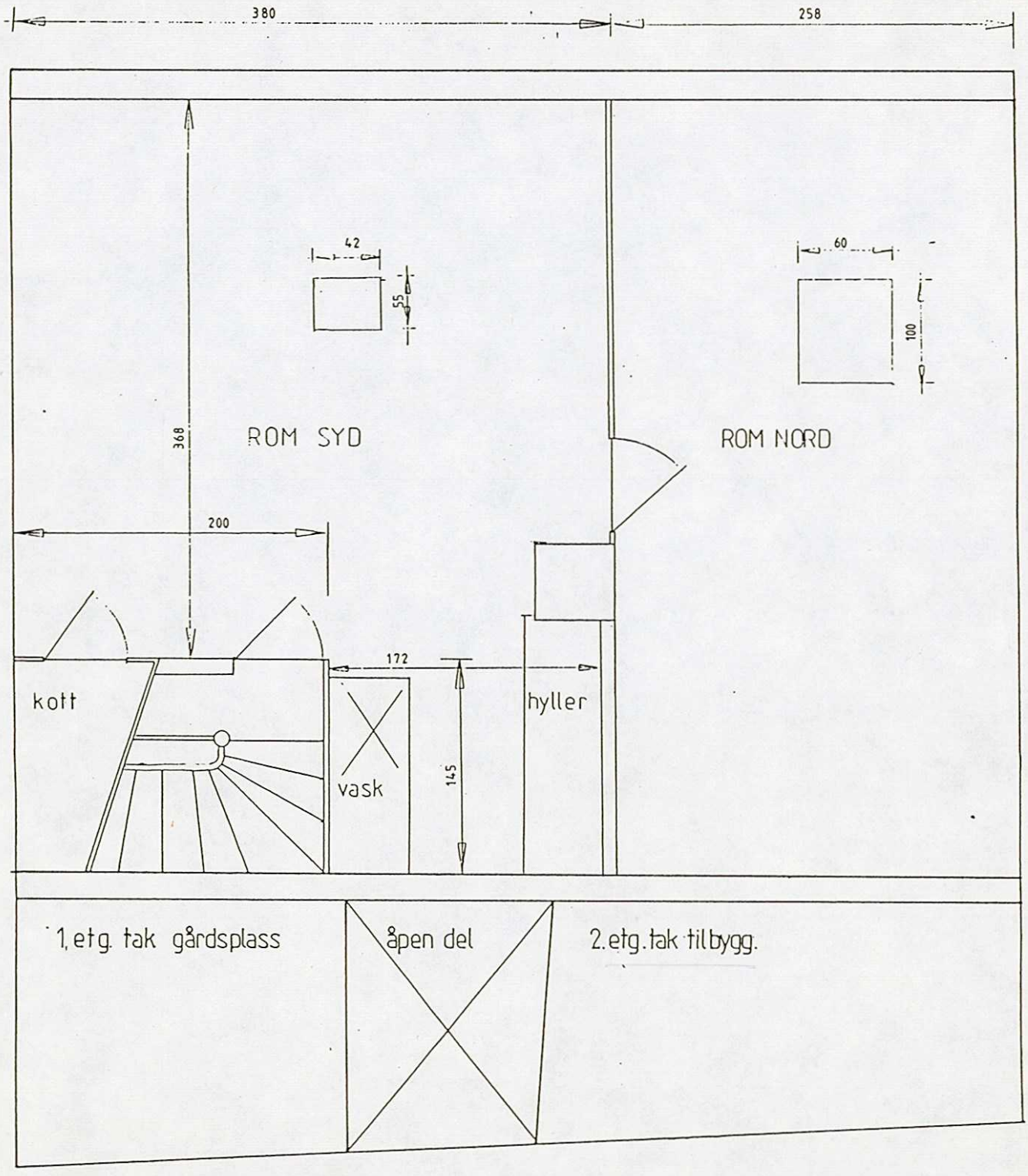


Montert
25/10-88.

BERGEN BRANNVESEN
20.10.86 09754
ARK. NR.

nord

BERGEN KOMMUNE
TEKN. UTBYGGING
19.12.86 863034
BYGGESAKSAVDELINGEN

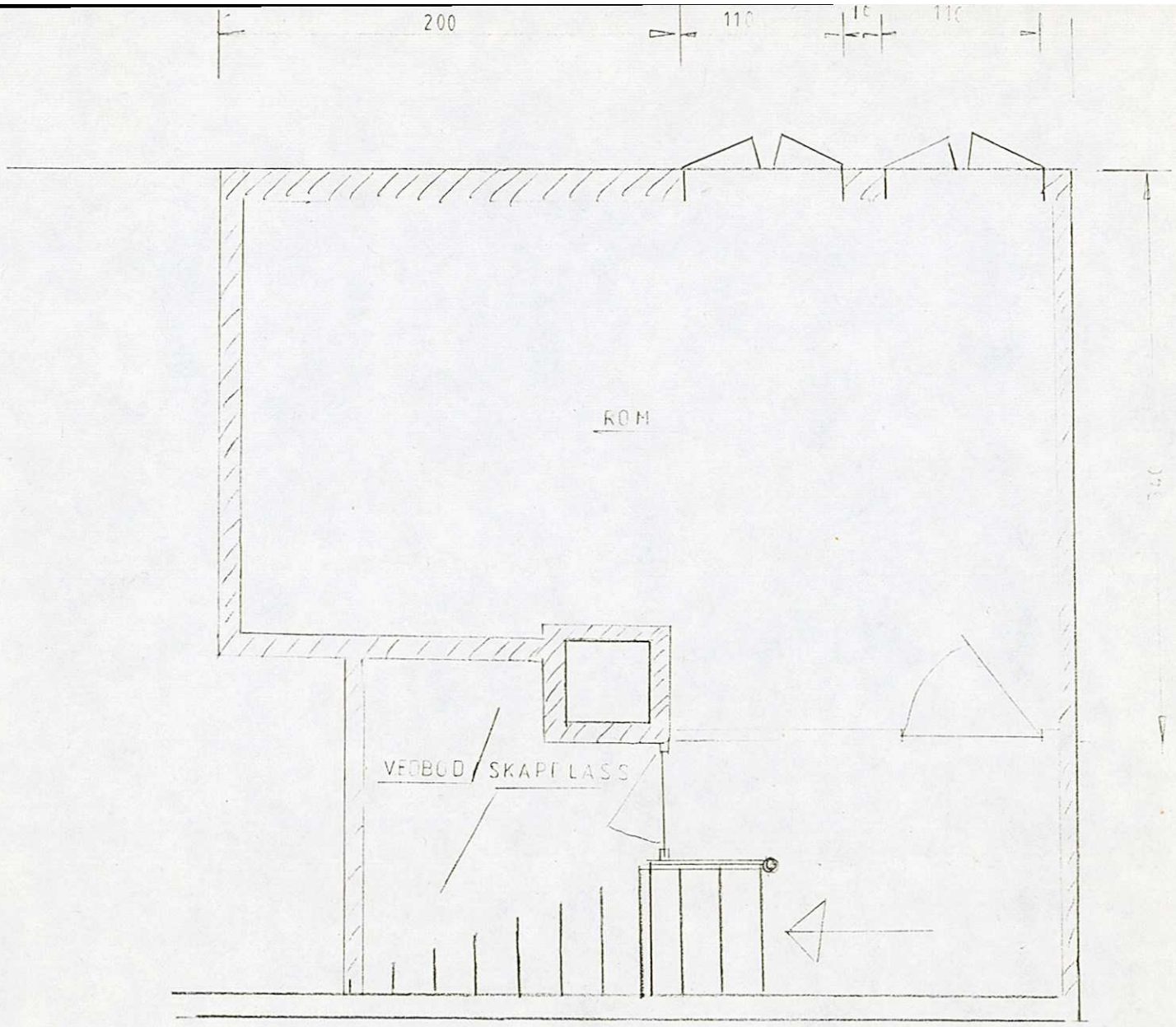


NEDRE STØLEN 17,
PLAN LOFT EKSISTERENDE

N

BERGEN BRANNVESEN
29.10.86 09754
ARK. NR.

KOMMUNALAVDELING
TEKNISK UTBYGGING
Byggesaksavd.
27 JAN. 1987
S.nr.: 86 3034



KJELLERROM

ETTER GRUNNFORHOLD TENKT PLANLØSNING

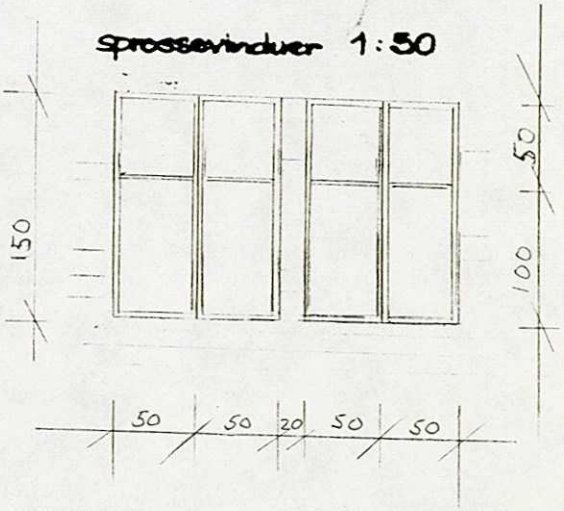
BERGEN BRANNVESEN
20.12.86 09754
APK NR.

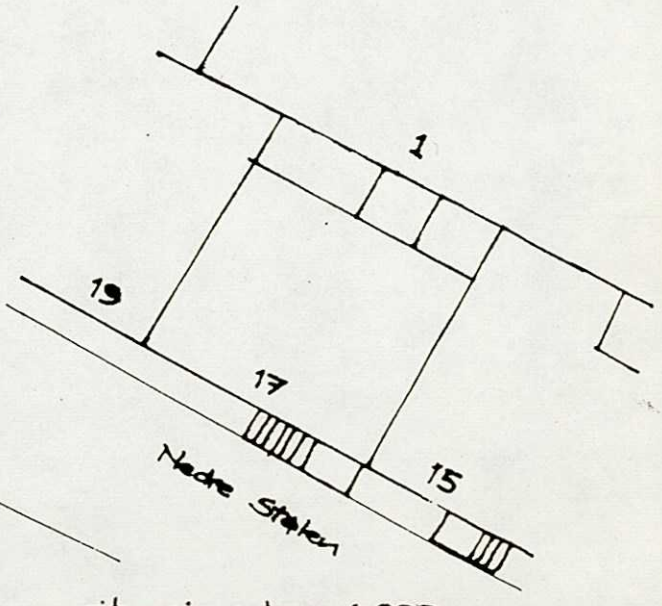
KOMMUNALAVDELING
TEKNISK UTBYGGING
Byggesaksavd.
27 JAN. 1987
S nr.: 863034



fasade mot Nedre Stølen 1:100

sprossevinduer 1:50





situasjonsplan 1:200

BERGEN BRANNVESEN
29.12.86 09754
ARK. NR.

BERGEN KOMMUNE
KAV/TEKNISK UTBYGGING
19.12.86 863034
BYGGESAKSAVDELINGEN

BERGEN KOMMUNE

Bygningssjefens kontor

Ferdigattest

Herved bevitnes vedkommende eiendom nr. 17, NEDRE STÖLEN

at det av ~~herr~~ Selma Tyssedal

under 22/6 1966 anmeldte arbeide er lovlig, såvidt angår

innsta llasjon av 1 stk. w.c. og 1 stk. dusj i 1. etasje.

Bergen den 15. august 19 67.

Bygningssjefens kontor
Bygningssjefens kontor

M. S.

Avd. ingeniør

2000

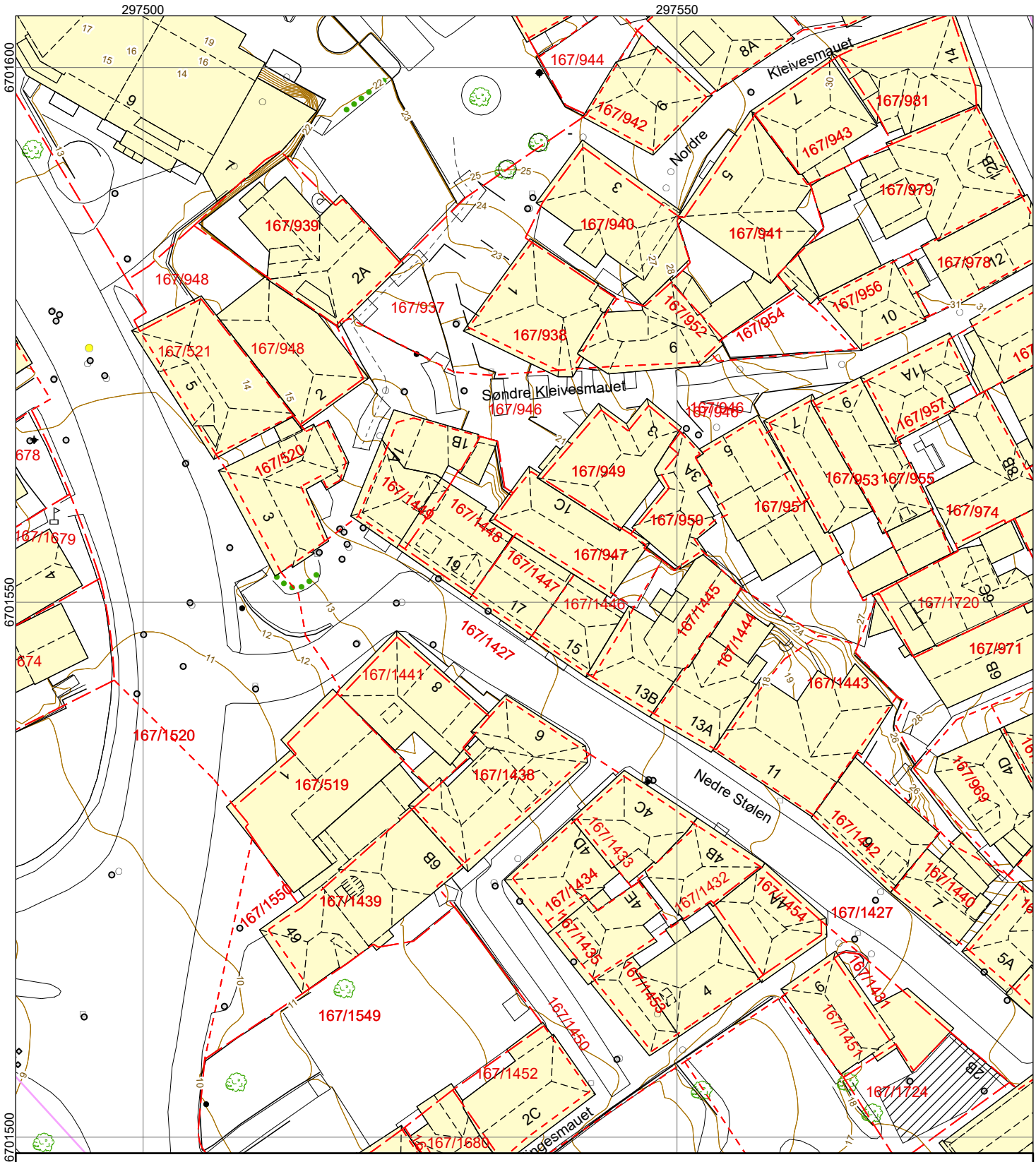
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 20.05.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 167/1447/0/0
Adresse: Nedre Stølen 17

N



Bygning
Byggemeldt tiltak
Kulturminne
Eiendomsgrense
Eiendomsgrense - usikker
Mur, frittstående
Kraftledning
Hekk
Sti
Traktorveg
Stitrapp
Høydekurve
Innmålt tre
Flaggstang
Mast
Hydrant
Kum
Sluk
Gatesluk
Fastmerker
Arkeologisk minne
Kulturminne

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 167/1447/0/0
Utlistet 20. mai 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
261253112	Grunneiendom	0	Ja	48,7 m²	Usikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71720000	35	Bergenhus, Bybanen, Delstrekning Kaigaten - Sandviken	202416958	100,0 %

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

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

Hensynssoner Båndlegging i kommuneplanen

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

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	17,9 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
15750000	BERGENHUS. KDP SANDVIKEN - FJELLSIDEN NORD	3 - Endelig vedtatt arealplan	19.02.2001	100,1 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15750000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	100,0 %

Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
15750000	132 - Bestemmelser om bebyggelsens karakter	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
5200000	30	BERGENHUS. FJELLSIDEN NORD STRØK 37, 38 OG 39	3	-
16040000	30	BERGENHUS. VÅGEN, KAIENE OG BRYGGEN	3	199814331
10120000	30	BERGENHUS. DREGGEN - BRADBENKEN	4	-
15780000	21	BERGENHUS. KPD SENTRUM	3	202315142
65360000	35	BERGENHUS. GNR 167 BNR 1545 MFL., ØVREGATEN	5	201615850

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
5380000	30	BERGENHUS. STØLEN/LADEGÅRDEN/ROTHAUGEN	3	190710745
71730000	35	Bergenhus, Hovedsykkelrute Christies gate - Sandviken	1	202416959
65800000	35	BERGENHUS. BYBANEN FRA SENTRUM TIL ÅSANE, DELSTREKNING 1, KAIGATEN-SANDBROGATEN	3	202220561
17490000	30	BERGENHUS. SENTRUM ØST, FJELLSIDEN, PARKERINGSANLEGG	5	200109753
5200100	30	BERGENHUS. STRØK 37, 38 OG 39, STØLEGATEN 13B, 15 OG 17	3	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
167/1724	301438797	-	Enebolig	Igangsettingstillatelse	05.08.2025	202416785
167/947	139317483-1	Ombygging	Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	Rammetillatelse	10.03.2026	202517811

Andre opplysninger

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

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

Skrevet ut 20. mai 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Kommuneplanens arealdel

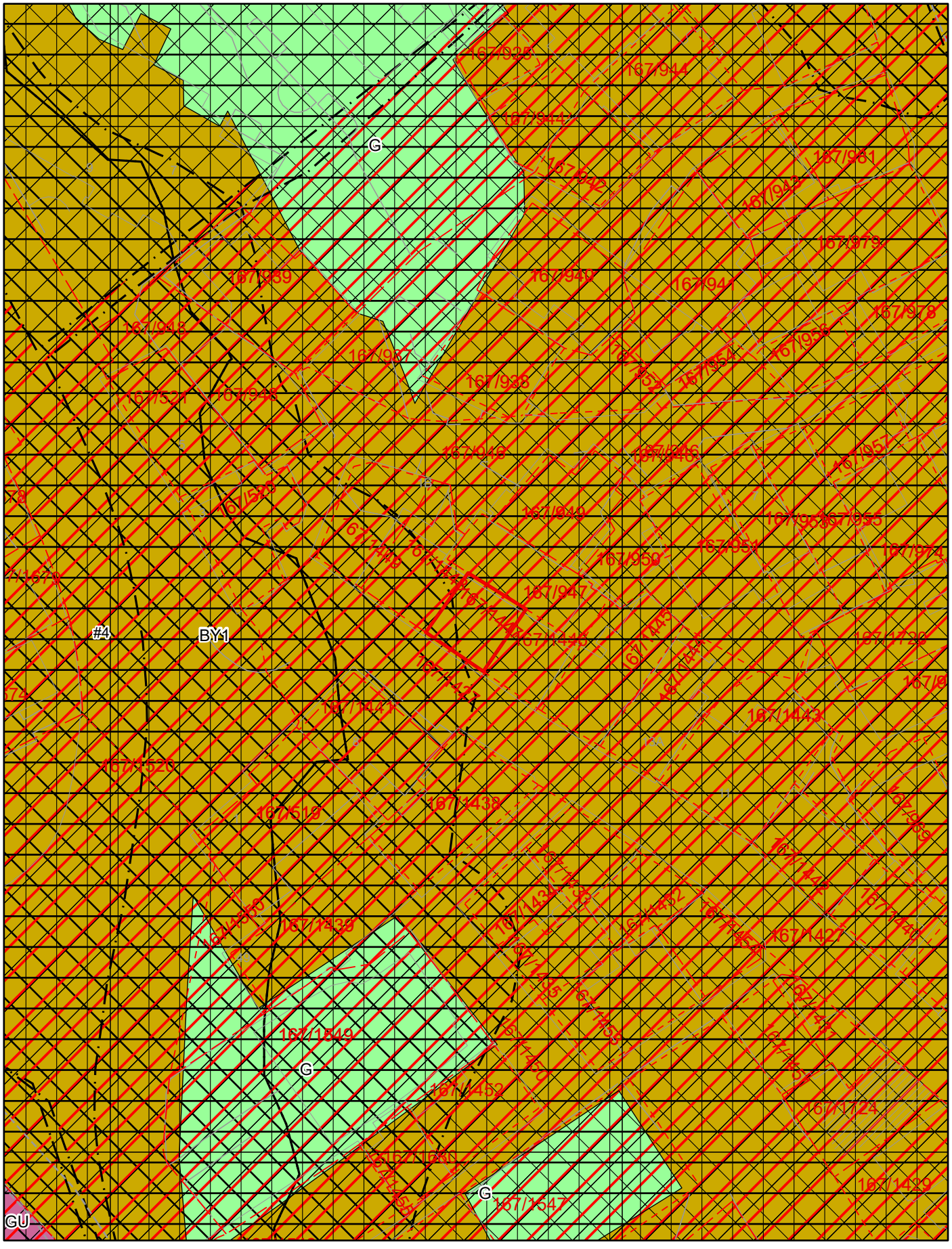
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:500
Dato: 20.05.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 167/1447
Adresse: Nedre Stølen 17

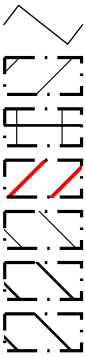
N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn kulturmiljø

Båndleggingsone

Faresone

Infrastruktursone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Grav- og urnelund

Grønnstruktur

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

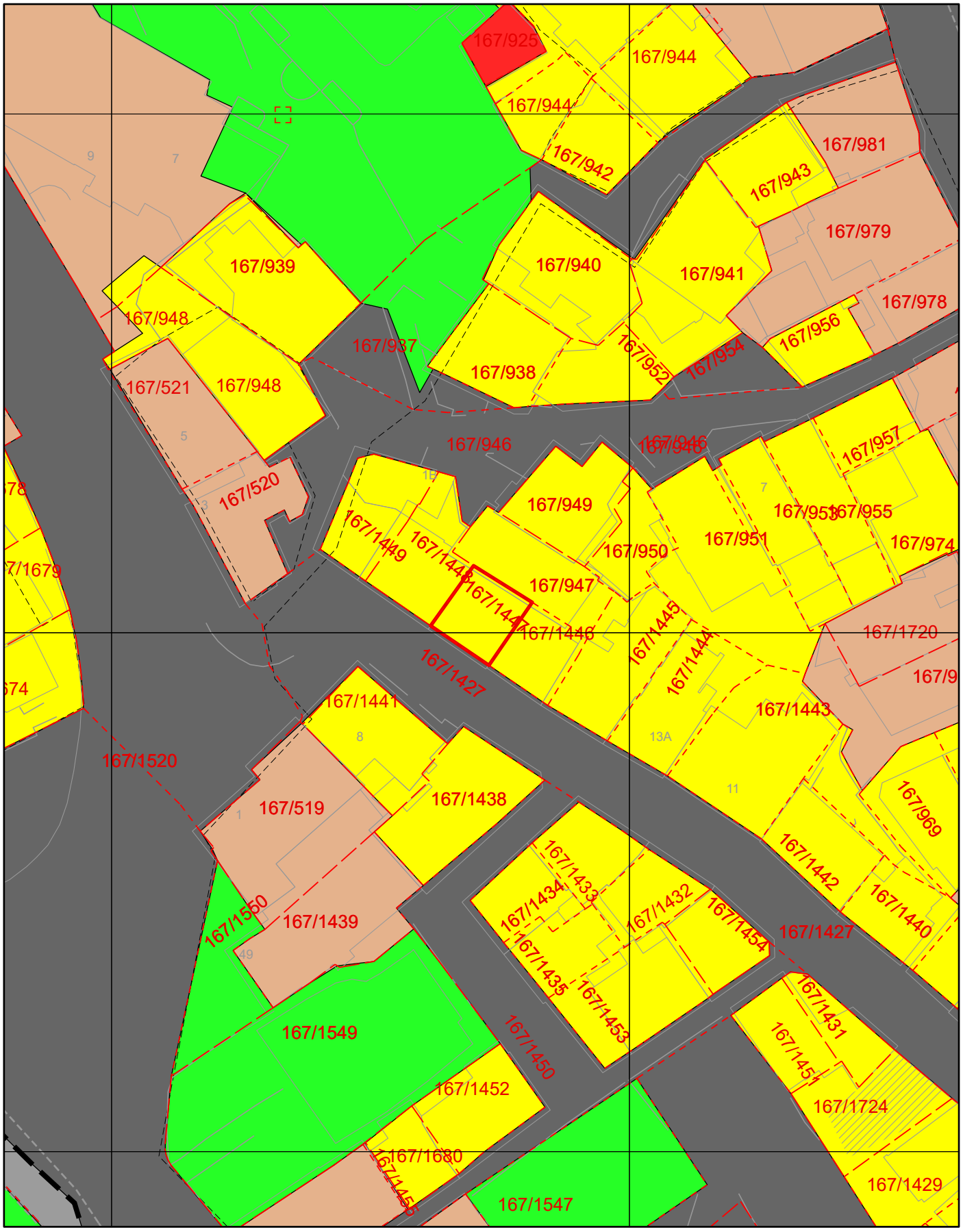
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:500
Dato: 20.05.2026

Arealplan-ID: 15750000
Gnr/Bnr/Fnr: 167/1447
Adresse: Nedre Stølen 17

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan


Vegkryss u/bakken fremtidig


Kommunedelplangrense


Grense for restriksjonsområde


Arealformålgrense

KDP Arealbruk-PBL1985

Boligområde (N)

Offentlig bebyggelse (N)

Friområde (N)

Annet byggeområde (N)

Vegareal (N)

Fotgjengerstrøk (N)

Skatteetaten

Dato
22.05.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

SYD EIENDOMSMEGLING AS
Nesttunvegen 104
5221 NESTTUN

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 4601 BERGEN

Gnr 167 Bnr 1447 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Nedre Stølen 17, 5003 BERGEN

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 234 876
Som sekundærbolig:	kr 4 939 503

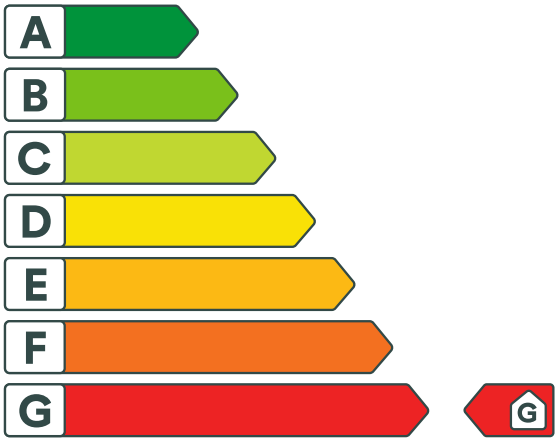
Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

enova

Energiattest



Adresse **Nedre Stølen 17, 5003 BERGEN**	
Dato for energimerking **21.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-299661**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **139322355**
Gårdsnummer **167**	Bruksnummer **1447**
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 **1880**	Bygningstype **Kjedet enebolig**
Bruksareal **99,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **99,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **501,26 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **475,45 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **47 070 kWh**

Nedre Stølen 17, 5003 BERGEN

Detaljering

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

Nedre Stølen 17, 5003 BERGEN

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 4: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 5: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: 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 8: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 9: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 10: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Brukertiltak

Tiltak 11: 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 12: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 18: 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 19: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 20: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 21: 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 utendørs

Tiltak 22: 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 23: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 24: 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 25: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 26: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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

Nedre Stølen 17

Nabolaget Stølen/Steinkjelleren - vurdert av 82 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

SKOLER

Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.) 172 elever, 14 klasser	5 min 0.4 km
Krohnengen skole (1-7 kl.) 381 elever, 27 klasser	8 min 0.5 km
St Paul skole (1-10 kl.) 325 elever, 26 klasser	19 min 1.5 km
Rothaugen skole (8-10 kl.) 593 elever, 38 klasser	8 min 0.7 km
Danielsen ungdomsskole Bergen (8-1... 270 elever, 18 klasser	14 min 1.2 km
Bergen katedralskole 465 elever, 18 klasser	11 min 0.9 km
Danielsen videregående skole 520 elever, 20 klasser	11 min 0.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Øvre Dreggsallmenningen Linje 10, 18, 86	2 min 0.2 km
Kaigaten Linje 1, 2	14 min 1.1 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	16 min 1.3 km
Bergen Flesland	24 min

BARNEHAGER

Ladegården barnehage (1-5 år) 85 barn	5 min 0.4 km
Sandviken barnehage (1-5 år) 30 barn	12 min 0.9 km
Bergens Barneasyl (1-5 år) 58 barn	12 min 1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Birkebeinersenteret	1 min
Coop Extra Øvregaten	2 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Galleriet	11 min
Sandviken apotek	4 min
Valkendorfsgt. Vinmonopol	13 min

SPORT

Vikinghallen	3 min
Norrønahallen	4 min
MOVA Sandviken	2 min
Norrønahallen	3 min

«Et flott historisk strøk i hjertet av Bergen, og kunne ikke bedt om bedre naboer ;)»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

—

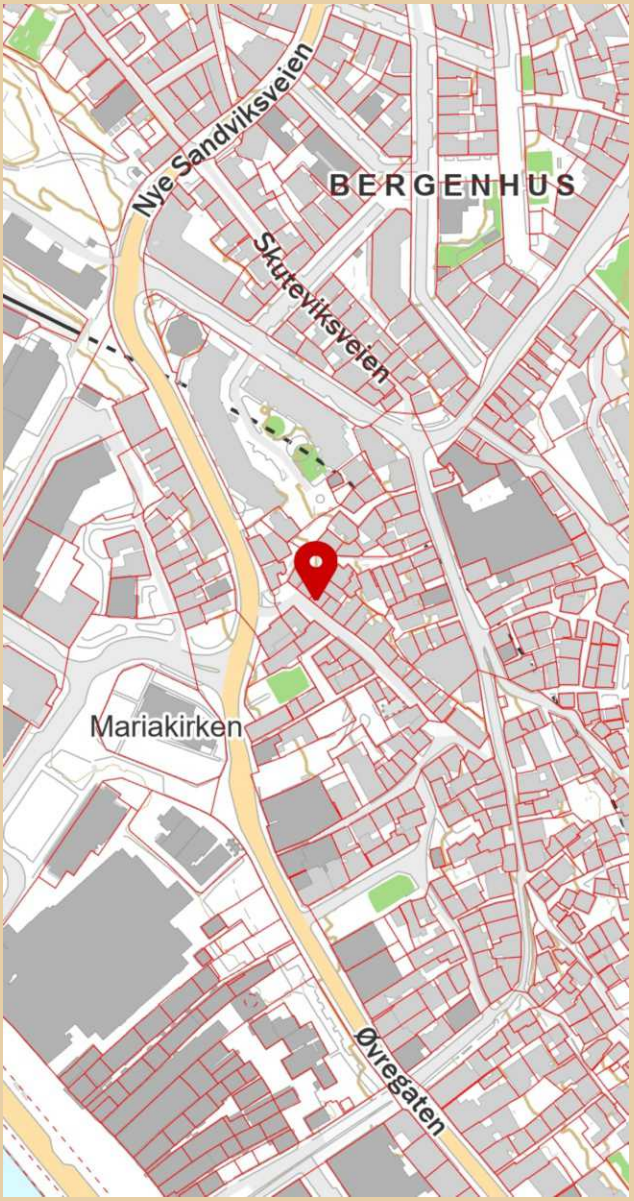
Kollektivtilbud
Veldig bra 84/100

—

Støynivået
Lite støynivå 82/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Egen bil



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

Nedre Stølen 17

Nabolaget Stølen/Steinkjelleren - vurdert av 82 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

SKOLER

Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.) 172 elever, 14 klasser	5 min 0.4 km
Krohnengen skole (1-7 kl.) 381 elever, 27 klasser	8 min 0.5 km
St Paul skole (1-10 kl.) 325 elever, 26 klasser	19 min 1.5 km
Rothaugen skole (8-10 kl.) 593 elever, 38 klasser	8 min 0.7 km
Danielsen ungdomsskole Bergen (8-1... 270 elever, 18 klasser	14 min 1.2 km
Bergen katedralskole 465 elever, 18 klasser	11 min 0.9 km
Danielsen videregående skole 520 elever, 20 klasser	11 min 0.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Øvre Dreggsallmenningen Linje 10, 18, 86	2 min 0.2 km
Kaigaten Linje 1, 2	14 min 1.1 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	16 min 1.3 km
Bergen Flesland	24 min

BARNEHAGER

Ladegården barnehage (1-5 år) 85 barn	5 min 0.4 km
Sandviken barnehage (1-5 år) 30 barn	12 min 0.9 km
Bergens Barneasyl (1-5 år) 58 barn	12 min 1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Birkebeinersenteret	1 min
Coop Extra Øvregaten	2 min

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

VARER/TJENESTER

Galleriet	11 min
Sandviken apotek	4 min
Valkendorfsgt. Vinmonopol	13 min

SPORT

Vikinghallen	3 min
Norrønahallen	4 min
MOVA Sandviken	2 min
Norrønahallen	3 min

«Et flott historisk strøk i hjertet av Bergen, og kunne ikke bedt om bedre naboer ;)»

— Sitat fra en lokalkjent

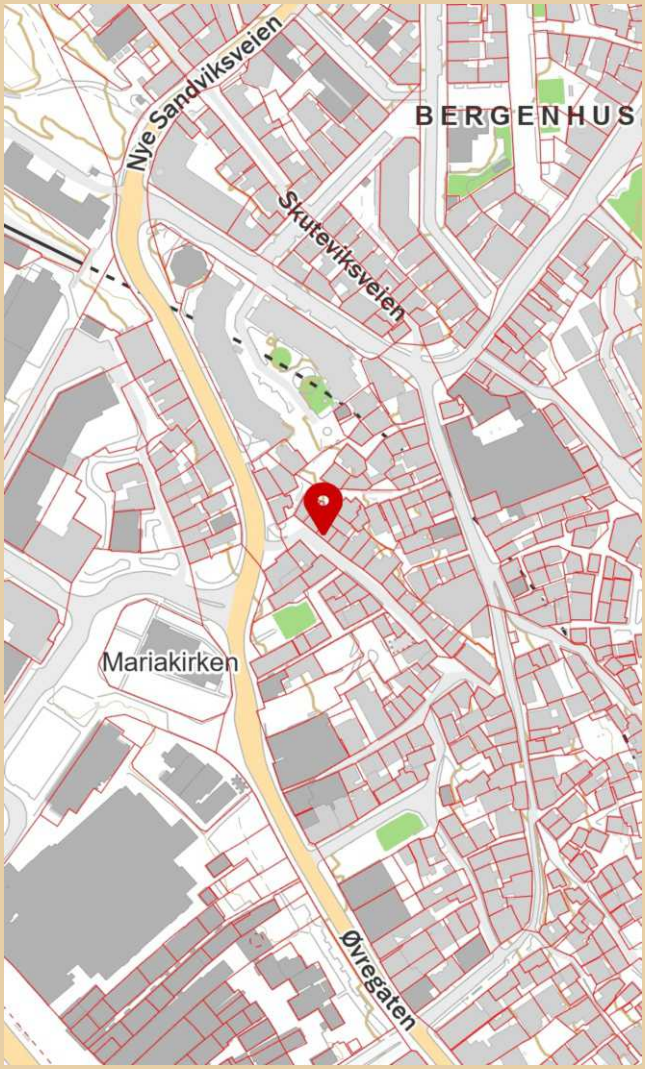
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 84/100

Støynivået
Lite støynivå 82/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Egen bil



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

Nedre Stølen 17

Nabolaget Stølen/Steinkjelleren - vurdert av 82 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

SKOLER

Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.) 172 elever, 14 klasser	5 min 0.4 km
Krohnengen skole (1-7 kl.) 381 elever, 27 klasser	8 min 0.5 km
St Paul skole (1-10 kl.) 325 elever, 26 klasser	19 min 1.5 km
Rothaugen skole (8-10 kl.) 593 elever, 38 klasser	8 min 0.7 km
Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10... 270 elever, 18 klasser	14 min 1.2 km
Bergen katedralskole 465 elever, 18 klasser	11 min 0.9 km
Danielsen videregående skole 520 elever, 20 klasser	11 min 0.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Øvre Dreggsallmenningen Linje 10, 18, 86	2 min 0.2 km
Kaigaten Linje 1, 2	14 min 1.1 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	16 min 1.3 km
Bergen Flesland	24 min

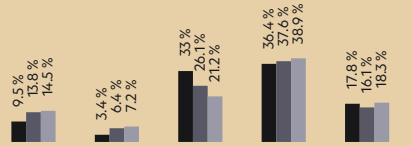
BARNEHAGER

Ladegården barnehage (1-5 år) 85 barn	5 min 0.4 km
Sandviken barnehage (1-5 år) 30 barn	12 min 0.9 km
Bergens Barneasyl (1-5 år) 58 barn	12 min 1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Birkebeinersenteret	1 min
Coop Extra Øvregaten	2 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Stølen/Steinkjelleren	895	609
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Bra 74/100

Naboskapet
Godt vennskap 66/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Egen bil

SPORT

Vikinghallen	3 min
Norrønahallen	4 min
MOVA Sandviken	2 min
Norrønahallen	3 min

«Et flott historisk strøk i hjertet av Bergen, og kunne ikke bedt om bedre naboer ;)»

— Sitat fra en lokalkjent

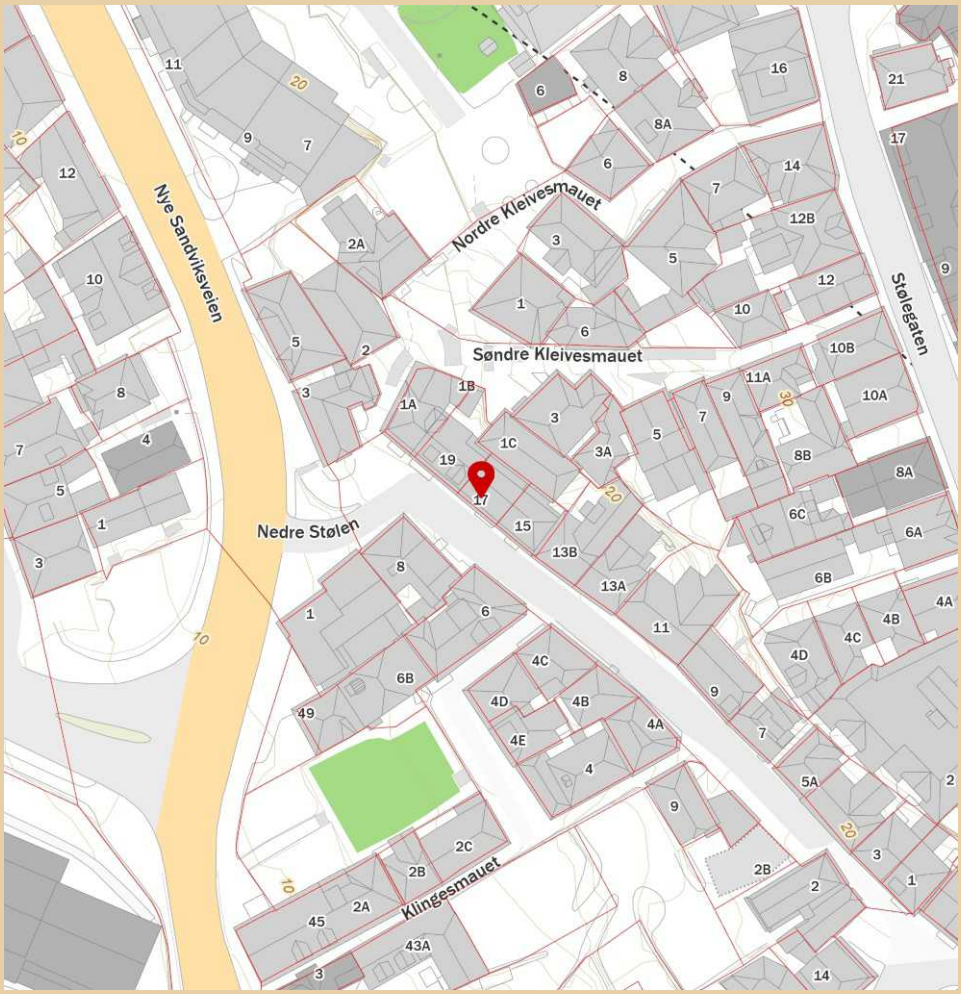
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 84/100

—

Støynivået
Lite støynivå 82/100



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Nedre Stølen 17, 5003 Bergen
Gnr. 167, Bnr. 1447, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
166260104

Meglerforetak: PrivatMegleren Syd
Saksbehandler: Sander Vikøyr
Telefon / Mobil: 55 00 30 00 / 957 91 716
E-post: sander.vikoyr@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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