PRIVATMEGLEREN
VIKEBØ & JØRGENSEN

HOPSÅSEN 25

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Hopsåsen 25
5232 PARADIS

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig med utleie
Byggeår:	1949
Hovedbygg BRA:	232 m^2
Hovedbygg BRA-i:	232 m^2
Sum alle bygg BRA:	289 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	232 m^2
Rapportdato:	10.8.2026 (Gyldig til 10.8.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	13	23	3	2

Sindre Berentsen
Takstmann / Bygningssakkyndig / Tømrer
Berentsen Bygg as

Sindre@Berentsentakst.no
41004836

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad leilighet - Membran, tettesjikt og sluk	- TG-3 pga det er mangelfull tettesjikt i overgang Baderomsplater og betong vegg.
Vindu på loft/bad & balkong dør i kjeller leilighet.	TG-3 er satt på grunn av registrert lekkasje/vanninntrengning med påviste fuktskader ved vindu på bad i loftsetasjen og balkongdør i kjellerleiligheten.
Vaskerom.	Vaskerommet har eldre støpejernssluk fra byggeåret. Slukløsningen har høy alder, og tilstanden på skjult tilslutning mellom sluk og gulvkonstruksjon/tettesjikt kan ikke verifiseres fullt ut. Tettesjikt/membran og øvrig oppbygning er ikke dokumentert. På bakgrunn av rommets alder og utførelse må det påregnes at løsningen i hovedsak er fra byggeperioden.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Fuktsikring og drenering	-TG-2 er satt på grunn av alder og registrerte symptomer på redusert funksjon i drenering/fuktsikring.
Grunnmur og fundament	- TG-2 pga puss/malings avskalling, riss/sprekk og skade på hjørne mot hagedel.
Terrengforhold	- TG-2 pga ikke tilstrekkelig fall bort fra bygning
Rom under terreng	- TG-2 pga forhøyet fuktverdi i konstruksjonen, salt/kalkutslag og alder på utvendig drenering.
Balkong, terrasse, platting	- TG-2 pga Tekkingen har nådd en alder som gir økt risiko for svikt
Vinduer og dører	- TG-2 pga værslitte karmer med behov for vedlikehold - TG-2 pga manglende beslag/vannbord - TG-2 pga vinduer er eldre enn 35 år med usikker levetid
Yttervegg og fasade	- TG-2 pga stedvis råteskade i bordkledning samt sprekk i enkelte kledningsbord. - TG-2 pga manglende lufting bak kledningen
Skorstein over tak	TG-2 er satt på grunn av aldersrelatert værslitasje på skorstein/beslag samt begrenset kontrollmulighet fra bakkenivå.
Takkonstruksjon og loft	- TG-2 pga begrenset/ usikker lufting av konstruksjonen.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
	- TG-2 pga fukskjolder/ stedvis råteskade i undertak og målt forhøyede fuktverdier 18 vekstprosent
Taktekking	- TG-2 pga Bygningsdelen har nådd alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon
Avløpsrør	- TG-2 pga deler av avløpsrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Vannledninger	- TG-2 pga det er ikke tettesjikt på gulv utenfor fordelerskap - TG-2 pga vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon - TG-2 pga manglende tettehylse på rør-i-rør
Varmtvannsbereder	- TG-2 pga bereder er ikke lekkasjesikret
Ventilasjon	TG-2 er satt grunnet eldre ventilasjonsløsning med begrenset luftutskifting.
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	- TG-2 er satt grunnet usikker membranavslutning ved dørterskel.
Våtrom - Ventilasjon	TG-2 pga manglende tilluft
Våtrom - Dokumentasjon	- TG-2 pga dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt
Våtrom: Loft: - Overflate vegg/himling	- TG-2 pga vindu med karmer og listerverk vil ikke tåle belastningen av vannsøl. - TG-2 pga riss/sprekker i flisfuger - TG-2 pga manglende fuge (se bilde)
Våtrom: Loft: - Overflate gulv	- TG-2 pga svake fallforhold, vann blir stående på gulv etter bruk
Våtrom: Loft: - Membran, tettesjikt og sluk	- TG-2 pga ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør - TG-2 pga membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon
Våtrom: Loft: - Sanitærutstyr	- TG-2 pga ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne
Våtrom: Loft: - Dokumentasjon	- TG-2 pga dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt
Våtrom: Bad leilighet - Dokumentasjon	- TG-2 pga dokumentasjon er fremlagt, men er mangelfull eller utilstrekkelig

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Loft: - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	- TG-IU På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke foreta hulltaking i vegg bak våtsone.
Våtrom: Bad leilighet - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-IU pga Hulltaking ville forøvrig ikke vært mulig pga. konstruksjons oppbygging.

Det er avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle etter kravene i teknisk forskrift

Det er avdekket forhold som tyder på at boenheten ikke er delt opp i branncelle i samsvar med kravene i teknisk forskrift.

Manglende eller utilstrekkelig branncelleinndeling kan medføre raskere brann- og røykspredning mellom rom eller bruksenheter. Dette gir redusert personsikkerhet og økt risiko for omfattende bygningsskader ved brann.

Det anbefales å få utført en nærmere vurdering av brannskillet av fagkyndig, og gjennomføre nødvendige tiltak for å etablere branncelleinndeling i tråd med gjeldende krav.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde

Soverommet har et begrenset vindusareal i forhold til rommets størrelse. Vinduets glassareal er ca. 0,48 m², mens rommets gulvareal er ca. 9,3 m². Vinduet tilfredsstiller ikke den forenklede veiledende 10 %-regelen for dagslysareal. Det er ikke utført beregning av dagslysfaktor, og rommets dagslysforhold er derfor ikke vurdert opp mot øvrige dokumentasjonsmetoder

Målt takhøyde varierer mellom ca. 213 og 218 cm. Dette er lavere enn referansenivået på 2,20 m for oppholdsrom. Forholdet må ses i sammenheng med bygningens alder og byggeskikken på oppføringstidspunktet.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Rekkverk ved trapp har utførelse som ikke tilfredsstiller dagens krav til sikkerhet. Dette gjelder, for store åpninger mellom spiler og manglende håndløper.

Avvikene medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen. Manglende håndløper gir dårligere støtte og øker risiko for uhell ved ferdsel i trappen.

Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde, åpninger og håndløper. Tiltak bør utføres av fagkyndig for å sikre tilfredsstillende sikkerhetsnivå.

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på balkong er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde

Selv om rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn. For lav høyde kan gi utilstrekkelig sikring ved opphold på balkongen.

Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

Det er ikke montert snøfanger på hele takflater der det er risiko for snø- og isras mot inngangsparti, gangareal eller andre oppholdsarealer.

Manglende snøfanger medfører fare for ukontrollert ras av snø og is fra taket. Dette kan føre til personskader samt skade på bygningsdeler, installasjoner eller utstyr under takfot.

Det anbefales å montere snøfanger tilpasset taktype og taktekking, plassert slik at rasfare mot utsatte områder reduseres. Arbeidet bør utføres av fagkyndig.

Det er manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige

Det er ikke etablert fastmontert eller egnet adkomst helt opp til tak/pipe for feiing og tilsyn. Krav til sikker adkomst for feier er dermed ikke ivaretatt.

Redusert adkomst medfører økt risiko for fallulykker ved feiing og tilsyn. Dette kan føre til at lovpålagt feiing ikke blir gjennomført, med økt risiko for sotbrann og brannspredning.

Det anbefales å etablere godkjent adkomst til tak, eksempelvis i form av fastmontert stige og eventuelt taksikring, utført i henhold til gjeldende krav og anbefalinger.

Rekkverk/terrasse 1 etg.

Det er ikke etablert rekkverk eller annen sikring fra terrasse med fallhøyde som tilsier behov for sikring. Det foreligger økt risiko for fall og personskade.

Det anbefales å etablere rekkverk eller annen tilfredsstillende sikring i henhold til gjeldende krav for å redusere risiko for fallulykker.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
21.7.2026	**10.8.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Hege Synnøve Havstad Clemm**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Thomas Aleksander Clausen Clemm**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Sindre Berentsen**	Telefon:	**41004836**
Firma:	**Berentsen Bygg as**	Epost:	**Sindre@Berentsentakst.no**
Tittel:	**Takstmann / Bygningssakkyndig / Tømrer**	Adresse:	**,**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Tryg Forsikring**		

Medlem av NITO

Egne premisser:

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato. Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid. For boliger der yttervegger vurderes kontrolleres disse normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader. For yttertak og pipe/skorstein over tak kontrolleres fra tak dersom det er lagt tilrette for dette med sikker tilkomst som fastmontert stige, stillas/lift eller annen sikker tilkomst som muliggjør en slik kontroll. Dersom det i rapporten er beskrevet at hhv taktekking, takkonstruksjon og pipe, beslag etc er kontrollert fra bakkeplan, er dette gjort av hensyn til sikkerhetsmessige årsaker (HMS, fallfare etc).

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Hopsåsen 25, 5232 Paradis**						
Kommunenr:	**4601**	Gårdsnr:	**41**	Bruksnr:	**522**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1949** - Kilde: Eiendomsverdi						
Boligtype:	**Enebolig med utleie**						

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE:
Grunnmuren er oppført i betong.
Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med bordkledning.
Taket har saltaksform tekket med betongstein.
Etasjeskille er et trebjelkelag.

Vindu med 2-lags isolerglass.

OVERFLATER 1 ETG:
Gulv- Fliser på bad og entre. Parkett på kjøkken. Laminat på øvrige rom.
Vegg- Fliser på bad. Ellers malte slette overflater. Panel i mellom gang.
Tak- Malt mdf panel på bad. Ellers malte slette overflater

OPPVARMING 1 ETG:
Varmekabler på bad og entre. Vedovn i stue og varmepumpe. Ellers elektrisk oppvarming.

VENTILAJSON 1 ETG:
Naturlig ventilasjon + mekanisk avtrekk på bad og kjøkken. Enkelte rom mangler ventilering annet en åpne vindu/dør.

OVERFLATER LOFT:
Gulv- Fliser på bad. Parkett på øvrige rom. Heltre gulv på teknisk rom.
Vegg- Fliser på bad. Ellers malte slette overflater
Tak- Malt slett himling på øvrige rom. Panel i trapp/hall.

OPPVARMING LOFT:
Varmekabler på bad, stue og sove rommene. Ellers elektrisk oppvarming.

VENTILASJON LOFT:
Naturlig ventilasjon med spalte ventiler + mekanisk avtrekk på bad med tilluft. Soverom mangler ventilering annet en åpne vindu/dør.

OVERFLATER KJELLER:
Gulv- Laminat i gang. Malt betong gulv på vaskekjeller.
Vegg- Malte betong flater og panel samt enkelte vegger slette.
Tak- Panel i himling og malt betong himling på vaskekjeller.

OPPVARMING KJELLER:
Naturlig ventilasjon + mekanisk avtrekk på vaskekjeller.

OVERFLATER KJELLER/LEILIGHET:
Gulv- Fliser på bad. Laminat på øvrige rom.
Vegg- Baderomsplater på bad med malte betong overflater. Malt slette overflater på øvrige rom samt åpne betong flater som er malte.
Tak- Malt slett himling på øvrige rom.

OPPVARMING KJELLER/LEILIGHET:
Varmekabler på bad, entre, stue/kjøkken og soverom. Ellers elektrisk oppvarming.

VENTILASJON KJELLER/LEILIGHET:
Naturlig ventilasjon + Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

Boligen har hatt oppgraderinger siden byggeår. Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1949 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskriften som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Se ellers rapportens tilstandsdel for mer informasjon.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2021	GÅRDEN RØRLEGGERSERVICE AS 13.09.2021 Beskrivelse RØRLEGGERARBEID I FORBINDELSE MED NYTT KJØKKEN I 1. ETG. 24-27.08.2021 OMLEGGING AV VANN OG AVLØP TIL NYTT KJØKKEN FRA EKSISTERENDE RØR I GULV. KOBLET KJØKKEN BENK MED OPPVASKMASKIN OG LEKKASJE SIKRING.	Ja
2025	Det er gjennomført en elkontroll datert 16.01.2025 uten avvik eller dokumentert rettet avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll / tilsyn uten avvik eller rettet avvik.	Ja
2026	M-Tett har utført arbeid på bad i 1 etg med lokal utbedring rundt sluk (dusjsonen) fra tidligere lekkasje. Kort fortalt: Nytt fall i dusjsone, ny sluk er montert, slukmansjett ble lagt og nytt tettesjikt/membran ble påført i flere omganger med innfør fiberduk. Klemring ble deretter montert.	Ja
2026	Vask av tak på hoved hus og garasje med biocid (utført av Fasaderen AS)	Ja

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	232	232	0	0	13
Ekstern garasje	57	0	57	0	0
Totalt m²	**289**	**232**	**57**	**0**	**13**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**96**	**96** Romfordeling: -Entre/hall: 10,2 m² (inkl. trapperom) - Mellomgang: 4,7 m² -Bad: 3,4 m² -Soverom: 9,9 m² -Soverom: 14,5 m² -Kjøkken: 11,9 m² -Stue: 37,7 m² Takhøyde målt i stue. 2,38 m 3,3 går med som areal av innvendige vegger/inkkassinger/pipeløp etc.	**0** Romfordeling:	**0**	**5**
2. etasje	**71**	**71** Romfordeling: -Hall/trapp: 1,4 m² -Gang: 8,4 m² -Soverom: 8,5 m² -Bod/Teknisk rom: 3,1 m² -Bad: 9,3 m² -Soverom: 10,9 m² -Tvstue: 25,4 m² Takhøyde målt til vater himling. 4 går med som areal av innvendige vegger/inkkassinger/pipeløp etc.	**0**	**0**	**8**
Kjeller (Del som tilhører hoveddel)	**22**	**22** Romfordeling: -Gang: 10 m² -Vaskekjeller: 11,3 m² Takhøyde målt i gang. 2,13 m 0,7 går med som areal av innvendige vegger/inkkassinger/pipeløp etc.	**0**	**0**	**0**
Kjeller (Leilighet)	**43**	**43** Romfordeling: -Entre: 5,8 m² -Bad: 5,2 m² -Stue/kjøkken: 20,8 m² -Soverom: 9,3 m² Takhøyde målt i stue. 2,18 m 1,8 går med som areal av innvendige vegger/inkkassinger/pipeløp etc.	**0**	**0**	**0**
Totalt m²	**232**	**232**	**0**	**0**	**13**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	81	71	10
Totalt m²	**81**	**71**	**10**

Bygning: Ekstern garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**34**	**0**	**34** Romfordeling: -Ekstern garasje: 29,5 m² -Ekstern gang: 4,8 m²	**0**	**0**
2. etasje	**23**	**0**	**23** Romfordeling: Loft: 23,2 m²	**0**	**0**
Totalt m²	**57**	**0**	**57**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper sjakter osv. Netto romareal inkluderer innebygde garderrobeskap, innkassinger/pipeløp osv. Arealet er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene

6. Hovedrapport

6.1 Fuktsikring og drenering

TG-2

Konstruksjonsprinsipp	**Bygning med vegger og rom under terreng**
Er hele eller deler av drenering skiftet/utbedret etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	**Ja**

Observerte avvik:

- Forhøyet fuktnivå i overflater
- Punktvis avflassing eller utfelling av salt-/kalkutslag på puss eller maling

Oppsummering **TG-2**

Drenering og utvendig fuktsikring har ikke vært tilgjengelig for full kontroll, da dette ville kreve inngripende undersøkelser. Vurderingen er derfor basert på bygningens alder, tilgjengelige innvendige observasjoner og synlige forhold over terreng.

Det er ikke registrert synlig bruk av knotteplast rundt hele grunnmuren, og topplist er ikke observert. Ved innvendig inspeksjon av rom under terreng er det registrert salt-/kalkutslag på grunnmuren, noe som indikerer fuktvandring gjennom konstruksjonen. Registrerte forhold kan være tegn på redusert funksjon i drenering og/eller utvendig fuktsikring.

Med bakgrunn i bygningens alder må det påregnes at drenering og fuktsikring kan være på slutten av sin forventede tekniske levetid. Normal levetid for en dreneringsløsning anslås til om lag 30 år. Se også bygningsdelen «Rom under terreng» for ytterligere informasjon.

Redusert funksjon i drenering og fuktsikring kan medføre økt fuktbelastning på grunnmur og konstruksjoner under terreng. Over tid kan dette føre til fuktinntrengning, saltutslag, nedbrytning av materialer og risiko for fuktskader i tilstøtende bygningsdeler.

TG-2 er satt på grunn av alder og registrerte symptomer på redusert funksjon i drenering/fuktsikring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

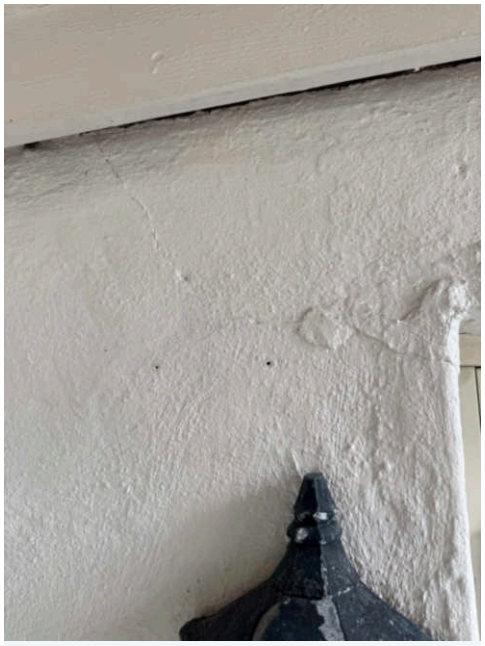
Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser for å avklare dreneringens og fuktsikringens funksjon og omfanget av fuktpåvirkningen. Dersom det avdekkes redusert funksjon, bør nødvendige utbedringstiltak vurderes for å begrense videre fuktbelastning på konstruksjonen.

6.2 Grunnmur og fundament

TG-2



Puss/malings avskalling



Mindre riss over ytterdør til leilighet

Type Fundament/grunnmur	**Grunnmur med underetasje**
Type byggegrunn	**Ukjent byggegrunn**
Er det påvist sprekker, skader eller skjevheter?	**Ja**

Observerte avvik:

- Puss/malings avskalling, riss/sprekk og skade på hjørne mot hagedel.

Beskrivelse:
Det registreres stedvis puss/malings avskalling mot hagedel.

Det registreres skade i hjørnet på grunnmur under terrasse fra stue.

Det registreres riss/sprekker i grunnmur ved utvendig bod ved inngangsparti

Oppsummering **TG-2**

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert noe tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.

Grunnmur er ikke fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve inngripende tiltak. Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder, Innvendige synlige og synlige forhold over bakkenivå utvendig.

I bygninger av denne alderen må det kunne antas at det ikke er benyttet diffusjon sperre mot grunn. Det kan resultere i at vann/fukt kan trekkes inn via kapilærer i betongen.

Det registreres noe malingavflassing, Det registreres mindre riss i grunnmur over inngangsdør til kjeller leilighet . Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessige betydning slik dette fremstår i dag.

Det registreres stedvis avskalling av puss/maling mot hagedel og skade i hjørne (Se bilde) , og bygningsdelen får på bakgrunn av dette tilstandsgrad 2.

Det er registrert stedvise riss/sprekker i grunnmuren ved utvendig bod ved inngangspartiet. Omfang og årsak til sprekkdannelsene er ikke nærmere vurdert.

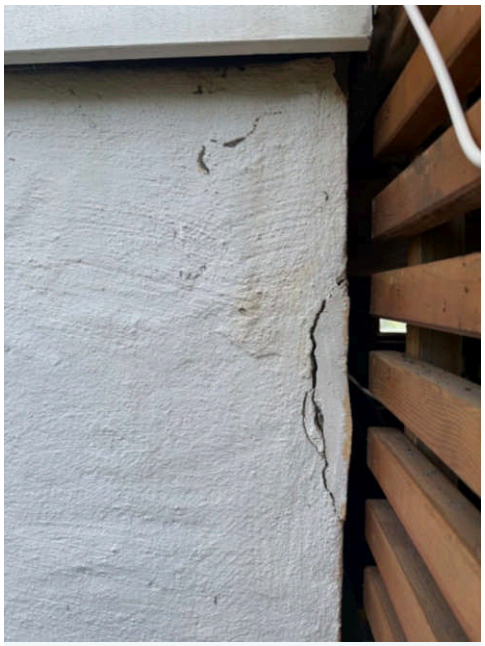
Slike avskallinger og riss bør utbedres og følges med på over tid for å unngå videre nedbrytning og fuktinntrengning i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å reparere/pusse sprekkene og følge med på utviklingen over tid for å avklare om forholdet er stabilt.



Riss/sprekker i grunnmur



Skade i hjørne på grunnmur

6.3 Terrengforhold TG-2

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann?	**Ja**

Observerte avvik:

- Ikke tilstrekkelig fall bort fra bygning

Beskrivelse:
Det registreres ujevne fall og mindre fallforhold utenfor kjeller leilighet ved balkong dør og ytterdør

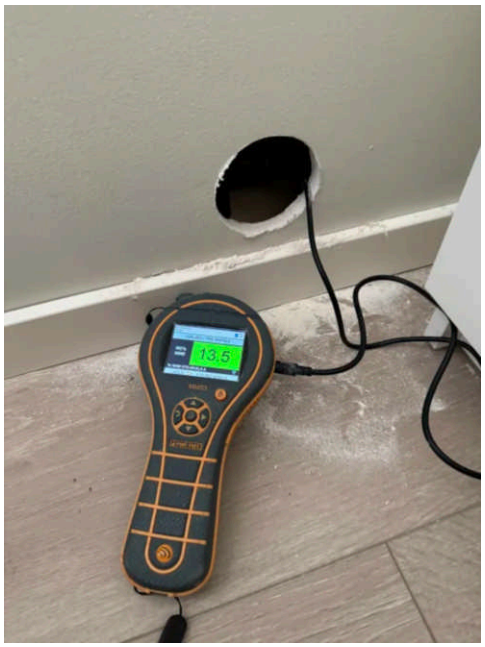
Er kontrollert bortledning av takvann mangelfull?	**Nei**

Oppsummering TG-2

Terrenget har stedvis ujevne fall og enkelte partier med utilstrekkelige fallforhold, blant annet utenfor kjellerleiligheten ved balkongdør og ytterdør.

Mangelfulle fallforhold mot bygningen medfører risiko for at overflatevann ledes inn mot grunnmur og kan gi fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner over tid. Det anbefales å etablere tilstrekkelig fall bort fra bygningen for å redusere risikoen for fuktbelastning.

6.4 Rom under terreng TG-2



Type rom under terreng	**Delvis innredet**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Ukjent når arbeidet i kjelleren ble utført.

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i oppforet tregulv?	**Ja**

Beskrivelse av hulltakingen:

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg på soverom i leilighet.

Er det påvist fukt eller fuktskader i konstruksjonen?	**Ja**

Observerte avvik:
- Forhøyet fuktverdi i konstruksjonen
- Salt/kalkutsalg på murflater

Angi måleresultater av fuktmåling

Måleresultater ved fuktmåling:
– Treverk: 13,5 vekstprosent

Oppsummering TG-2

Det gjøres oppmerksom på at påforing og isolering på innsiden av grunnmur under bakkenivå/terreng er en fukt utsatt konstruksjon, hvor det er små marginer for skader pga av fukt kan oppstå ved kondensering, fukt opptrekk fra grunnen eller svikt i utvendig fuktsikring/drenering. En eventuell skade behøver ikke å være fremtredende på innvendige overflater

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.

Saltutslag oppstår når fukt trekker gjennom konstruksjonen, tar med seg salter, og etterlater disse på overflaten når vannet tørker.

Ved hulltaking i nedre del på soverom, er det målt 13,5 % fukt i treverket, noe som kategoriseres som akseptabelt, men nær øvre grense. Dette nivået kan medføre fare for rust i armering dersom fuktbelastningen vedvarer. (TG-2)

Risikokonstruksjon, og der tilstanden er uviss. Etasjen har vegger under bakkenivå som er utlektet fra grunnmuren. Denne konstruksjonen vurderes å ha en fuktrisiko selv om synlige skader ikke er observert. Ytterligere undersøkelser anbefales. TG-2 Gis med bakgrunn i alder på utvendig drenering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Fuktsikringstiltak må påregnes i tiden som kommer, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om.

6.5 Balkong, terrasse, platting

TG-2

Type	**Balkong, Takterrasse, Terrasse**
Utkraget balkong fra takterrasse uten understøttelse. (TG-2) Terrasse fra stue i 1 etg. (TG-1)	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Ja**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Ja**
Type tekking (tettesjikt)	**Papptekking / takbelegg**
Er det manglende/ikke tilstrekkelig avrenning fra konstruksjonen?	**Ikke kontrollert**
Fallforhold på selve tekkingen lot seg ikke kontrollere. Pga terrassebord over tekkingen	
Er det påvist skader i tekkingen?	**Ikke kontrollert**
Pga terrassebord over tekkingen er ikke selve tekkingen inspisert.	
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg/dør/rekkverk?	**Nei**
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for svikt?	**Ja**

Oppsummering **TG-2**

Takterrassen har terrassebord over tekkingen, og selve tettesjiktet har derfor ikke vært tilgjengelig for kontroll. Fallforhold på tekkingen, oppbygging, beslag, oppbrett og overganger mot vegger har ikke kunnet kontrolleres uten demontering.

Det er ikke registrert synlige tegn til skader, skjevheter eller konstruksjonssvikt på tilgjengelige deler. Den synlige delen av konstruksjonen fremstår uten vesentlige avvik.

Tettesjiktet er en skjult konstruksjon og kan ikke kontrolleres uten demontering. Takterrassen vurderes derfor som en konstruksjon med begrensede kontrollmuligheter og økt risiko knyttet til fukt dersom tettesjikt, beslag eller overganger ikke fungerer tilfredsstillende.

Tekkingen/tettesjiktets alder tilsier samtidig økt risiko for redusert tetthet over tid. (TG-2)

Dersom tettesjiktet svikter, kan dette medføre fuktinntrengning til underliggende konstruksjoner og eventuelt innvendige rom.

Det anbefales å innhente tilgjengelig dokumentasjon om tekkingen, herunder alder og eventuelle tidligere utbedringer. Ved fremtidige arbeider på terrassen bør tettesjikt, beslag, oppbrett og overganger kontrolleres nærmere.

TG-2 er satt på grunn av alder og begrensede kontrollmuligheter for skjult tettesjikt og øvrig oppbygning.

6.6 Vinduer og dører TG-2

Beskrivelse

Kilder på årstall : Dato stempel i glasset

Vinduer 1 etg:
Vinduer med 2-lags isolerglass fra 1995
Vinduer med 2-lags isolerglass fra 2001
Vinduer med 2-lags isolerglass fra 1997
Balkong dør med 2-lags isolerglass fra 1997
Vindu med 2-lags isolerglass fra 1979
Vindu med 2-lags isoerglass fra 2004

Vinduer loft:
Vinduer med 2-lags isolerglass fra 2020
Vinduer med 2-lags isolerglass fra 1997
Balkong dør med 2-lags isolerglass fra 1997
Balkong dør med 2-lags isolerglass fra 2020

Vinduer kjeller:
Vinduer med 2-lags isolerglass fra 2020
Balkong dør med 2-lags isolerglass fra 2020
Vindu med 2-lags isolerglass fra 2008

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? **Ja**

Se beskrivelse over.

Er det påvist punkterte glass? **Nei**

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader? **Ja**

Observerte avvik:
- Værslitte karmer med behov for vedlikehold

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Ja**

Observerte avvik:
- Manglende beslag/vannbord

Beskrivelse:
Det mangler beslag under balkong dør i kjeller leiligheten.

Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Ja**

Observerte avvik:
- Eldre enn 35 år med usikker levetid

Oppsummering **TG-2**

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.
- Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringsdagen.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll av tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismen. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstest

Boligen har vinduer og dører med 2-lags isolerglass av varierende alder, hvor de eldste er fra 1979.

Det mangler det beslag under balkongdøren i kjellerleiligheten, noe som gir risiko for fuktinntrengning i underliggende konstruksjon.

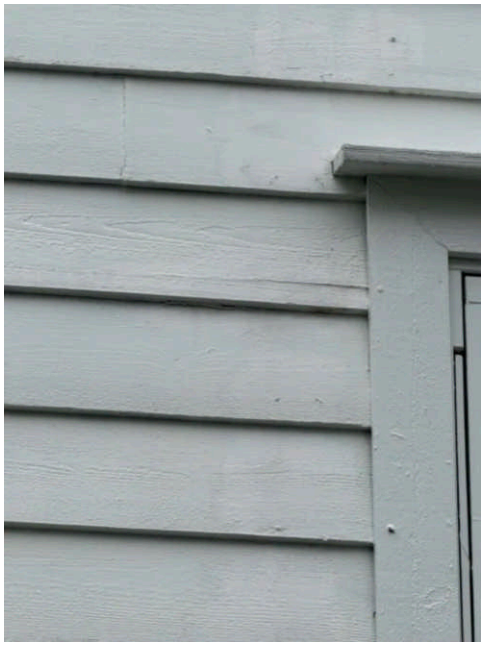
De eldste isolerglassrutene er over 35 år og nærmer seg slutten av forventet levetid, med økt risiko for punktering fremover.

Dersom avvikene ikke utbedres, må det påregnes vedlikeholds- og utskiftingsbehov samt fare for videre fukt- og råteutvikling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden, foreta utskiftninger ved behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av vinduer er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold. Vedlikholdsintervall etc.

6.7 Yttervegg og fasade TG-2



Type veggkonstruksjon:	**Trekonstruksjon**
Type fasade/kledning:	**Liggende kledning**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Er det observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen/fasader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Stedvis råteskade i bordkledning samt sprekk i enkelte kledningsbord.

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	**Ja**

Observerte avvik:
- Manglende lufting bak kledningen

Beskrivelse:
Det er registrert manglende/begrenset lufting bak kledningen på enkelte vegger. Forholdet vurderes å gi økt risiko for oppfukting og redusert uttørking av konstruksjonen.

Sprekk i bordkledning





Stedvis råteskade / bordkledning avsluttet for nærmere bakken

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	**Nei**

Oppsummering **TG-2**

Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukke konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert tegn til sopp- eller råteskader ved innvendige og utvendige besiktigelse.

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå med tilfeldige stikktakninger med kniv for kontroll av råteskader.

Bordkledningen er avsluttet for nærme bakken enkelte steder med påfølgende fare for nedfukting og skader over tid.

Iht. sintef byggforsk bør avstanden fra underkant av kledning til terreng bør være minst 30 cm. Avstanden kan reduseres til ca 10 cm på steder med lite slagregnpåkjenning.

Det registreres stedvis råteskader i trekledning samt sprekt kledningsbord.

Som følge av beskaffenhet har deler av kledning behov for ekstra vedlikehold og enkelte panelbord må påregnes skiftet. Omfanget er ikke vurdert, men er relativt godt synlig.
TG-2 er satt pga. aldrende/ slitt kledning med stedvis behov for ekstra vedlikehold/ utskiftinger

Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørking av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering. (TG-2)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden, foreta utskiftninger ved behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av bordkledning er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold. Vedlikholdsintervall etc.

Råteskade i kledning bør skiftes ut for å unngå videre utvikling av skade. Kledning fremstår ellers i alminnelig god tilstand alder tatt i betraktning. Med hensyn til dagens moderne bruk bør det på sikt vurderes å skifte ytterkledning for tilstrekkelig ventilering etc, samt for ytterligere undersøkelser av selve veggkonstruksjonen med hensyn til alder.

6.8 Skorstein over tak TG-2



Inspisert fra:	**Fra bakken**

Skorstein er ikke inspisert fra tak, og det er derfor ikke gjennomført full visuell kontroll. Vurderingen er basert på begrenset visuell kontroll, og forhold som ikke er synlige fra valgt inspeksjonsnivå kan ikke vurderes. Skjulte avvik kan derfor ikke utelukkes.

Er det avskalling, løse fuger eller skader på synlige deler av skorsteinen?	**Ikke kontrollert**

Skorstein er ikke inspisert fra tak, og det er derfor ikke gjennomført full visuell kontroll. Skorstein er kun synlig fra 3 side fra bakkenivå.

Er skorsteinens høyde over tak/møne ikke i samsvar med forskriftskrav?	**Nei**

Oppsummering **TG-2**

Skorsteinen er visuelt vurdert fra bakkenivå. Det er kun mulig å kontrollere tre sider av skorsteinen. Beslag og overgang mellom skorstein og tak fremstår værpåvirket og med aldersrelatert slitasje. Detaljer ved beslag, innfestinger og overgang mot taktekking lot seg ikke kontrollere på nært hold.

På grunn av begrenset kontrollmulighet kan lokale svakheter eller skader i beslag og overganger ikke utelukkes. Svikt i beslag/overganger kan medføre vanninntrengning og fuktbelastning i underliggende takkonstruksjon

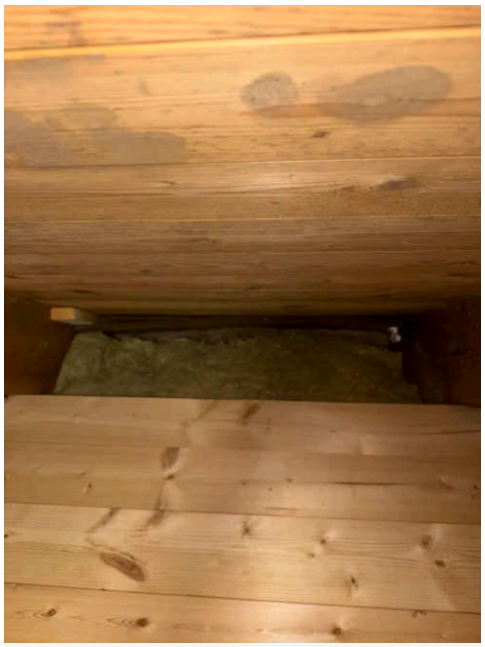
TG-2 er satt på grunn av aldersrelatert værslitasje på skorstein/beslag samt begrenset kontrollmulighet fra bakkenivå.

For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann og feievesen for vurdering av tilstand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å kontrollere skorstein og beslag fra tak/lift ved anledning, særlig overgangene mellom skorstein og taktekking. Eventuelle svekkede eller utette beslagsdetaljer bør utbedres.

6.9 Takkonstruksjon og loft TG-2



Begrenset lufting

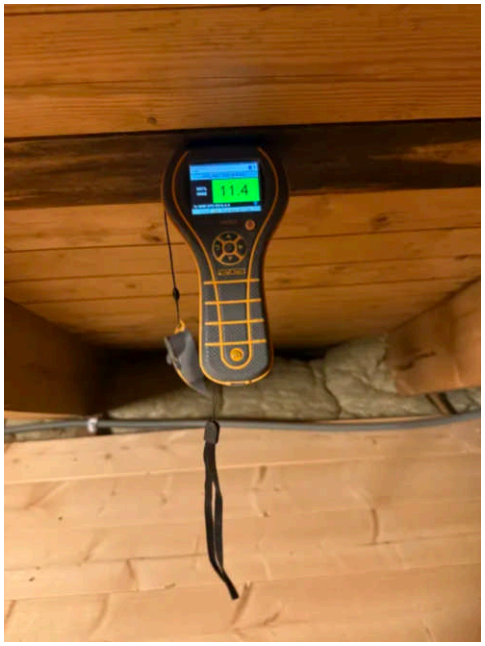
Type konstruksjon	**Delvis innredet loft**
Er det utført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Utvendig inspeksjon	**Fra bakken**
Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	**Nei**
Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker?	**Ja**

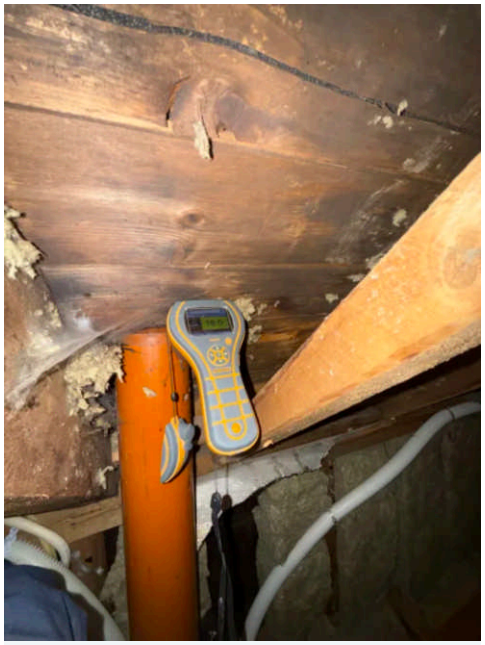
Observerte avvik:
- Begrenset lufting
- Usikker lufting av konstruksjon

Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens?	**Ja**

Observerte avvik:
- Fuktskjolder på innvendig himling
- Målt forhøyede fuktverdier

Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**





18 vekstprosent er målt

Oppsummering **TG-2**

Takkonstruksjonen er delvis lukket, og store deler av 2. etasje er innredet. Vurderingen er derfor basert på visuell kontroll av tilgjengelige innvendige og utvendige forhold. Oppbygging, isolasjon, dampsperre og øvrige skjulte deler av konstruksjonen har ikke kunnet kontrolleres.

Taktekking og utvendige deler av takkonstruksjonen er kun kontrollert fra bakkenivå på grunn av manglende tilkomst og sikkerhetsmessige forhold. Det er derfor ikke foretatt kontroll av takflaten på nært hold.

Det er registrert noe misfarging og fuktskjolder i undertak/sutak. Det er også registrert begrenset ventilering på kaldloft over vaterhimling og ved kneloft bak bad.

Ved kneloft bak bad er det registrert stedvis råteskade i undertaket i området ved lufting over tak. Ved stikkprøvemåling i kontrollert område ble det registrert ca. 18 vektprosent trefuktighet.

Det er registrert manglende eller utilstrekkelig lufting ved kneloft bak bad. Forholdet kan medføre redusert uttørking av fukt og økt risiko for fuktrelaterte skader over tid.

Konstruksjonen er oppført etter byggereglene som gjaldt på oppføringstidspunktet. Det er ikke registrert luftespalter ved raft/takfot i de delene som var tilgjengelige for kontroll.

Begrenset ventilering og registrerte fuktmerker/råteskader kan medføre økt fuktbelastning og redusert uttørking av konstruksjonen. Dersom forholdene vedvarer, kan dette føre til videre utvikling av råte- og fuktskader i undertak og tilstøtende trekonstruksjoner.

TG-2 er satt på grunn av begrenset ventilering i deler av takkonstruksjonen, registrerte fuktmerker/fuktskjolder samt stedvis råteskade i undertak ved kneloft bak bad. Det ble registrert ca. 18 vektprosent trefuktighet i kontrollert område. Store deler av konstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for kontroll.

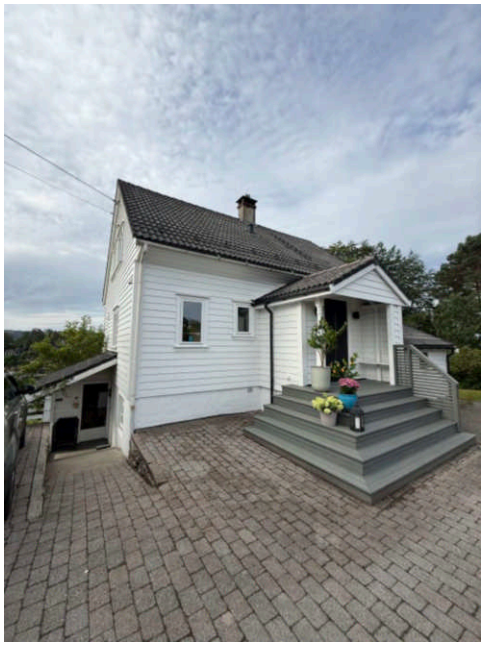
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Dersom det i fremtiden utføres ombygging, rehabilitering eller andre arbeider som gir tilgang til konstruksjonen, anbefales det å kontrollere oppbygning, lufting og tilstand i de delene som i dag ikke er tilgjengelige for kontroll.

Det anbefales å forbedre ventileringen ved kneloft bak bad og andre tilgjengelige deler av takkonstruksjonen der dette er praktisk mulig. Området med registrert råteskade bør undersøkes nærmere, og skadet trevirke utbedres eller skiftes ved behov.

Områder med registrerte fuktmerker og misfarging bør følges opp ved fremtidige ettersyn. Dersom det registreres tegn til aktiv fukt eller lekkasje, bør årsaken undersøkes nærmere og nødvendige tiltak gjennomføres.

6.10 Taktekking TG-2





Takform	**Saltak**
Type tekking	**Takstein**
Inspisert fra	**Fra bakken**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Vask av tak på hoved hus og garasje med biocid (utført av Fasaderen AS) 2026	
Er takvinkel/helling på taket utilstrekkelig i forhold til valgt tekkemateriale?	**Nei**
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	**Nei**
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	**Nei**
Er alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon nådd eller passert?	**Ja**

Oppsummering **TG-2**

Taktekking er vurdert fra bakkenivå. Inspeksjonen har vært begrenset av sikkerhetsmessige forhold, og det har derfor ikke vært mulig å kontrollere takflaten på nært hold. Det har heller ikke vært mulig å kontrollere detaljer som skjøter, innfestinger, beslag, gjennomføringer og eventuell slitasje eller skader i taktekkingen.

Det ble fra bakkenivå ikke registrert synlige tegn til skader eller andre vesentlige avvik. Vurderingen er imidlertid begrenset, og lokale eller skjulte skader kan ikke utelukkes.

Taktekkingens alder tilsier redusert gjenværende brukstid, og det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og utskifting på sikt.

Aldersrelatert svekkelse av takstein, beslag og øvrige detaljer kan over tid medføre redusert tetthet og fare for vanninntrengning til underliggende konstruksjoner. Taktekkingen bør derfor følges opp med jevnlig kontroll.

For vurdering av undertak anbefales det å gjennomføre en full taksjekk for vurdering av kvalitet på undertak/lekter/etc.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å gjennomføre en nærmere takkontroll fra taknivå eller ved bruk av lift/stillas når dette kan utføres på en sikker måte. Ved en slik kontroll bør også undertak, lekter, beslag, gjennomføringer og øvrige detaljer vurderes nærmere. Alderssvekkede eller skadde komponenter bør ved behov vedlikeholdes eller skiftes.

6.11 Kjøkken TG-1

Beskrivelse	
Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Nei**

Oppsummering overflater og innredning	TG-1

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Tre benkeplate med vask.
Integrerte hvitevarer:
-Stekeovn
-Platetopp
-Oppvaskemaskin.

Frittstående hvitevarer:
-Kombiskap (kjøl/frys)
-Ventilator

Det ble foretatt kontroll av åpne-lukke mekanisme på kjøkkeninnredning. Funksjon: ok. Det er foretatt kontroll med fuktindikator, det ble ikke registrert unormale fuktverdier i kjøkkenbenken eller på gulv.
-Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje og i god stand.

Type avtrekk	**Mekanisk**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Oppsummering avtrekk	TG-1

Kjøkkenet er ventilert med mekanisk avtrekk. Det er ikke registrert avvik ved befaringen.

6.12 Kjøkken: Leilighet TG-1

Beskrivelse	
Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Nei**

Oppsummering overflater og innredning	TG-1

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Laminat benkeplate med vask.

Integrerte hvitevarer:
-Stekeovn
-Platetopp
-Ventilator

Frittstående hvitevarer:
-Oppvaskemaskin.
-Kombiskap (kjøl/frys)

Det ble foretatt kontroll av åpne-lukke mekanisme på kjøkkeninnredning. Funksjon: ok. Det er foretatt kontroll med fuktindikator, det ble ikke registrert unormale fuktverdier i kjøkkenbenken eller på gulv.
-Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje og i god stand.

Type avtrekk	**Mekanisk**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

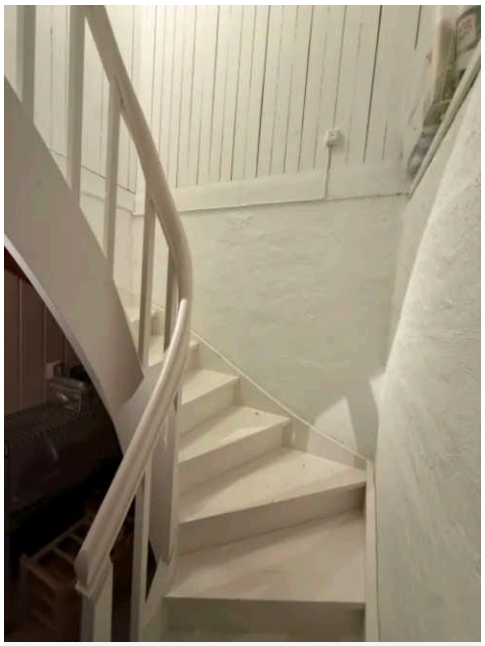
Oppsummering avtrekk	TG-1

Kjøkkenet er utstyrt med mekanisk avtrekk. Det er ikke registrert avvik ved befaringen, og avtrekket vurderes å fungere tilfredsstillende.

6.13 Lovlighet / HMS



Mangler rekkverk ved trapp til terrasse



Mangler håndløper iht dagens krav

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ikke kontrollert**
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branneller etter kravene i teknisk forskrift?	**Ja**

Det er avdekket forhold som tyder på at boenheten ikke er delt opp i branneller i samsvar med kravene i teknisk forskrift.

Manglende eller utilstrekkelig branncelleinndeling kan medføre raskere brann- og røykspredning mellom rom eller bruksenheter. Dette gir redusert personsikkerhet og økt risiko for omfattende bygningsskader ved brann.

Det anbefales å få utført en nærmere vurdering av brannskillet av fagkyndig, og gjennomføre nødvendige tiltak for å etablere branncelleinndeling i tråd med gjeldende krav.

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ikke kontrollert**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Ja**

Soverommet har et begrenset vindusareal i forhold til rommets størrelse. Vinduets glassareal er ca. 0,48 m², mens rommets gulvareal er ca. 9,3 m². Vinduet tilfredsstiller ikke den forenklede veiledende 10 %-regelen for dagslysareal. Det er ikke utført beregning av dagslysfaktor, og rommets dagslysforhold er derfor ikke vurdert opp mot øvrige dokumentasjonsmetoder

Målt takhøyde varierer mellom ca. 213 og 218 cm. Dette er lavere enn referansenivået på 2,20 m for oppholdsrom. Forholdet må ses i sammenheng med bygningens alder og byggeskikken på oppføringstidspunktet.

Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ja**

Rekkverk ved trapp har utførelse som ikke tilfredsstiller dagens krav til sikkerhet. Dette gjelder, for store åpninger mellom spiler og manglende håndløper.

Avvikene medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen. Manglende håndløper gir dårligere støtte og øker risiko for uhell ved ferdsel i trappen.

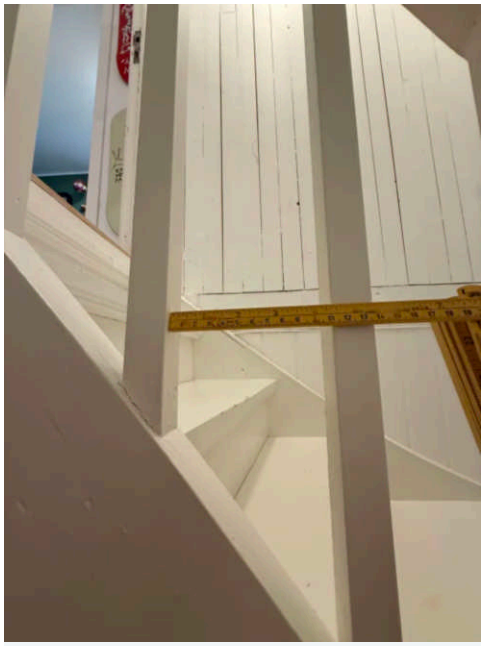
Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde, åpninger og håndløper. Tiltak bør utføres av fagkyndig for å sikre tilfredsstillende sikkerhetsnivå.

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ja**

Rekkverk på balkong er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde

Selv om rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn. For lav høyde kan gi utilstrekkelig sikring ved opphold på balkongen.

Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.



Åpninger på mer en 10 cm



Høyde på rekkverk balkong måles til 91 cm

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**
Er det krav til snøfanger?	**Ja**
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	**Ja**

Det er ikke montert snøfanger på hele takflater der det er risiko for snø- og isras mot inngangsparti, gangareal eller andre oppholdsarealer.

Manglende snøfanger medfører fare for ukontrollert ras av snø og is fra taket. Dette kan føre til personskader samt skade på bygningsdeler, installasjoner eller utstyr under takfot.

Det anbefales å montere snøfanger tilpasset taktype og taktekking, plassert slik at rasfare mot utsatte områder reduseres. Arbeidet bør utføres av fagkyndig.

Er det krav til stige for adkomst feier?	**Ja**
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	**Ja**

Det er ikke etablert fastmontert eller egnet adkomst helt opp til tak/pipe for feiing og tilsyn. Krav til sikker adkomst for feier er dermed ikke ivaretatt.

Redusert adkomst medfører økt risiko for fallulykker ved feiing og tilsyn. Dette kan føre til at lovpålagt feiing ikke blir gjennomført, med økt risiko for sotbrann og brannspredning.

Det anbefales å etablere godkjent adkomst til tak, eksempelvis i form av fastmontert stige og eventuelt taksikring, utført i henhold til gjeldende krav og anbefalinger.

Rekkverk/terrasse 1 etg.

Det er ikke etablert rekkverk eller annen sikring fra terrasse med fallhøyde som tilsier behov for sikring. Det foreligger økt risiko for fall og personskade.

Det anbefales å etablere rekkverk eller annen tilfredsstillende sikring i henhold til gjeldende krav for å redusere risiko for fallulykker.

6.14 Avløpsrør TG-2



Type avløpsrør	**Plast, Støpejern**

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Det er ved visuell observasjon registrert at det er utført oppgraderinger av deler av avløpsanlegget etter opprinnelig byggeår. Forholdet er ikke dokumentert.

GÅRDEN RØRLEGGERSERVICE AS 13.09.2021
Beskrivelse
RØRLEGGERARBEID I FORBINDELSE MED NYTT KJØKKEN I 1. ETG. 24-27.08.2021
OMLEGGING AV VANN OG AVLØP TIL NYTT KJØKKEN FRA EKSISTERENDE RØR I GULV. KOBLET KJØKKEN BENK MED OPPVASKMASKIN OG LEKKASJE SIKRING.

Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Nei**

Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**

Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**



Stakeluke plassert i kjeller

Oppsummering **TG-2**

Avløpsanlegget består av rør i både plast og støpejern. Det er ved visuell observasjon registrert at deler av avløpsanlegget er oppgradert etter opprinnelig byggeår, men forholdet er ikke dokumentert.

Deler av avløpsrørene har nådd en alder som gir usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon. Det ble ikke registrert tegn til sen eller redusert avrenning fra tappesteder, og lufting over tak er tilstede.

På grunn av alder og manglende dokumentasjon må det påregnes at deler av anlegget kan være modent for utskifting, og fremtidige lekkasjer eller driftsproblemer kan ikke utelukkes.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll. For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger

Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septisk ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i boenheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag. Men ut i fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg

Mer en halvparten av forventet brukstid er passert på deler av innvendige avløpsrør

6.15 Vannledninger TG-2



Fordelerskap på loft. (Teknisk rom)

Type vannledninger	**Plast (rør i rør), Kobber**

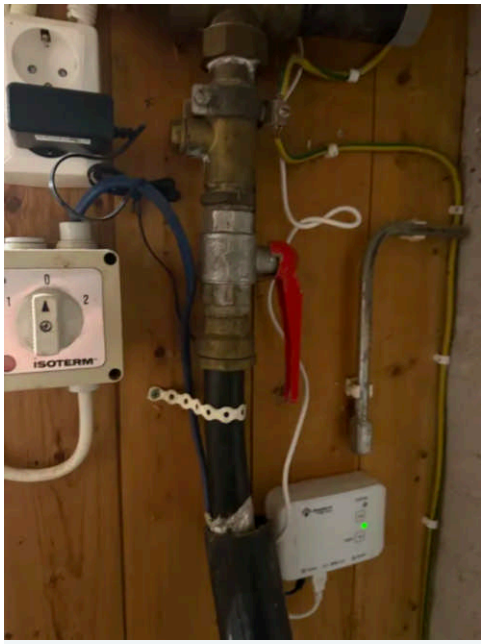
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Det er ikke kjent når det ble gjort oppgraderinger.

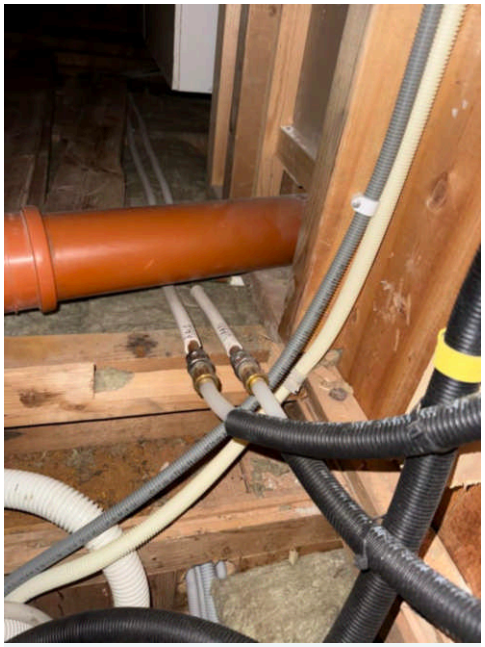
GÅRDEN RØRLEGGERSERVICE AS 13.09.2021
Beskrivelse
RØRLEGGERARBEID I FORBINDELSE MED NYTT KJØKKEN I 1. ETG. 24-27.08.2021
OMLEGGING AV VANN OG AVLØP TIL NYTT KJØKKEN FRA EKSISTERENDE RØR I GULV. KOBLET KJØKKEN BENK MED OPPVASKMASKIN OG LEKKASJE SIKRING.



Fordelerskap i kjeller



Hovedstoppekran plasser i kjeller



Mangler tettehylse på rør-i-rør

Er det montert fordelerskap?	**Ja**

Fordelerskap plassert på teknisk rom på loft.

Er det registrert avvik ved fordelerskap?	**Ja**

Observerte avvik:
- Det er ikke tettesjikt på gulv utenfor fordelerskap

Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse:
Vannrør av kobber

Oppsummering **TG-2**

Ikke avdekket lekkasjer

Boligen har vannledninger av både plast (rør-i-rør) og kobber, hvor kobberrørene delvis er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken. Tidspunktet for oppgraderingene er ikke kjent.

Kobberrørene har en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon, og det må påregnes utskiftning som følge av alder og forventet gjenværende levetid.

Fordelerskapet på teknisk rom på loft mangler synlig tettesjikt/membran på gulvet under skapet som kan lede eventuelt lekkasjevann til sluk, noe som ved en lekkasje kan gi vannskader på tilstøtende bygningsdeler.

Rør-i-rør-føringer i kjeller og på kryploft bak bad, har ikke en godkjent eller forskriftsmessig utførelse. Det skal benyttes godkjent tettehylse som sikrer at eventuelt lekkasjevann ledes tilbake til fordelerskap.

For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger

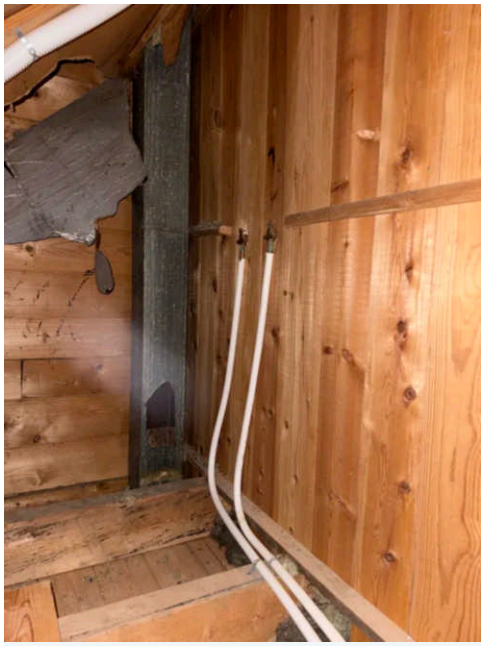
Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag. Men ut i fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg

Mer en halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannrør av kobber

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør.



Eldre kobberør

6.16 Elektrisk



Sikringskap på loft.



Sikringskap i entre 1 etg.

Beskrivelse

Elektrisk anlegg er fra ukjent årstall. Boligen har automatsikringer i sikringsskap plassert på loft og entre 1 etg.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Ja**

Det er gjennomført en elkontroll datert 16.01.2025 uten avvik eller dokumentert rettet avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll / tilsyn uten avvik eller rettet avvik.

Ble det registrert avvik ved tilsynet?	**Nei**

Oppsummering

Det er gjennomført en elkontroll datert 16.01.2025 uten avvik eller dokumentert rettet avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll / tilsyn uten avvik eller rettet avvik.

Det er ikke fast tilkobling av el-punkt til varmtvannsbereder. Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet.

Det anbefales å etablere fast tilkobling av el-punkt til varmtvannsbereder.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

6.17 Varmesentral — TG-1

Type anlegg	Varmepumpe
Er det manglende gjennomført service på anlegget?	Nei
Har varmepumpe nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei
Har eier opplyst om vesentlige feil eller funksjonssvikt på varmepumpen?	Nei

Oppsummering — TG-1

Ikke funnet avvik basert på visuell kontorll.

Varmepumpe montert i 2024. På generelt basis anbefales det jevnlig service på anlegget.

6.18 Varmtvannsbereder — TG-2

Plassering bereder	Vaskerom
Fundament	Plassert på gulv
Årstall	2020
Størrelse	281 liter
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	Ja

Observerte avvik:
- Bereder er ikke lekkasjesikret

Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	Nei
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	Nei

Oppsummering — TG-2

Berederen er montert i rom uten lekkasjesikring i form av eldre membran. Det ble ikke registrert tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved berederen på befaringstidspunktet.

Manglende lekkasjesikring innebærer at en eventuell fremtidig lekkasje vil kunne medføre vann- og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere tilfredsstillende lekkasjesikring for å redusere risikoen for vannskader.

6.19 Ventilasjon TG-2

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Boligen har mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Frisklufttilførsel skjer via tilluftsventiler i yttervegg og/eller vinduer. Ventilasjonsprinsippet baserer seg på at brukt luft trekkes ut mekanisk, mens ny luft tilføres gjennom ventiler. God funksjon forutsetter at ventiler holdes åpne og ikke blokkeres.

Oppsummering **TG-2**

Boligen har en naturlig ventilasjonsløsning som er typisk for byggeåret. Løsningen er basert på naturlig luftutskifting gjennom ventiler og åpning av vinduer/dører. Ventilasjonsløsningen tilfredsstiller ikke dagens standard for mekanisk eller balansert ventilasjon.

Det er registrert at enkelte rom mangler egne ventilasjonsventiler og er avhengige av lufting via vinduer eller dører.

Begrenset ventilasjon kan medføre redusert luftutskifting, økt luftfuktighet og dårligere inneklima. Over tid kan dette bidra til kondensproblemer og økt risiko for fuktrelaterte skader i utsatte rom.

TG-2 er satt grunnet eldre ventilasjonsløsning med begrenset luftutskifting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å sikre tilfredsstillende luftutskifting ved jevnlig lufting. Ved rehabilitering eller oppgradering av boligen bør det vurderes å etablere en mer moderne ventilasjonsløsning som gir bedre luftutskifting og inneklima.

6.20 Våtrom TG-2





Generell beskrivelse

Badet har flislagte overflater på gulv og vegger, og er utstyrt med dusj, innebygd sisterne og benkeskap med servant. Rommet har mekanisk ventilasjon. Det mangler tilluft for optimal ventilering.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Badet er renovert i 2015 ca. Det er gjort lokale utbedringer rundt sluk i 2026 av m-tett. (Kilde: fremlagt rapport fra M-tett.)

Kort fortalt:
Nytt fall i dusjsone, ny sluk er montert, slukmansjett ble lagt og nytt tettesjikt/membran ble påført i flere omganger med innfør fiberduk. Klemring ble deretter montert.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Ja**
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling	TG-1

Vindu er plassert i våtsone men ikke dirkete utsatt for vannsprut grunnet dusjdør i glass. Selve karmen er ikke vanntett men vindussmyg er flislagt.

Ikke funnet skader på vindu utover alminnelig slitasjegrad som forventet ut av alder.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv	TG-1

Ved enkel vanntest ble det observert at vannet ledes mot sluket og dreneres tilfredsstillende uten oppsamling av vann eller avrenning bort fra sluket

ca 8 mm fall fra dør til start av dusjs sone.

Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Smøremembran under flis med ukjent utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Ikke kontrollert**

Det er ukjent om membranen er ført opp over ferdig gulvflis ved dørterskel, da dette området er tettet med feielist. Sikring av terskel området er en viktig del av fuktsikring på våtrom, men uten inngrep i gulvkonstruksjonen kan dette ikke verifiseres.

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk TG-2

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

Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll.

12 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk. ca 8 mm fall fra dør til start av dusjs sone. Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået

Det er ikke mulig å kontrollere hvor membranen er avsluttet ved døren. Dette gir usikkerhet om det er tilfredsstillende høydeforskjell fra avsluttet membran ved dør og topp sluk på minimum 25mm, og det er derfor valgt tilstandsgrad 2.
Dersom membranen ikke er tilstrekkelig ført opp bak terskel, kan det føre til vannlekkasje til tilstøtende konstruksjoner ved vannsøl eller lekkasjer. Dette kan gi fuktskader i gulv eller vegger utenfor baderommet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon som viser utførelse av membran/tettesjikt ved dørterskelen. Dersom slik dokumentasjon ikke foreligger, bør forholdet undersøkes nærmere for å avklare om membran/tettesjikt har tilstrekkelig oppkant og om våtrommet har tilfredsstillende sikring mot vannlekkasje til tilstøtende rom.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Vegghengt klosett, Baderomsinnredning med servant**

Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**

Er det innebygd sisterne til klosett?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr TG-1

Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon TG-2

Badet har mekanisk avtrekk. Ved kontroll med papirark/røykampulle ble det ikke påvist avvik ved selve avtrekket. Det ble imidlertid registrert at det mangler tilluftsspalte under dør, noe som er en forutsetning for optimal ventilering av rommet.

Manglende tilluft kan gi redusert luftutskifting og økt risiko for fuktbelastning i våtrommet over tid.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ikke foretatt**

Hulltaking er ikke foretatt da det var tilkomst for inspeksjon i bjelkelag fra luke i kjeller. Det ble ikke målt unormale fuktverdier ved kontroll

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	**Nei**

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-0

Hulltaking er ikke foretatt da det var tilkomst for inspeksjon i bjelkelag fra luke i kjeller. Det ble ikke målt unormale fuktverdier ved kontroll

Ovennevnte vurderingspunkt er kontrollert. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaring, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader. Fuktsøk inne på flislagt våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Rommet fremstår tørt på befaringsdagen.
Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Ja

Observerte avvik:
- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Beskrivelse:
Det er ikke mottatt dokumentasjon som bekrefter utførelse, løsning eller kontroll av tettesjiktet i våtrommet.

Oppsummering dokumentasjon	TG-2

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt. Dette medfører usikkerhet knyttet til kvalitet, utførelse og forventet levetid på våtrommet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og utførelse. Innhenting av FDV-dokumentasjon, informasjon fra utførende foretak eller ytterligere undersøkelser kan bidra til å redusere usikkerheten. Ved behov for nærmere verifisering kan destruktive inngrep vurderes.

6.21 Våtrom: Loft: TG-2

Generell beskrivelse

Badet har flislagte overflater på gulv og vegger, og er utstyrt med dusj, benkeskap med servant, badekar og innebygd sisterne. Rommet har mekanisk ventilasjon samt tilluft spalte under dør for optimal ventilering.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Badet er pusset opp i 2000 ihht til tidligere prospekt.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	Flis

Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Ja

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja

Observerte avvik:
- Vindu med karmer og listerverk vil ikke tåle belastningen av vannsøl.

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Ja**

Observerte avvik:
- Riss/sprekker i flisfuger
- Manglende fuge (se bilde)

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling **TG-2**

I våtsonen er det plassert vindu eller dør med materiale som anses uegnet for slik plassering, noe som gir økt risiko for fuktinntrengning og skader over tid.

Videre er det registrert riss/sprekker i fuger som svekker vanntettheten og kan medføre at fukt trenger inn i konstruksjonen bak flisene.

Vindu er plassert i våtsone men ikke dirkete utsatt for vannsprut grunnet dusjdør i glass. Selve karmen er ikke vanntett men

Dersom avvikene ikke utbedres, er det risiko for fuktskader i den bakenforliggende konstruksjonen.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**

Det er registrert hullyd under enkelte fliser. Det ble ikke observert sprekkdannelser eller løse fliser. Forholdet vurderes ikke som et avvik.

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**

Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Ja**

Observerte avvik:
- Vann blir stående på gulv etter bruk

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv **TG-2**

Det er registrert avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen, noe som gir tilstandsgrad 2. Utilstrekkelig fall kan medføre at vann blir stående på gulvet og ikke ledes effektivt til sluk, med økt risiko for fuktbelastning på overflaten over tid.

Det er registrert utilstrekkelig fall mot sluk på gulvarealene utenfor dusjsonen. Fallforholdene er svakere enn anbefalt for sikker avledning av lekkasjevann, og det registreres stedvis flate partier og lokale lavpunkter hvor vann kan bli stående ved eventuelt vannsøl eller lekkasje. Dette kan redusere gulvets evne til å lede vann effektivt mot sluket. Våtrommet er imidlertid utført med oppkant ved dørterskel på minimum 15 mm over ferdig gulv, noe som bidrar til å begrense risikoen for vannspredning til tilstøtende rom.

Ved lekkasje eller større mengder vannsøl kan vann bli stående på gulvet utenfor dusjsonen før det ledes til sluk. Dette kan over tid medføre økt fuktbelastning på gulvoverflater og tilstøtende konstruksjoner. Oppkant ved dørterskel reduserer risikoen for at vann sprer seg til tilstøtende rom, men kompenserer ikke for de registrerte fallavvikene.

TG-2 er satt grunnet utilstrekkelig fall mot sluk utenfor dusjsonen

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å være oppmerksom på forholdet ved bruk av våtrommet. Ved fremtidig rehabilitering av badet anbefales det at fallforholdene utenfor dusjsonen utbedres slik at gulvet får tilfredsstillende avrenning mot sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinet for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid.. For å oppnå bedre tilstandsgrader (TG-0/TG-1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Smøremembran under flis med ukjent utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Det er påvist avvik på kravet til høydeforskjell mellom topp sluk og membran ved dørterskel, som skal være minimum 25 mm.
3 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk under badekar. Gulvet er stedvis flatt med lokale områder med fall.

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

Synlig klemmring men ikke mulig og se slukmansjetten ved visuell kontroll. Dette ikke ensbetydende at det ikke er slukmansjett. For og eventuelt bekrefte dette, må det det dokumentere.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder. Over halvparten av forventet bruks tid er passert.

Manglende terskelhøyde reduserer sikkerheten mot vannlekkasje ut av våtrommet, og samlet tilsier alder og utførelse at det bør påregnes utbedring/oppgradering av membran og tettesjikt på sikt for å redusere risikoen for fuktskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å installere et dusjkabinet for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid.. For å oppnå bedre tilstandsgrader (TG-0/TG-1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Badekar, Vegghengt klosett, Servant**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Ja**

Observerte avvik:

- Ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne

Oppsummering sanitærutstyr **TG-2**

Det er manglende drenering av eventuelt lekkasjevann fra den innebygde sisternen. Uten mulighet for synlig drenering vil en lekkasje kunne pågå skjult over tid før den oppdages, noe som øker risikoen for fukt- og vannskader i tilstøtende konstruksjon(Kravet kom med TEK-10)

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon **TG-1**

Badet er ventilert med mekanisk avtrekk. Ved kontroll med papirark ble det ikke påvist avvik ved avtrekkets funksjon samt tilluft spalte under dør for optimal ventilering.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ikke foretatt**

På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Veggene mot bad er vurdert og være heltre panel vegger og er risikokonstruksjon og borre i.

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	**Nei**

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) **TG-IU**

På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Veggene mot bad er vurdert og være heltre panel vegger og er risikokonstruksjon og borre i.

Ovennevnte vurderingspunkt er kontrollert. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaring, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader. Fuktsøk inne på flislagt våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Rommet fremstår tørt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Da kontrollen ikke er utført mot våtrommets mest bruksvannsutsatte områder, anbefales økt oppmerksomhet på tegn til fuktpåvirkning og skadeutvikling. Ved fremtidig oppgradering eller mistanke om avvik anbefales nærmere undersøkelser av konstruksjonens oppbygning og tilstand.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Ja

Observerte avvik:
- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Beskrivelse:
Det er ikke mottatt dokumentasjon som bekrefter utførelse, løsning eller kontroll av tettesjiktet i våtrommet.

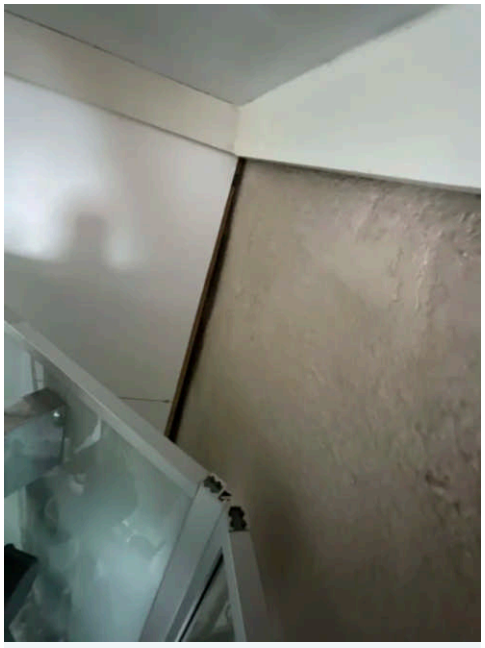
Oppsummering dokumentasjon **TG-2**

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt. Dette medfører usikkerhet knyttet til kvalitet, utførelse og forventet levetid på våtrommet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og utførelse. Innhenting av FDV-dokumentasjon, informasjon fra utførende foretak eller ytterligere undersøkelser kan bidra til å redusere usikkerheten. Ved behov for nærmere verifisering kan destruktive inngrep vurderes.

6.22 Våtrom: Bad leilighet TG-3



Utettheter i dusjsonen i overgang baderomsplater til betongvegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Ukjent akkurat når badet sist ble renovert

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	Baderomsplater, Malt overflate
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Nei

Oppsummering overflate vegg/himling **TG-1**

Baderommet har vegger med baderomsplater samt malte betong overflater.

Ved besiktigelsen ble det ikke påvist tegn til sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene.

Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll.

Overflate gulv

Overflate gulv	Flis
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	Nei
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	Nei

Oppsummering overflate gulv TG-1

Det er montert dusjkabinett, og fallforholdene innenfor dusjsonen har derfor ikke vært tilgjengelige for kontroll ved befaringen. Fallet på gulvet utenfor dusjkabinettet er målt til ca. 28 mm fra dørterskel til starten av dusjsonen. Vurderingen av fallforholdene er begrenset til de tilgjengelige gulvarealene, og fall mot sluk innenfor dusjkabinettet har ikke kunnet verifiseres

Dusjkabinettet begrenser inspeksjonsmuligheten av gulvfallet i dusjsonen. Eventuelle avvik i fallforholdene innenfor kabinettet har derfor ikke kunnet vurderes

Ingen tiltak anses nødvendig. Fallforholdene kan kontrolleres nærmere dersom dusjkabinettet demonteres ved senere vedlikehold eller rehabilitering.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Smøremembran under flis med ukjent utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Ja**

Observerte avvik:
- Det er mangelfull tettesjikt i overgang Baderomsplater og betong vegg.

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk TG-3

Det er målt ca. 34 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp sluk, og ca. 25 mm fall fra dørterskel til starten av dusjsonen. Fallforholdene mot sluk og høydeforskjellen mellom dør og sluk vurderes som tilfredsstillende.

Tettesjiktet (membran og mansjetter) er en skjult konstruksjon og kan ikke kontrolleres uten destruktive inngrep. Slike undersøkelser inngår ikke i en ordinær tilstandskontroll.

- Badet vurderes uten å hensynta bruken av dusjkabinett. TG 3 settes pga utetthet i vegg og at man ikke kan dusje direkte på baderomsveggen uten fare for lekkasje, ved bruk av dusjkabinett vil dette fungere

Dersom dusjkabinettet fjernes eller veggene utsettes for direkte vannsprut, vil det være risiko for vanninntrengning i veggkonstruksjonen. Over tid kan dette medføre fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

TG-3 er satt fordi badet er avhengig av dusjkabinett for å hindre vannbelastning på veggkonstruksjonen

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Dusjkabinettet bør fortsatt benyttes for å begrense direkte vannbelastning på vegg- og gulvoverflater. Dersom dusjkabinettet fjernes eller det ønskes dusjing direkte mot vegg, anbefales det å utbedre veggene i dusjsonen og etablere et dokumentert og tilfredsstillende tettesjikt i henhold til gjeldende krav og våtromsnormer.

Ved utbedring bør eksisterende overflater og underliggende konstruksjon undersøkes for eventuelle fuktpåvirkninger før ny oppbygging etableres.

Kostnadsestimat	20 000 - 100 000

Det er opp til ny eier å vurdere oppgradering. For å oppfylle dagens krav til våtrom medfører dette betydelige utgifter.

Forsiktig kostnadsestimat for utbedring: ca. kr 20 000–100 000, avhengig av omfang, eksisterende oppbygning og behov for demontering og gjenoppbygging

Sanitærutstyr

Type utstyr	Baderomsinnredning med servant, Klosett, Dusjkabinett
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering sanitærutstyr TG-1

Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll.

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	Nei

Oppsummering ventilasjon TG-1

Badet ventileres med mekanisk avtrekk. Ved kontroll med papirark ble det ikke påvist avvik i avtrekkets funksjon samt tilluft spalte under dør for optimal ventilering.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ikke foretatt

Hulltaking ville forøvrig ikke vært mulig pga. konstruksjons oppbygging.

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	Nei

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) TG-IU

Hulltaking ville forøvrig ikke vært mulig pga. konstruksjons oppbygging.

Ovennevnte vurderingspunkt er kontrollert. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaring, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader. Fuktsøk inne på flislagt våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Rommet fremstår tørt på befaringsdagen.

Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Da kontrollen ikke er utført mot våtrommets mest bruksvannsutsatte områder, anbefales økt oppmerksomhet på tegn til fuktpåvirkning og skadeutvikling. Ved fremtidig oppgradering eller mistanke om avvik anbefales nærmere undersøkelser av konstruksjonens oppbygning og tilstand.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Ja**

Observerte avvik:

- Dokumentasjon er fremlagt, men er mangelfull eller utilstrekkelig

Oppsummering dokumentasjon **TG-2**

Det er fremlagt bildedokumentasjon av membran/tettesjikt, gulvgjennomføring og slukløsning. Dokumentasjonen gir ikke tilstrekkelig grunnlag for å verifisere utførelsen av tettesjiktet i sin helhet. Sammenholdt med registrerte avvik på badet er tilstandsgrad 2 satt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og utførelse. Innhenting av FDV-dokumentasjon, informasjon fra utførende foretak eller ytterligere undersøkelser kan bidra til å redusere usikkerheten. Ved behov for nærmere verifisering kan destruktive inngrep vurderes.

6.23 Vindu på loft/bad & balkong dør i kjeller leilighet. TG-3



Beskrivelse

Det foreligger skaderapporter for begge forholdene. Eier opplyser at forholdene er avtalt utbedret av Byggmester Skaatun før eventuell overtakelse. Nytt vindu til badet er bestilt og skal skiftes. Det er videre opplyst at terskel/beslag og gulv ved balkongdøren skal utbedres. Arbeidene er planlagt utført i midten av september.

Det er registrert tidligere lekkasje vanninntrengning ved vindu på bad i 2. etasje samt ved balkongdør i stuekjøkken i kjellerleiligheten.

Det foreligger fremlagte skaderapporter for begge forholdene. Ved vinduet på badet er det bestilt nytt vindu. Ved balkongdøren er det opplyst at beslag og gulv skal utbedres.

Utbedringene var ikke utført på befaringstidspunktet.

Er det registrert avvik?	**Ja**

Det er registrert lekkasje/vanninntrengning ved vindu på bad i loftsetasjen, med fuktpåvirkning ved vindusutforing og tilstøtende vegg.

Ved balkongdør i stue/kjøkken i kjellerleiligheten er det registrert utetthet ved terskel/overgang, manglende beslag og nedbrutt fugemasse. Det er også registrert fuktskade på gulv ved døråpningen.

Oppsummering TG-3

Det er registrert lekkasje/vanninntrengning ved vindu på bad i loftsetasjen samt ved balkongdør i stue/kjøkken i kjellerleiligheten. Begge forholdene er dokumentert gjennom fremlagte skaderapporter.

Eier opplyser at forholdene er avtalt utbedret av Byggmester Skaatun for selgers regning før eventuell overtakelse. Nytt vindu til badet er bestilt, og det er planlagt utbedring av terskelbeslag og gulv ved balkongdøren.

Det gjøres oppmerksom på at utbedringene ikke var utført på befaringstidspunktet. Tilstanden må derfor vurderes ut fra de registrerte forholdene på befaringstidspunktet. Dokumentasjon på utført arbeid bør fremlegges når arbeidene er ferdigstilt.

TG-3 er satt på grunn av registrert lekkasje/vanninntrengning med påviste fuktskader ved vindu på bad i loftsetasjen og balkongdør i kjellerleiligheten.

Dersom forholdene ikke utbedres tilfredsstillende, kan fortsatt vanninntrengning medføre fuktbelastning og videre skadeutvikling i berørte og tilstøtende konstruksjoner. Skjulte følgeskader kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Forholdene er opplyst avtalt utbedret av Byggmester Skaatun. Det er bestilt nytt vindu til badet, og terskel/beslag samt gulv ved balkongdøren skal utbedres.

Det anbefales å innhente dokumentasjon på at arbeidene er utført, herunder beskrivelse av utførte tiltak og dokumentasjon fra utførende foretak. Berørte konstruksjoner bør kontrolleres etter utbedring med hensyn til eventuelle følgeskader.

Kostnadsestimat **20 000 - 100 000**

6.24 Garasje

Beskrivelse

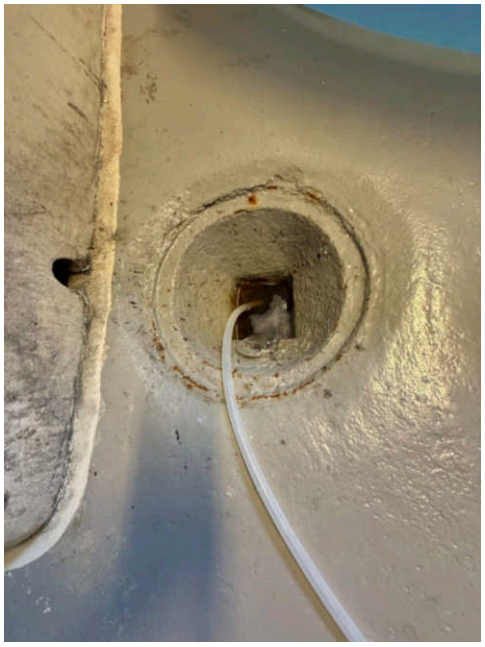
Garasje oppført med støpt gulv og vegger i bindingsverk med utvendig bordkledning. Saltakkonstruksjon tekket med takstein. Det er montert leddport med portåpner.

Fundamentering er ikke vurdert da denne ligger under terreng. Det ble ikke registrert synlige tegn til setninger på befaringsdagen.

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon og er kun visuelt vurdert fra tilgjengelige arealer. Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller kondensproblemer ved befaringen.

Det er registrert stedvis råteskader i utvendig trekledning. Enkelte panelbord fremstår med behov for vedlikehold og utskifting.

6.25 Vaskerom. TG-3



Beskrivelse

Vaskerom i kjeller, antatt fra byggeåret. Senere tid er rommet malt på vegger og gulv. Rommet har malt betonggulv, malte veggflater og eldre støpejernssluk fra byggeåret. Det er opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder og benkeplate med vaskekum.

Rommet fremstår som et eldre rom med vanninstallasjoner og er ikke utført som et tradisjonelt våtrom med overflater og konstruksjoner beregnet for direkte vannbelastning. Det er ikke etablert dusjløsning eller andre installasjoner som normalt medfører fri vannbelastning på gulv og vegger.

Er det registrert avvik? **Ja**

Vaskerommet har eldre støpejernssluk fra byggeåret. Slukløsningen har høy alder, og tilstanden på skjult tilslutning mellom sluk og gulvkonstruksjon/tettesjikt kan ikke verifiseres fullt ut.

Tettesjikt/membran og øvrig oppbygning er ikke dokumentert. På bakgrunn av rommets alder og utførelse må det påregnes at løsningen i hovedsak er fra byggeperioden.

Oppsummering **TG-3**

Ved svikt i sluk, tettesjikt eller tilslutninger kan vann trenge inn i underliggende og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan over tid medføre fukt-, råte- og soppskader.

Tettesjikt/membran og øvrig oppbygning er ikke dokumentert. På bakgrunn av rommets alder og utførelse må det påregnes at løsningen i hovedsak er fra byggeperioden.

Det er ikke registrert konkrete tegn til funksjonssvikt ved befaringen, men tettesjiktet er etablert før år 2000 og har nådd en alder hvor forventet brukstid/restlevetid vurderes som overskredet. På bakgrunn av alder og økt risiko for svikt er tilstandsgrad 3 satt.

Dersom tettesjiktet ikke utbedres, må det påregnes økende risiko for lekkasje og påfølgende fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Det er ikke registrert synlige tegn til aktiv lekkasje eller annen åpenbar funksjonssvikt ved befaringen.

Mekanisk avtrekk er kontrollert med enkel papirtest, og det ble registrert sug i kanalen.

På grunn av bygningsmessige hindringer ble det ikke foretatt hulltaking i vegg.

TG-3 er satt på grunn av vaskerommets høye alder, eldre støpejernssluk fra byggeåret og manglende dokumentasjon på tettesjiktets utførelse og tilstand. Skjulte deler av konstruksjonen kan ikke verifiseres, og det må påregnes behov for full oppgradering. Det er ikke registrert konkrete tegn til aktiv lekkasje ved befaringen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å planlegge for full oppgradering av rommet. Ved oppgradering bør det etableres nytt dokumentert tettesjikt og ny slukløsning tilpasset våtrommets oppbygning. Underliggende konstruksjoner bør kontrolleres i forbindelse med arbeidene.

Inntil eventuell oppgradering gjennomføres, bør rommet følges opp med jevnlig kontroll av sluk, gulv og tilstøtende konstruksjoner. Sluket bør holdes rent slik at vannet dreneres fritt.

Kostnadsestimat **100 000 - 200 000**

Ca. 100 000–200 000 kr. Estimatet er basert på full oppgradering av vaskerommet, herunder nytt tettesjikt, sluk, overflater og nødvendige tilpasninger av gulv og vegger. Kostnaden er usikker og vil blant annet avhenge av rommets størrelse, valgt løsning og eventuelle skjulte forhold som avdekkes ved åpning av konstruksjonene.

6.26 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Oljetank
- Vannbåren varme

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 10.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen	Oppdragsnr.	74260393
Addresse	Hopsåsen 25		
Postnr.	5232	Sted	PARADIS
Selgers navn	Thomas Clemm		
Selgers navn	Hege Clemm		

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?

08/22

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

fire år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If

Polise/avtalenr.:

8595326

Våtrom

Initialer selger:
T C
H C

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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:

Utett overgang mellom sluk og membran på bad i 1.et. er reparert i 2026 (utført av M-tett)Defekt del i cisterne til toalett på bad i 2.etg byttet i 2026 (utført av Gården rørlegger)

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:

Rapport fra M-tett som beskriver feilen og metode for utbedring. M-Tett har utført arbeidet.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ 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

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:

Under forrige eier ble det byttet til rør-i rør system

Initialer selger:
T C
H C

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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:

Utført av Gården rørlegger. Dokumenter ligger i boligmappa

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

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:

Utett vindu på bad i 2.etg og manglende beslag under terrassedør i utleieleilighet. Vindu og beslag skal byttes av fagfolk (avtale gjort med Byggmester Skaathun).

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

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/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

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Leiligheten ble bygget ny av forrige eier, ca 2020.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☐ Nei ☑ Ja

Gjør rede for endringer som er gjort, hvem som gjorde de og når endringene ble gjort:

Leiligheten ble bygget ny av forrige eier, ca 2020.

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:

Installert stikkontakter i 2.etg + elbillader i carport. Tidligere eier oppgraderte hele det elektriske anlegget.

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:

Dokumentene beskriver bytte av stikkontakter + montering av elbillader. Dokumentasjon i boligmappa

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?:

El-trygg/BKK

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik

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

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

Installert varmepumpe i november 2024

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:

Ordrebekreftelsen fra Godt og Varmt AS som utførte arbeidet

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

Hvilke endringer er gjort?:

Ny utleieleilighet i 2020 (forrige eier)

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Terassedører i utleieleilighet + 1.etg

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ja, deler av kjelleretasjen.

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ferdigattest foreligger

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

Hva er verdiene?:

Høyeste årsmiddelverdi 20 Bq/m3

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

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

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

Oppgi type rapport:

To rapporter bestilt av forsikringsselskap etter høststormen i 20251. Vanninntrengning i vinduskarm på bad i 2.etg. 2. Vanninntrengning under terassedør i utleieleilighet

Er forholdet utbedret?

Det er gjort avtale om utbedring. Innsetting av vindu og utbedring av terassedør + vannskade på gulv er avtalt med Byggmester Skaathun til like over sommeren. Arbeidet ble forsinket pga lang behandlingstid hos forsikringsselskap

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ja, se tidligere beskrivelse.

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

Beskrivelse:

Nytt nabohus på andre siden av veien er snart ferdigstilt. Det er mottatt nabovarsel om at det skal settes opp et lite anneks på denne eiendommen.

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

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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 10.08.2026

Signert av *Thomas Clemm*

Signert av *Hege Clemm*

Initialer selger:
T C
H C

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Hopsåsen 25

Nabolaget Skjold/Hopsåsen - vurdert av 185 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Midtun skole (1-7 kl.) 389 elever, 28 klasser	22 min 1.8 km
Steinerskolen på Skjold (1-10 kl.) 158 elever, 17 klasser	5 min 3 km
Paradis skole (1-7 kl.) 470 elever, 26 klasser	7 min 2.7 km
Ulsmåg skole (1-7 kl.) 534 elever, 33 klasser	8 min 3.5 km
Hop skole (8-10 kl.) 434 elever, 33 klasser	12 min 1 km
Slåtthaug videregående skole 400 elever	8 min 3.1 km
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	9 min 6.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Skiparvik snuplass Linje 75	7 min 0.6 km
Nesttun terminal Linje 1	18 min 1.5 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	13 min 8.5 km
Bergen Flesland	14 min

BARNEHAGER

Ramstad barnehage (0-5 år) 85 barn	9 min 0.8 km
Hop Oppveksttun barnehage (0-5 år) 61 barn	12 min 1 km
Skjold barnehage (1-5 år) 67 barn	18 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Matkroken Strønen	12 min
Kiwi Nesttun Sentrum	19 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

AMFI Nesttun	21 min
Apotek 1 Nesttun	18 min
Nesttun Vinmonopol	21 min

SPORT

Hop skole basketballhall	13 min
Hop ballbane kunstgress	16 min
Tonus	13 min
Yogahuset Fana	19 min

«En perle av en ås som befinner seg i oasen Hop!»

— Sitat fra en lokalkjent

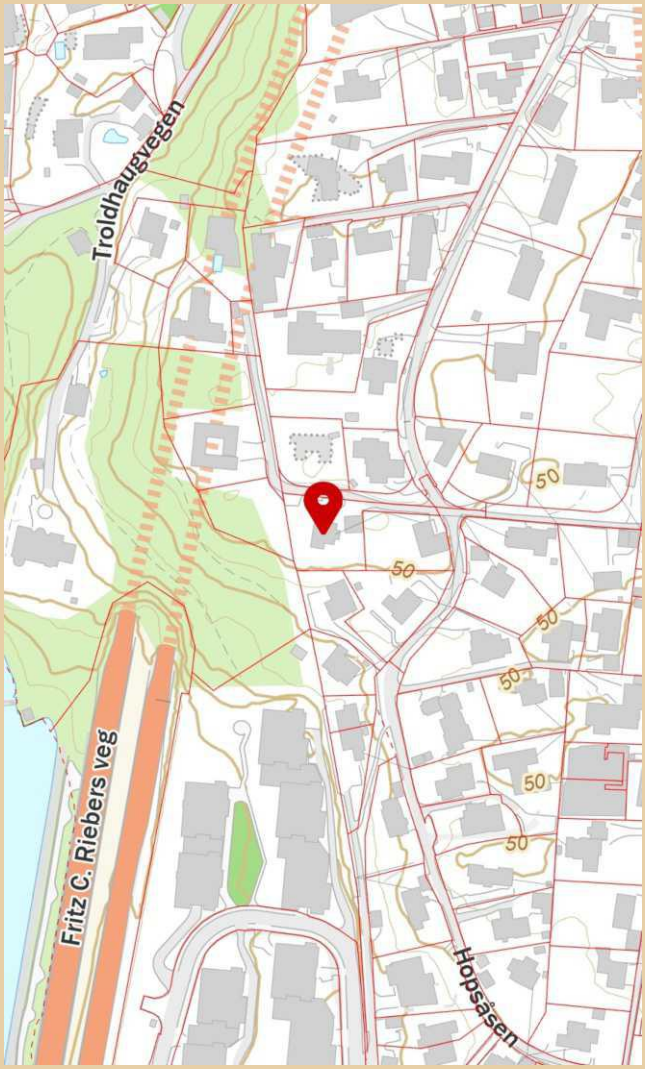
Støynivået
Lite støynivå 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Gateparkering
Lett 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Bybane



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

Hopsåsen 25

Nabolaget Skjold/Hopsåsen - vurdert av 185 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Midtun skole (1-7 kl.) 389 elever, 28 klasser	22 min 1.8 km
Steinerskolen på Skjold (1-10 kl.) 158 elever, 17 klasser	5 min 3 km
Paradis skole (1-7 kl.) 470 elever, 26 klasser	7 min 2.7 km
Ulsmåg skole (1-7 kl.) 534 elever, 33 klasser	8 min 3.5 km
Hop skole (8-10 kl.) 434 elever, 33 klasser	12 min 1 km
Slåtthaug videregående skole 400 elever	8 min 3.1 km
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	9 min 6.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Skiparvik snuplass Linje 75	7 min 0.6 km
Nesttun terminal Linje 1	18 min 1.5 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	13 min 8.5 km
Bergen Flesland	14 min

BARNEHAGER

Ramstad barnehage (0-5 år) 85 barn	9 min 0.8 km
Hop Oppveksttun barnehage (0-5 år) 61 barn	12 min 1 km
Skjold barnehage (1-5 år) 67 barn	18 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Matkroken Strønen	12 min
Kiwi Nesttun Sentrum	19 min

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

AMFI Nesttun	21 min
Apotek 1 Nesttun	18 min
Nesttun Vinmonopol	21 min

SPORT

Hop skole basketballhall	13 min
Hop ballbane kunstgress	16 min
Tonus	13 min
Yogahuset Fana	19 min

«En perle av en ås som befinner seg i oasen Hop!»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 87/100

—

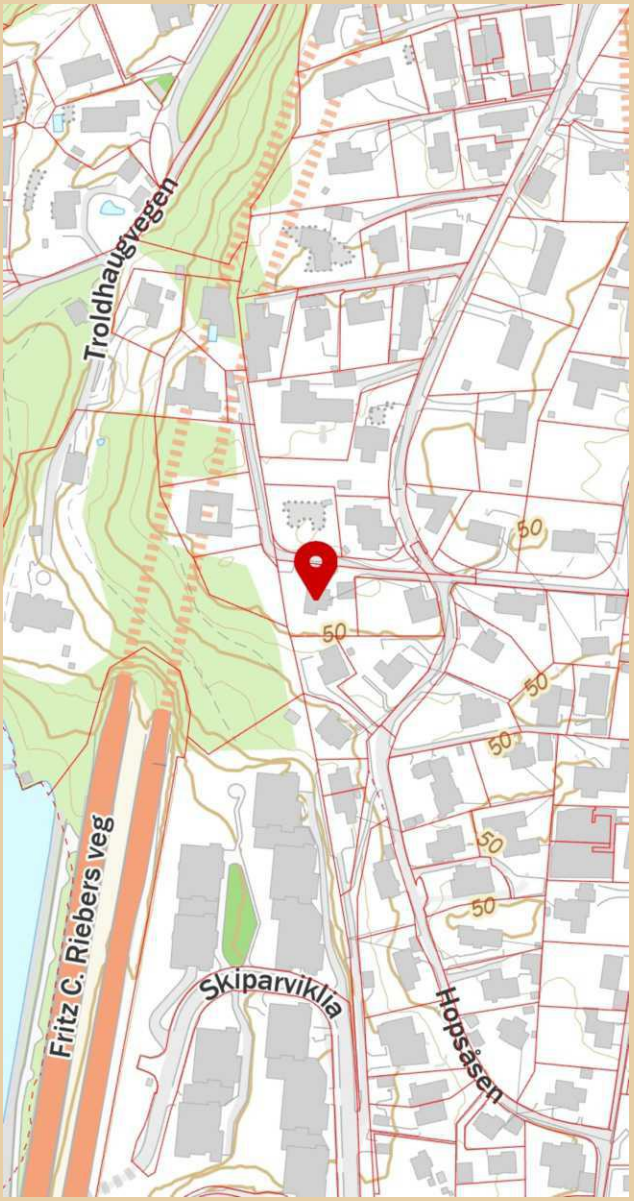
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

—

Gateparkering
Lett 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Bybane



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

Hopsåsen 25

Nabolaget Skjold/Hopsåsen - vurdert av 185 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Midtun skole (1-7 kl.) 389 elever, 28 klasser	22 min 1.8 km
Steinerskolen på Skjold (1-10 kl.) 158 elever, 17 klasser	5 min 3 km
Paradis skole (1-7 kl.) 470 elever, 26 klasser	7 min 2.7 km
Ulsmåg skole (1-7 kl.) 534 elever, 33 klasser	8 min 3.5 km
Hop skole (8-10 kl.) 434 elever, 33 klasser	12 min 1 km
Slåtthaug videregående skole 400 elever	8 min 3.1 km
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	9 min 6.5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Circle K Nesttun	20 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Skiparvik snuplass Linje 75	7 min 0.6 km
Nesttun terminal Linje 1	18 min 1.5 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	13 min 8.5 km
Bergen Flesland	14 min

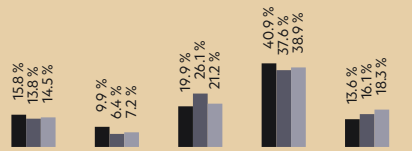
BARNEHAGER

Ramstad barnehage (0-5 år) 85 barn	9 min 0.8 km
Hop Oppveksttun barnehage (0-5 år) 61 barn	12 min 1 km
Skjold barnehage (1-5 år) 67 barn	18 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Matkroken Strønen	12 min
Kiwi Nesttun Sentrum	19 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Skjold/Hopsåsen	3 497	1 464
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

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

- Egen bil
- Bybane

SPORT

Hop skole basketballhall	13 min
Hop ballbane kunstgress	16 min
Tonus	13 min
Yogahuset Fana	19 min

«En perle av en ås som befinner seg i oasen Hop!»

— Sitat fra en lokalkjent

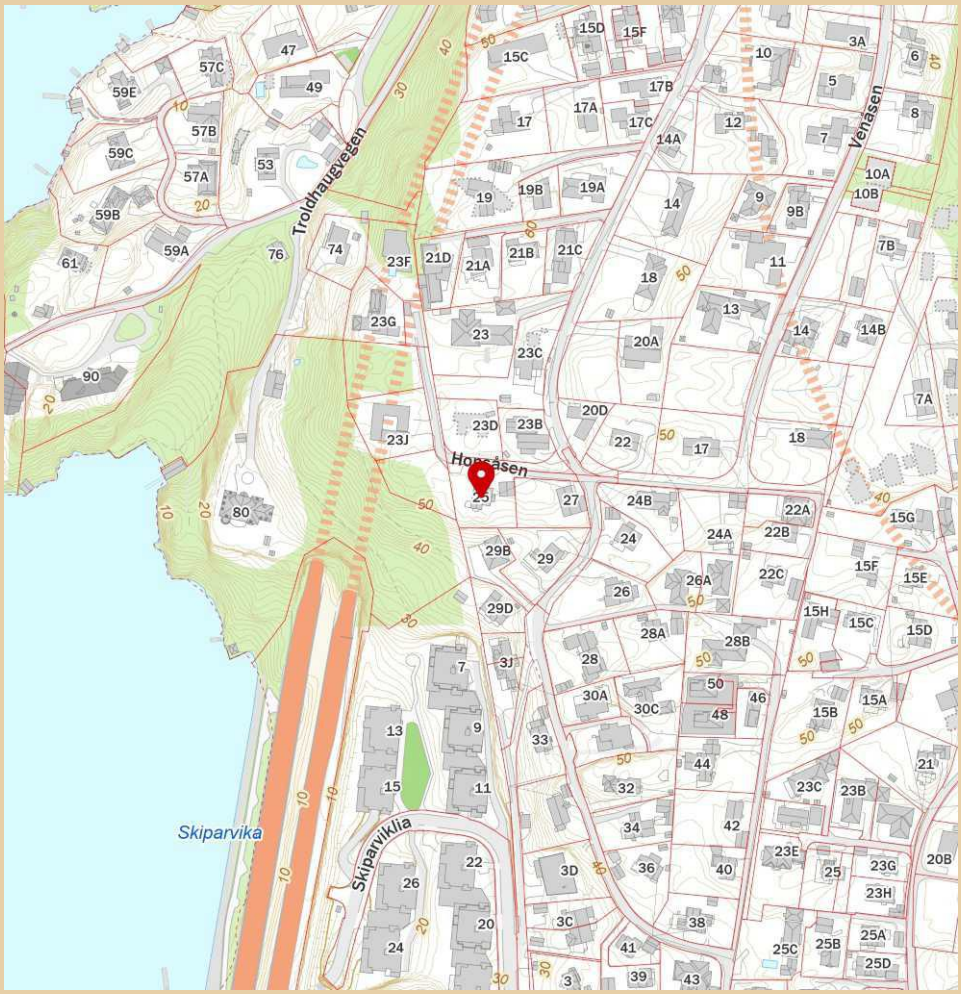
Støynivået
Lite støynivå 87/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

—

Gateparkering
Lett 84/100



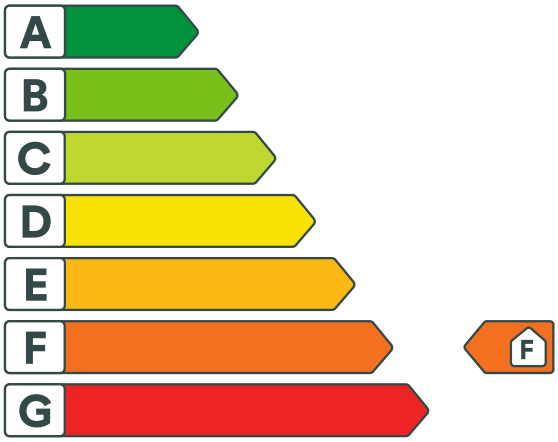
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

enova

Energiattest



Adresse **Hopsåsen 25, 5232 PARADIS**	
Dato for energimerking **13.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-331875**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **9445226**
Gårdsnummer **41**	Bruksnummer **522**
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 **1949**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **232,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **232,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk 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 **339,27 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **322,83 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **74 897 kWh**



Hopsåsen 25, 5232 PARADIS

Detaljering

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

Hopsåsen 25, 5232 PARADIS

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: 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 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: 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 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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 21: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 23: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 24: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 41/522/0/0
Utlistet 19. juli 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
259367693	Grunneiendom	0	Ja	1 275,4 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
6160000	30	FANA. GNR 41 BNR 32, 33-42, BNR 34, 41-114 MFL., TROLDHAUGEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	27.06.1983	190000397	9,2 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
6160002	31	FANA. GNR 41 BNR 557	190230543	21.09.1992

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	98,4 %
65270000	1 - Nåværende	1001 - Bebyggelse og anlegg	Øvrig byggesone	ØB	1,6 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_6	Komponisthjemmene	< 0,1 % (0,1 m²)

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	54,9 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	39,6 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
15700000	FANA. KDP NY-PARADIS, HOP, NESTTUN, NESTTUN VEST	3 - Endelig vedtatt arealplan	15.01.2001	99,8 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15700000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	99,8 %
15700000	2 - Framtidig	110 - Boligområder	< 0,1 % (0,0 m²)

Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
15700000	111 - Krav om reguleringsplan	0,2 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
18180000	35	FANA. GNR 41 BNR 670 MFL. OG GNR 41 BNR 66 MFL., SKIPARVIKEN BOLIGOMRÅDE	3	201323567

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
41/572	139478932	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	16.12.2011	201126901
41/1195	23647427-1	Påbygg	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Igangsettingstillatelse	09.09.2025	202512634
41/1194	301328558	-	Enebolig	Igangsettingstillatelse	12.05.2025	202317925

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 19. juli 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 41/522
Dato: 19.07.2026 Adresse: Hopsåsen 25

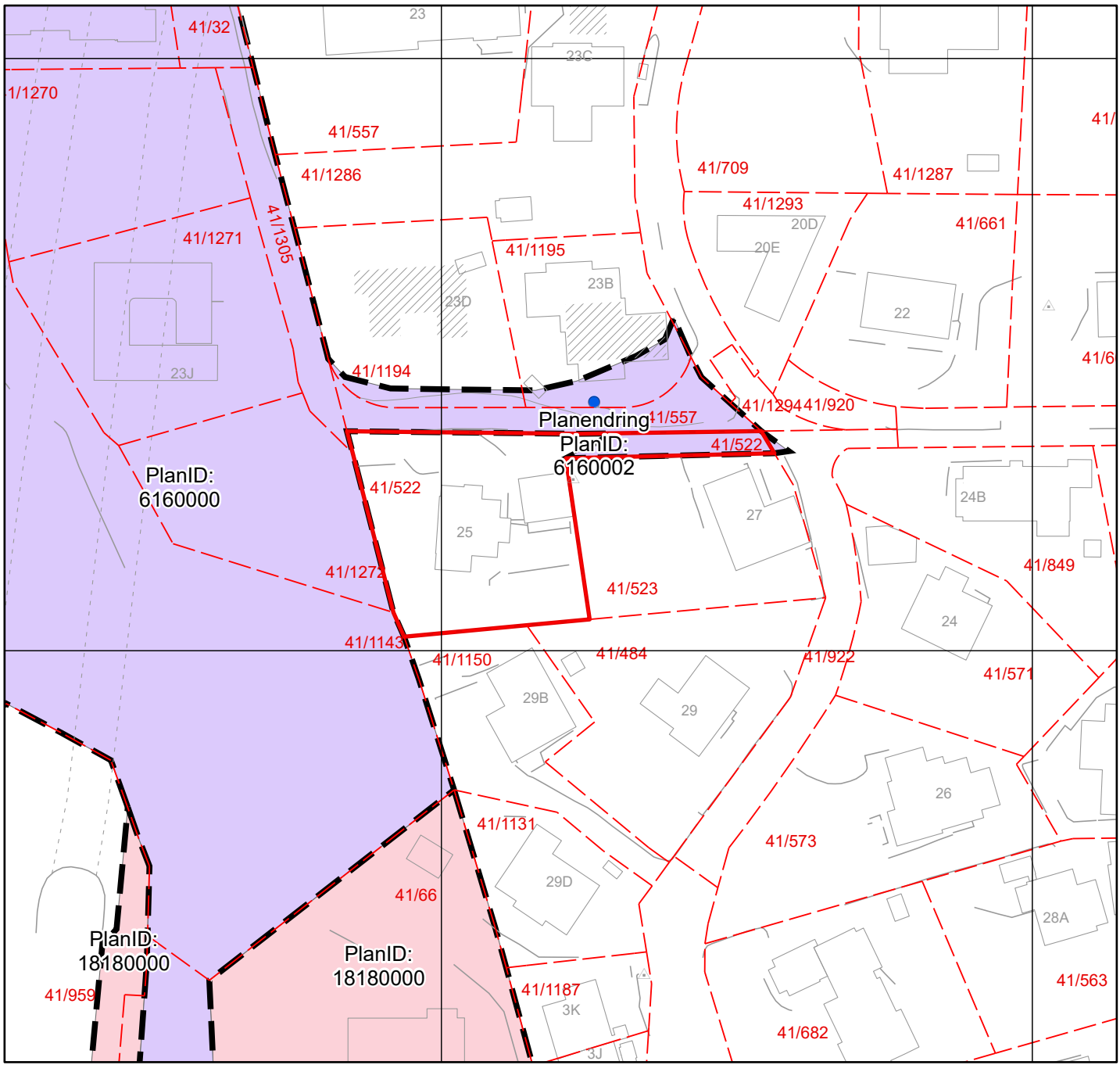
N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 6160000

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

Eiendomsflate



Reguleringsplan på grunnen

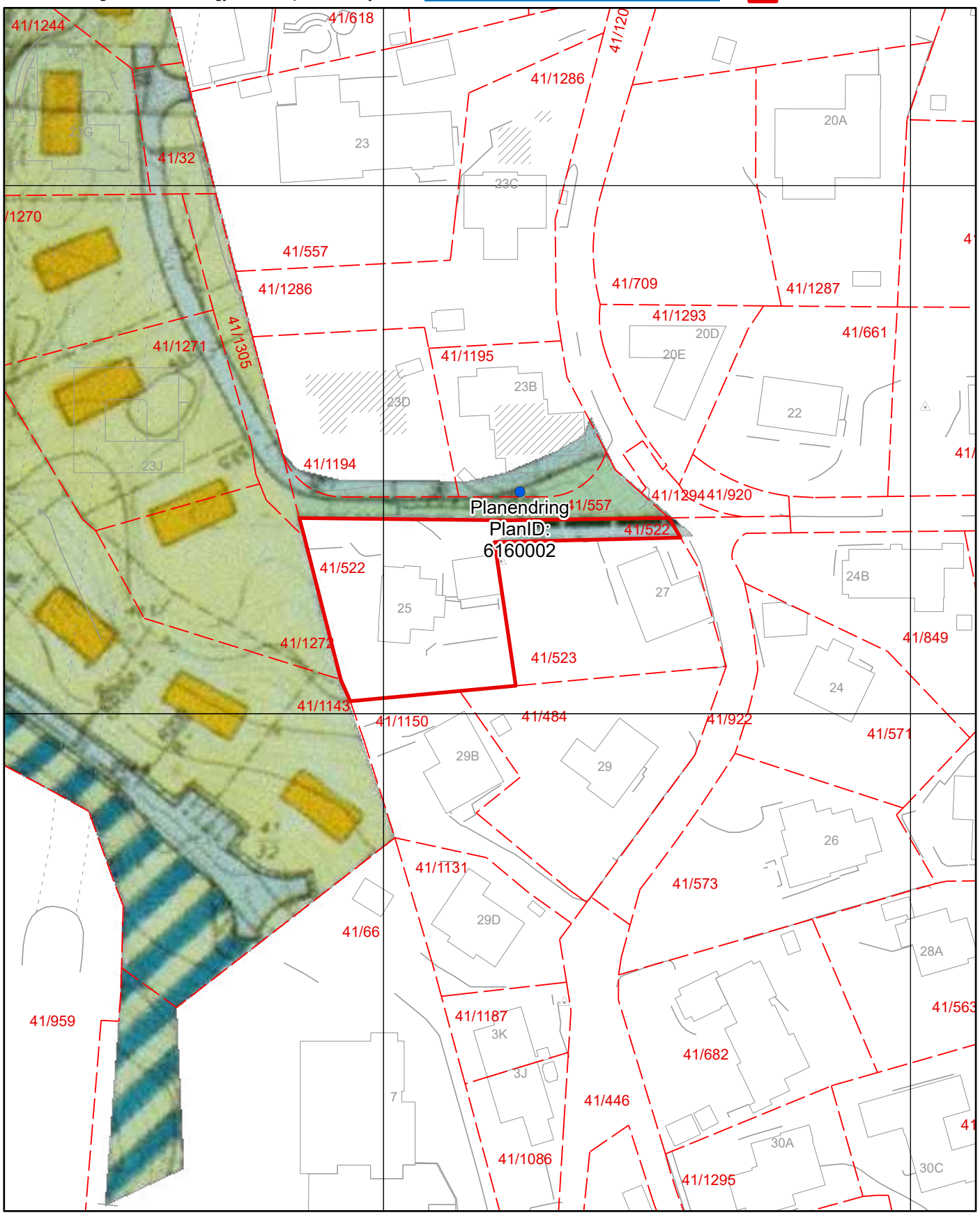
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 41/522
Dato: 19.07.2026 Adresse: Hopsåsen 25

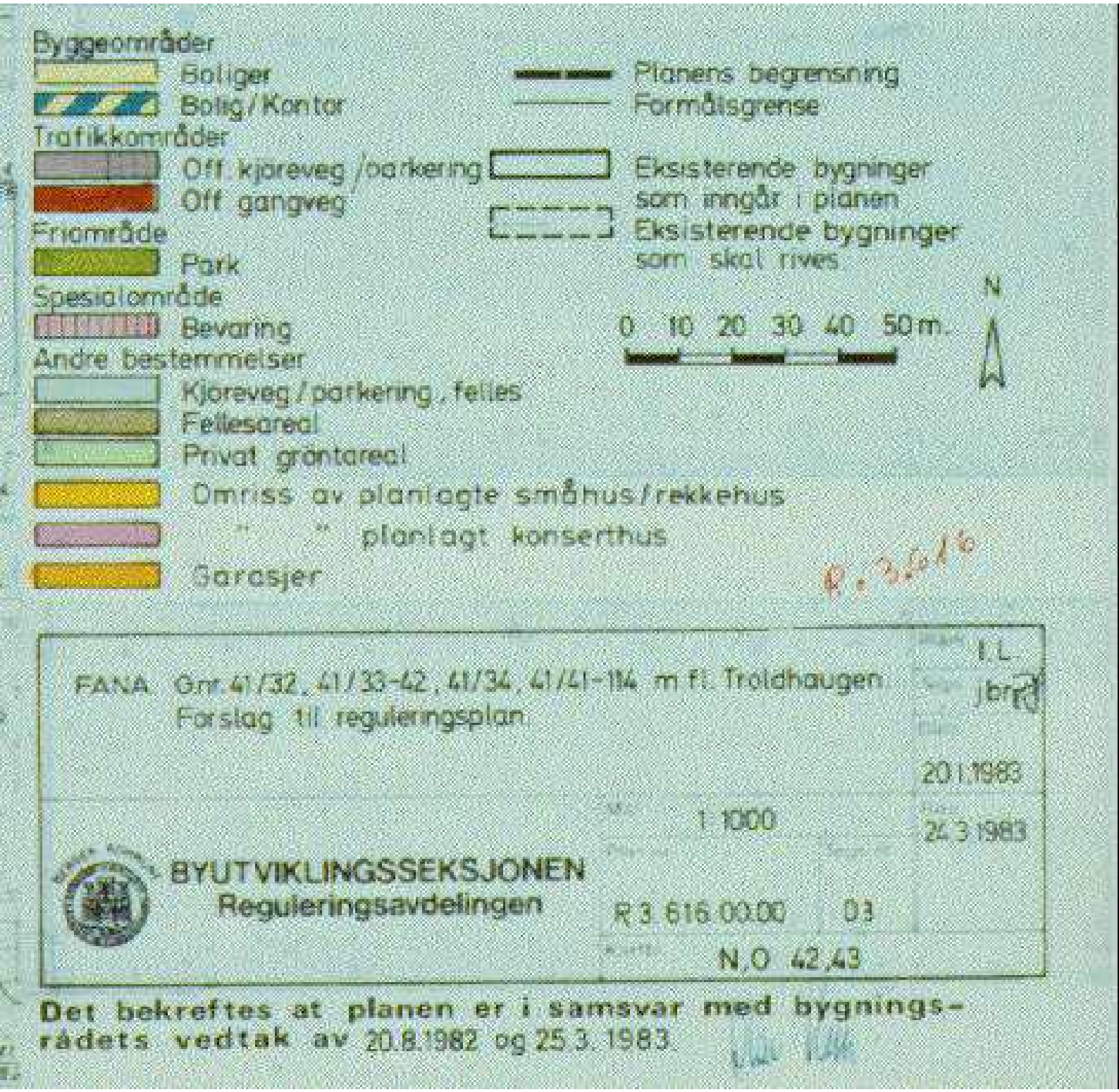
PlanID(er): 6160000

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

Eiendomsflate



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


Byggeområder
Boliger
Bolig/Kontor
Trafikkområder
Off. kjøreveg/parkering
Off. gangveg
Friområde
Park
Spesialområde
Bevaring
Andre bestemmelser
Kjøreveg/parkering, felles
Fellesareal
Privat gårdareal
Omriss av planlagte småhus/rekkehus
" " planlagt konserthus
Garasjer
Planens begrensning
Formålsgrense
Eksisterende bygninger som inngår i planen
Eksisterende bygninger som skal rives
0 10 20 30 40 50 m.
N
FANA Gnr 41/32, 41/33-42, 41/34, 41/41-114 m fl. Troldhaugen
Forslag til reguleringsplan
I.L.
20.1.1983
1:1000
24.3.1983
BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
Reguleringsavdelingen
R 3 616 0000 03
N.O 42,43
Det bekreftes at planen er i samsvar med bygningsrådets vedtak av 20.8.1982 og 25.3.1983.

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 19.07.2026

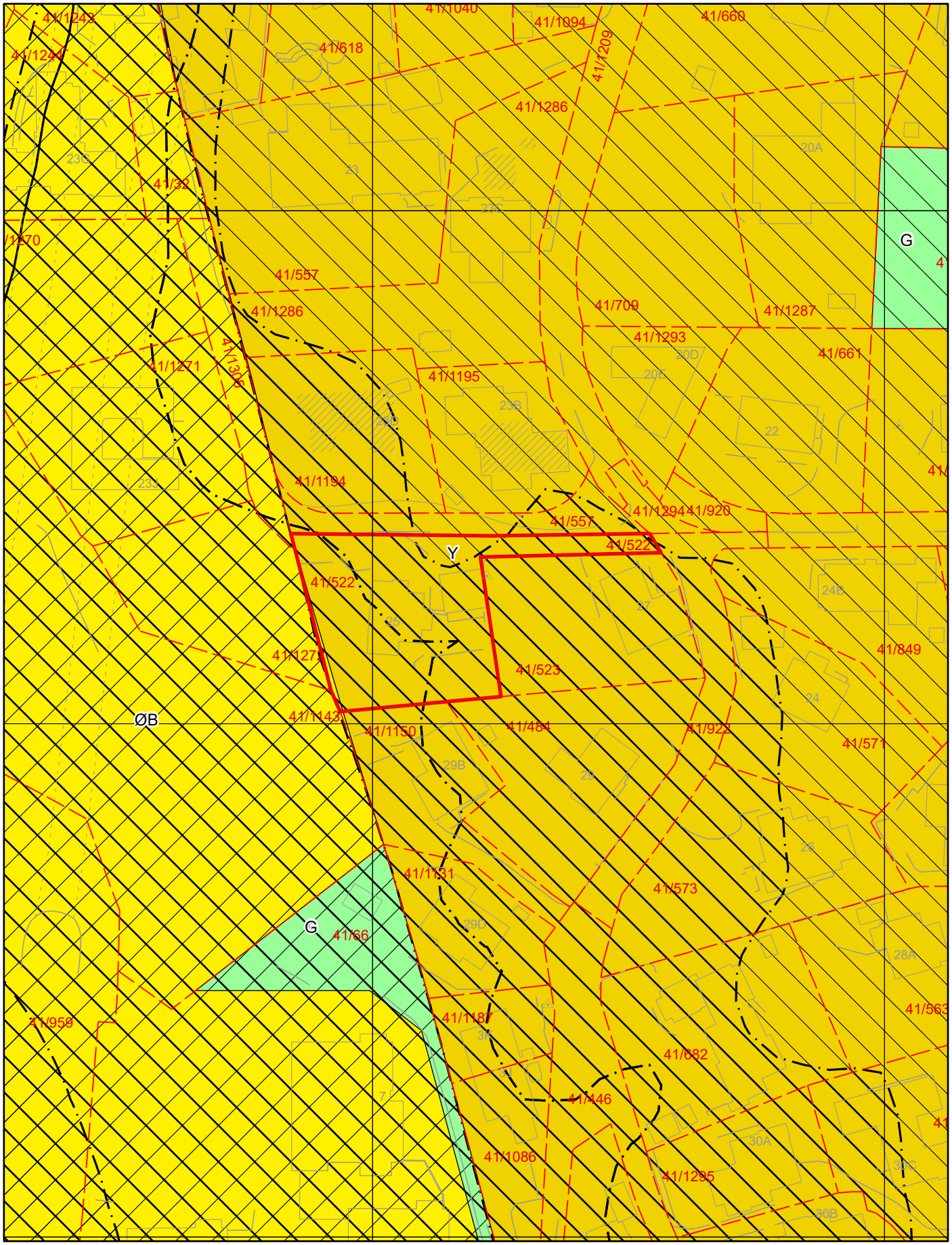
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 41/522
Adresse: Hopsåsen 25

BERGEN KOMMUNE

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense


Angitthensyn kulturmiljø


Angitthensyn landskap


Infrastruktursone


Støysone gul


Støysone rød

KPA2018 Arealformål


Ytre fortettingssone

Øvrig byggesone

Grønnstruktur

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

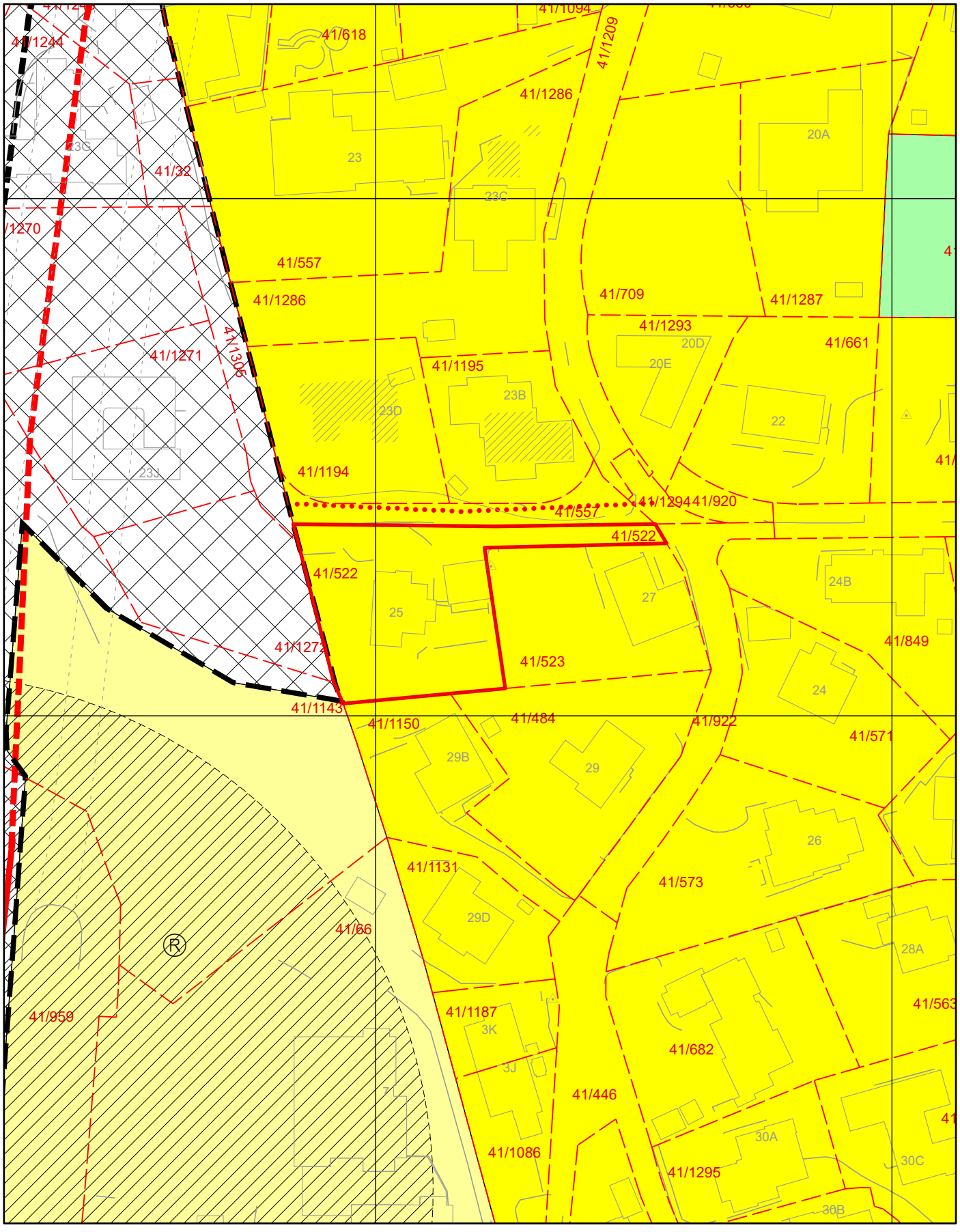
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 19.07.2026

Arealplan-ID: 15700000
Gnr/Bnr/Fnr: 41/522
Adresse: Hopsåsen 25

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan


Kommunedelplangrense


G/S-veg, fremtidig


Fjernveg, fremtidig tunnel


Fjernveg, tunnel


Grense for restriksjonsområde


Arealformålgrense


Unntatt rettsvirkning


Andre restriksjoner

KDP Arealbruk-PBL1985

Boligområde (N)

Boligområde (F)

Friområde (F)

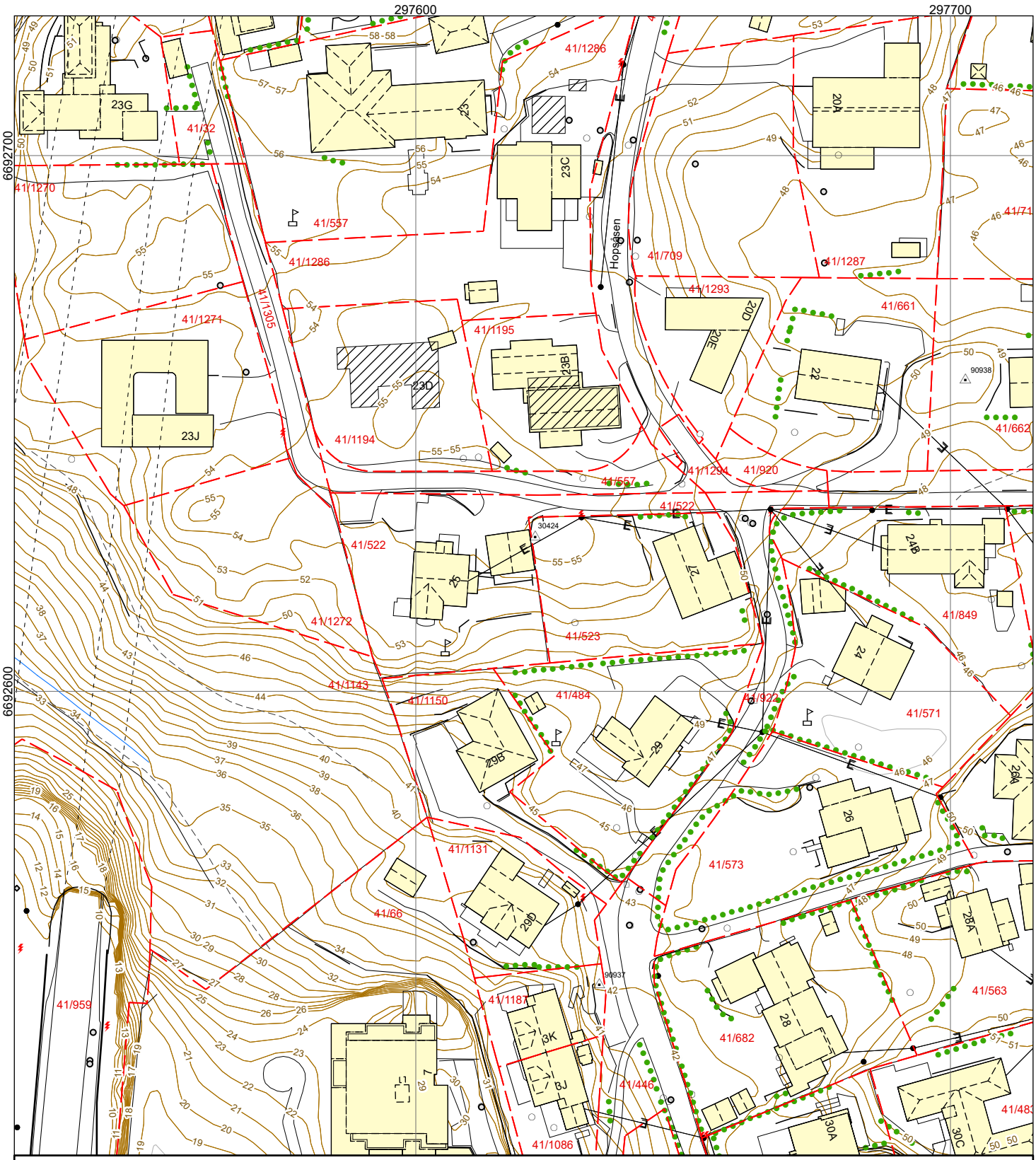
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1 000
Dato: 19.07.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 41/522/0/0
Adresse: Hopsåsen 25

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

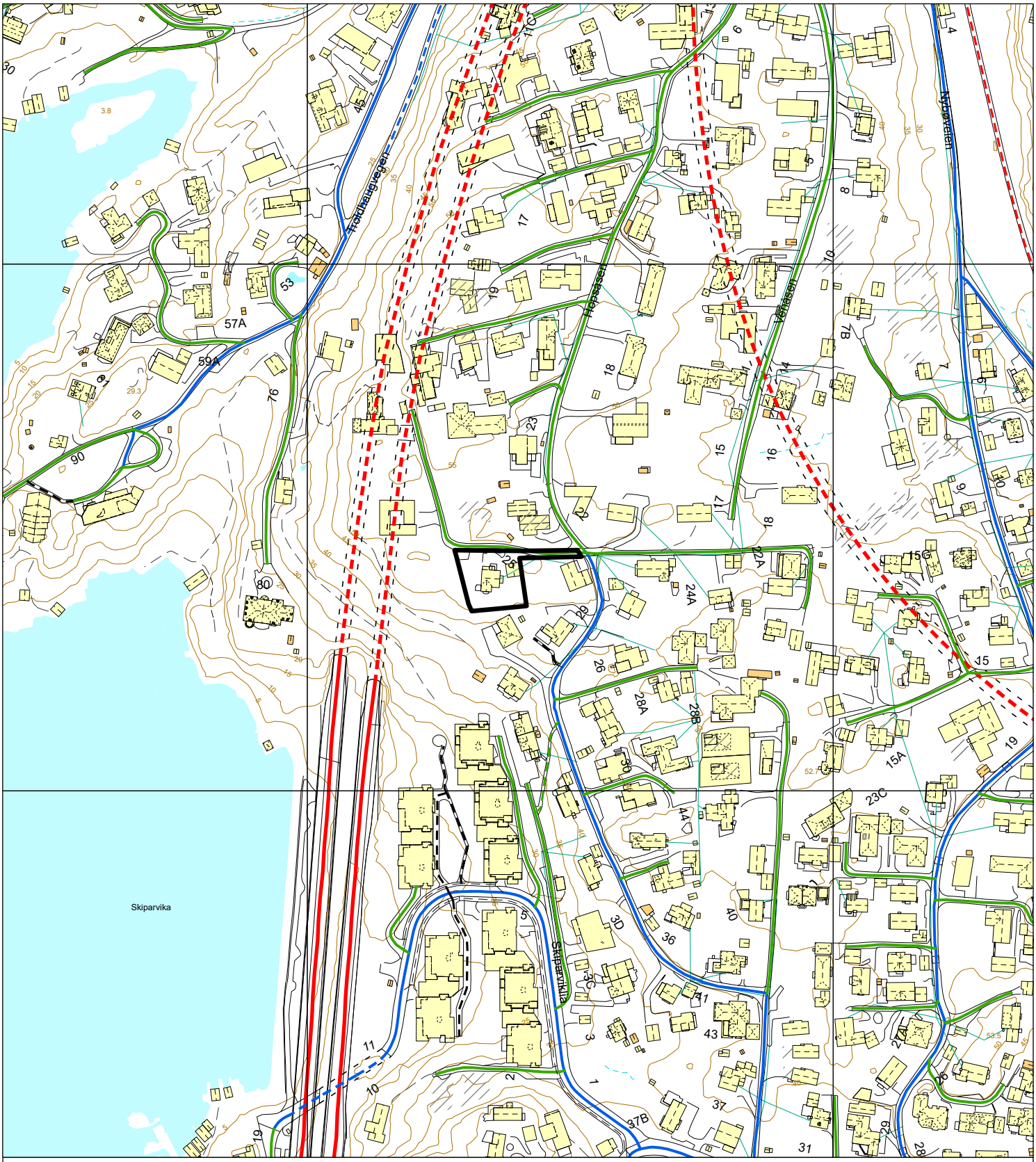
BERGEN KOMMUNE

VEGSTATUSKART

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 19.07.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 41/522/0/0
Adresse: Hopsåsen 25

N



Tegnforklaring - Vegtyper

- Europaveg
- Europaveg, tunnel
- Riksveg
- Riksveg, tunnel
- Fylkesveg
- Fylkesveg, tunnel
- Kommunal veg
- Kommunal veg, tunnel
- Privat veg
- Privat veg, tunnel
- Gang-/sykkelveg, europaveg
- Gang-/sykkelveg, riksveg
- Gang-/sykkelveg, fylkesveg
- Gang-/sykkelveg, kommunal
- Gang-/sykkelveg, privat
- Bilferge, fylkesveg

FANA KOMMUNE
Bygningssjefen

Byggemelding nr. 172/50

Løpenummer 73/52

Gjenpart:

FERDIGATTEST

vedrørende eiendommen g.nr. 41 b.nr. 522 tilh. Arne h. Indrebø

Herved attesteres at det utførte byggearbeid:

1 el. vaskhus av tre

er i samsvar med approbert byggemelding datert 27/6-1952

innsendt av Arne h. Indrebø

Det er besiktiget 1 røykpiper og følgende ildsteder:

Kjeller: 1 komfyrer og 0 ovner.

1. etasje: 1 kamin 0 ovner.

2. etasje: ..... 1 ovner.

Det attesteres at utbygget areal er inntegnet på målebrevets kart i medhold av bygningslovens § 142, 4.

J. M.

Oppmålingssjef.

Dessuten er besiktiget 2 bad og 2 w. c.

Eventuelle pålegg fra tilsynet og fra Fana ingeniørkontor.

Det er avholdt synsforretning i samsvar med bygningslovens § 142. Bygget er lovlig og tillates tatt i bruk.

Nesttun, den 10/7-1952.

S.L.

Bygningssjef.

J. G.

Bygningsinspektør.

BERGEN KOMMUNE

Plan- og bygningsetaten

Byggesøknad Bergen AS
Jordalsveien 17
5105 EIDSVÅG I ÅSANE

Vår referanse: BYGG-2022/29157-13
Saksbehandler: Gerd Soldal
Dato: 30.06.2025

FERDIGATTEST

Eiendom : Gnr 41 Bnr 522

Adresse : Hopsåsen 25

Tiltakshaver : Thomas Aleksander Clausen Clemm

Tiltaket : Bruksendring, fasadeendring

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 26.06.2025. Søknaden gjelder tiltak godkjent den 03.01.2023.

VEDTAK

Det gis ferdigattest for følgende tiltak, jf. plan- og bygningsloven § 21-10:

- ✓ **Fasadeendringer med nye dører i henholdsvis underetasje og plan 1.**
- ✓ **Bruksendring av tilleggsdel i underetasje til hoveddel innenfor eksisterende boenhet.**

Godkjenning av tiltaksklasser

Tiltaksklasser godkjennes for ansvarsområder slik det kommer frem av gjennomføringsplan mottatt 26.06.2025.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

Ansvarlig søker har vedlagt oppdatert gjennomføringsplan og bekreftet at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

Ansvar og tiltaksklasser

Mottatte gjennomføringsplan med oversikt over ansvarlige foretak og ansvarsområder oppdelt i funksjon og tiltaksklasser legges til grunn for vår behandling.

I plan- og bygningsloven kapittel 23 og byggesaksforskriften kapittel 5 og 12 er det beskrevet hvilket ansvar som påligger tiltakshaver, ansvarlig søker, prosjekterende, utførende og kontrollerende.

Vi gjør spesielt oppmerksom på at det er ansvarlig søker sitt ansvar å samordne de ansvarlige foretak og å påse at tiltaket er tilstrekkelig belagt med ansvar og kontroll. Det er også ansvarlig søker sitt ansvar at det er samsvar mellom mottatte erklæringer om ansvarsrett og gjennomføringsplanen.

GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG
Vedtaket kan påklages, se orientering om rett til å klage og andre generelle bestemmelser på siste side.

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Gerd Soldal
saksbehandler

Trond Haugen
seksjonsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

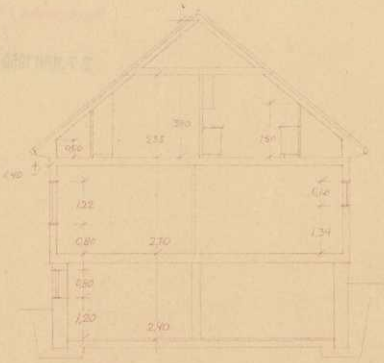
Kopi til

Thomas Aleksander Clausen Clemm	Hopsåsen 25	5232 PARADIS

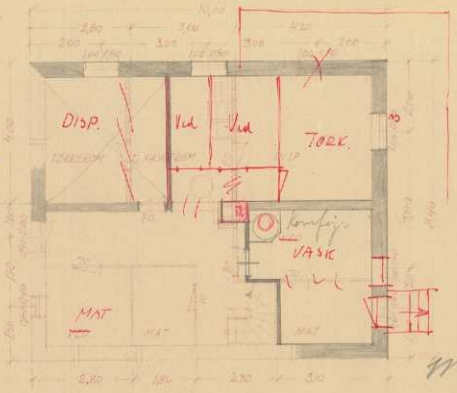
Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 BERGEN, eller e-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvalteren kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Johannes Bruns gate 12.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.

Godkjent
Statens distriktsarkitekt
for Vestlandet
under henvisning til
følgeskriv av 12 MAJ 1950

Anm. nr. 125.1950
Bygningsrådet i Fana
17 JUNI 1950

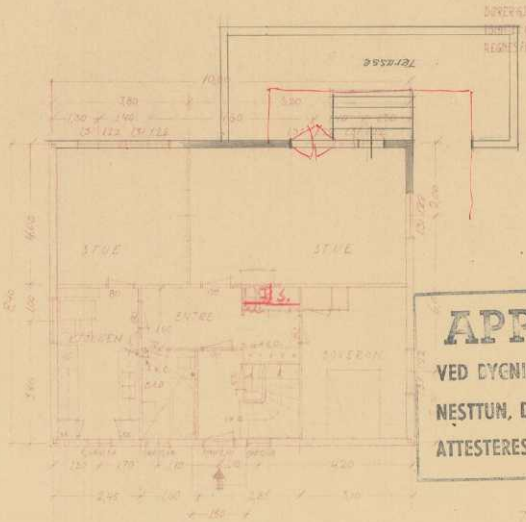


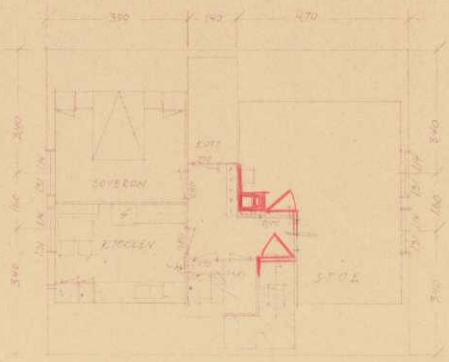
SNITT



1. ETASJE.

MÅLSETTINGEN AV VEDLEGGENE GJELDER BYGNINGSVERKSINSTRUKSJONEN. MÅL PÅ VINDUER OG DØRER GJELDER UTVENDIG KARM. ETASJEHØYDEN GJELDER FRA FERDIGGULV, ROMSTØRRELSEN REGNES FRA FERDIGGULV TIL INNVENDIG KANT KARM.



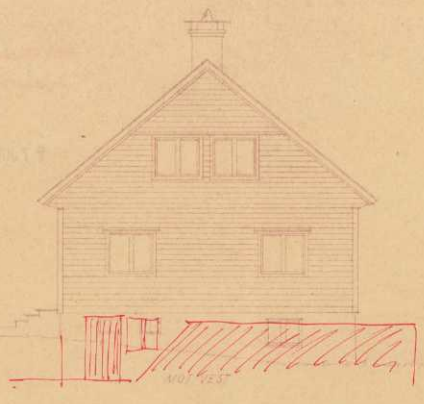


2. ETASJE.

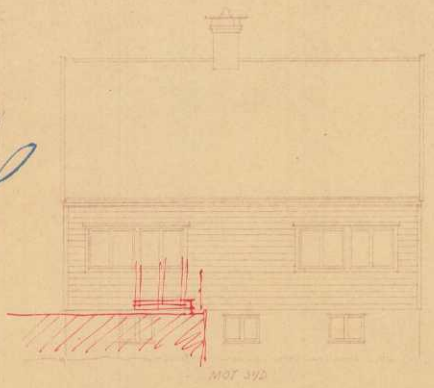
APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
NESTTUN, DEN 20/6 1950
ATTESTERES

TYPE 104
ENGELSET A/S 1950

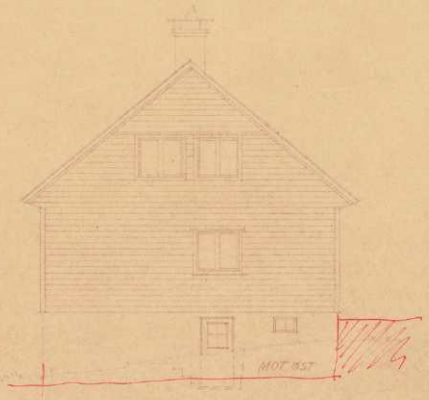
Statens distriktsarkitekt
for Vestlandet

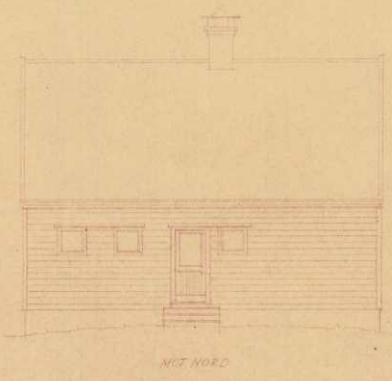


Godkjent
Statens distriktsarkitekt
for Vestlandet
under henvisning til
følgeskriv av
2 MAJ 1950



Anm. nr. 128 1950
Bygningsrådet i Fana
17 JUNI 1950





APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
MESTTUN, DEN 25/6 19 51
ATTESTERES 3 4

TYPE 104÷
OMARBEIDET 8/5 1950
Statens distriktsarkitekt
for Vestlandet

Anm. nr. 128/19 50

Bygningsrådet i Fana

- 4 MAJ 1950

EINEBOLIG VED HOP I FANA

FOR

HERR ARNE INDREBØ

MÅL 1:100

INNHOLD = 8 STK. TEGNINGER

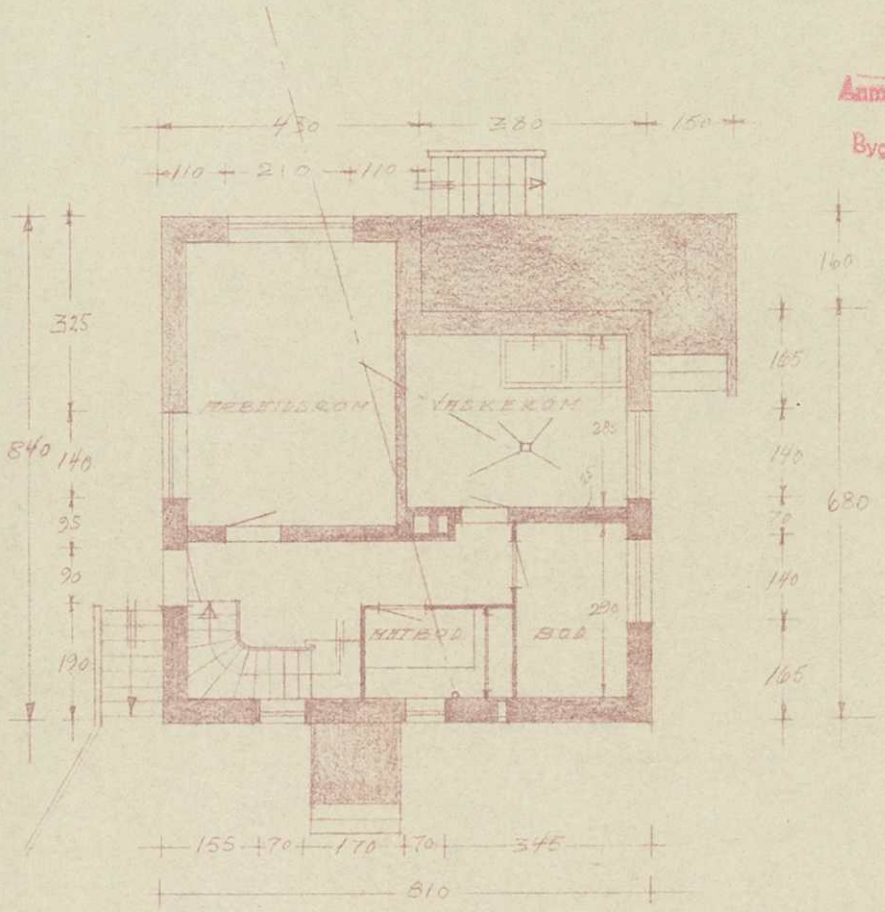
TEGN. NO 8TO

MINDE MARS 1950

Nils Birkeland

ARKITEKT

Anm. nr. 128 19 501
Bygningsstyret i Fana
- 4 MAJ 1950



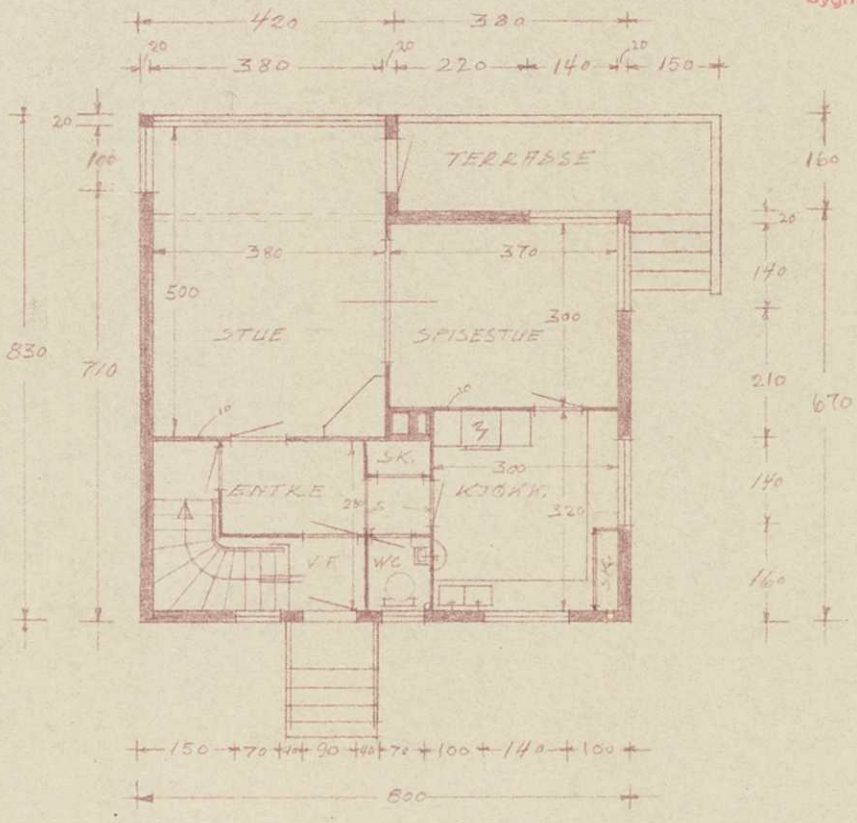
KJELLERPLAN

Anm. nr. 128 1950

Bygningsrådet i Fana

2

- 4 MAJ 1950

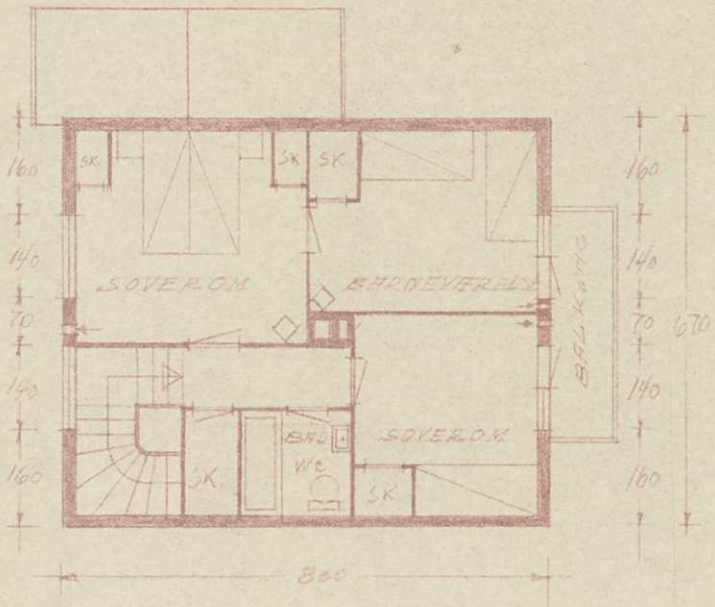


1 STE ETASJE PLAN

Anm. nr. 138 1950

Bygningsrådet i Fana

- 4 MAJ 1950

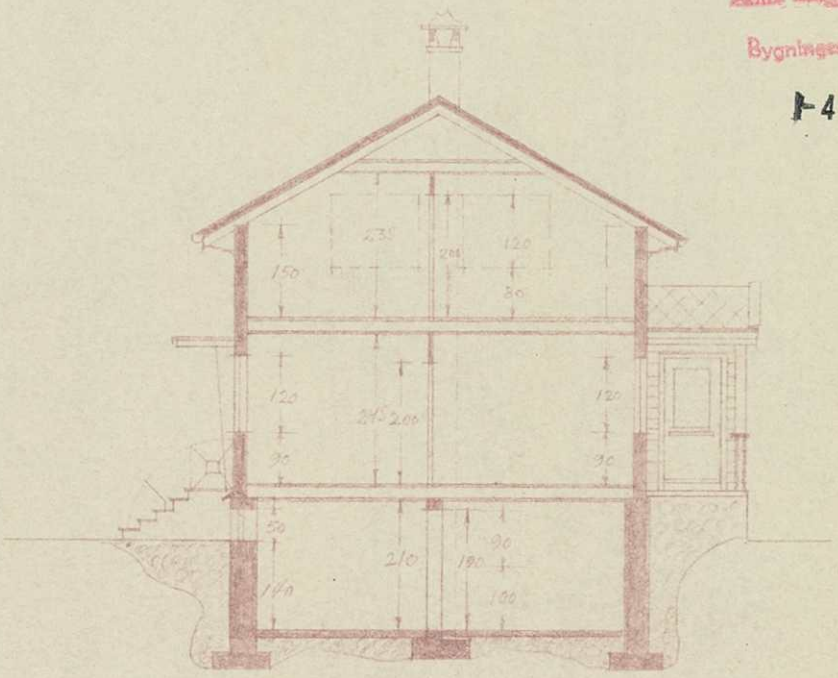


2 NEN ETASJE PLAN

Anm. nr. 128/1950

Bygningssjefen i Fana

4 MAJ 1950



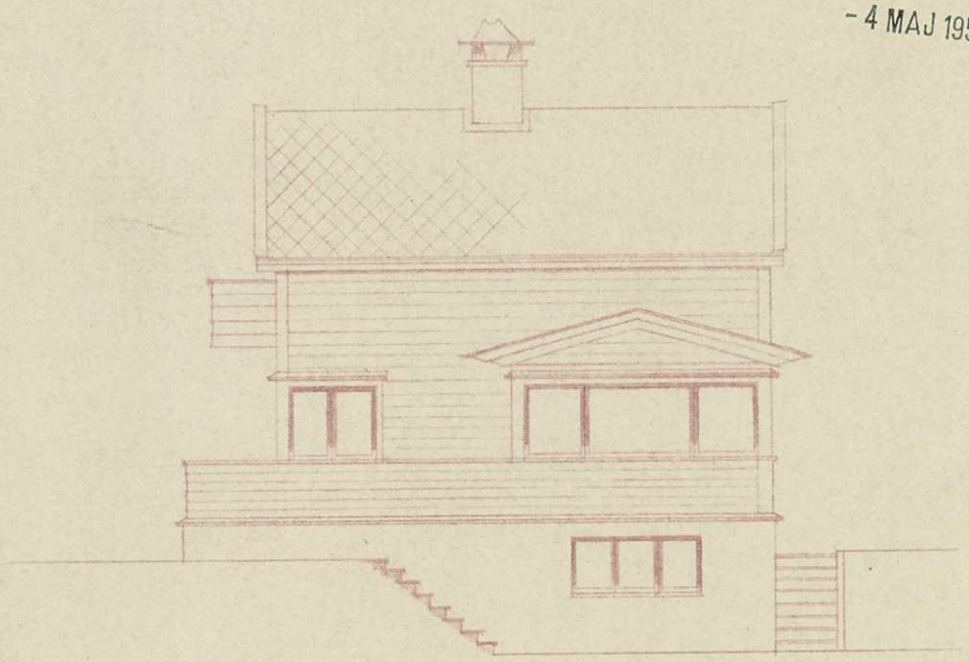
SNITT

Anm. nr. 128 1957

Bygningsrådet i Fana

- 4 MAJ 1957

5



SYDFASADE

Anm. nr. 128 1950

Bygningssjefen i Fana

- 4 MAJ 1950

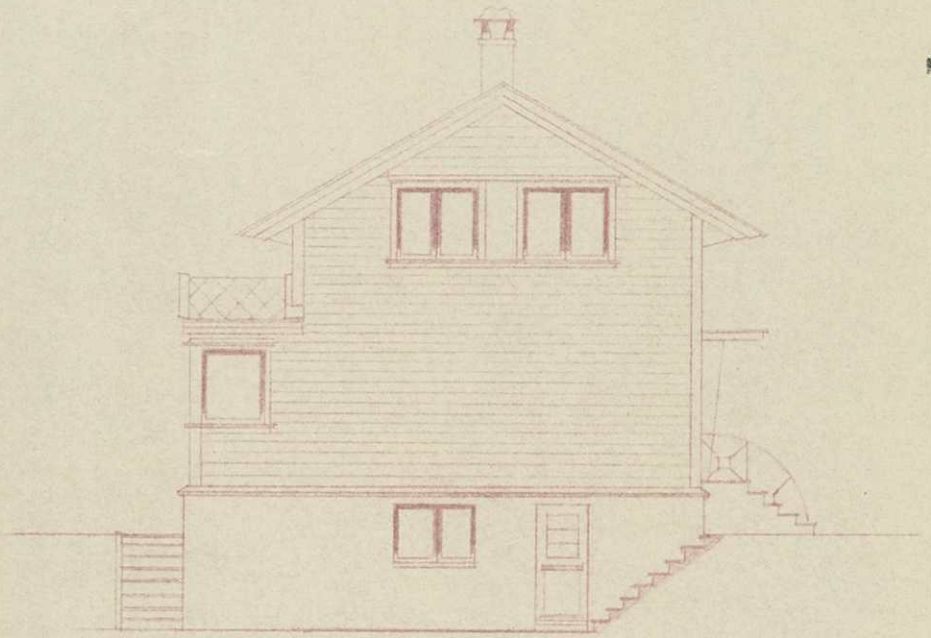


NORDFASADE

Anm. nr. 128/1950 7

Bygningsrådet i Fana

- 4 MAJ 1950

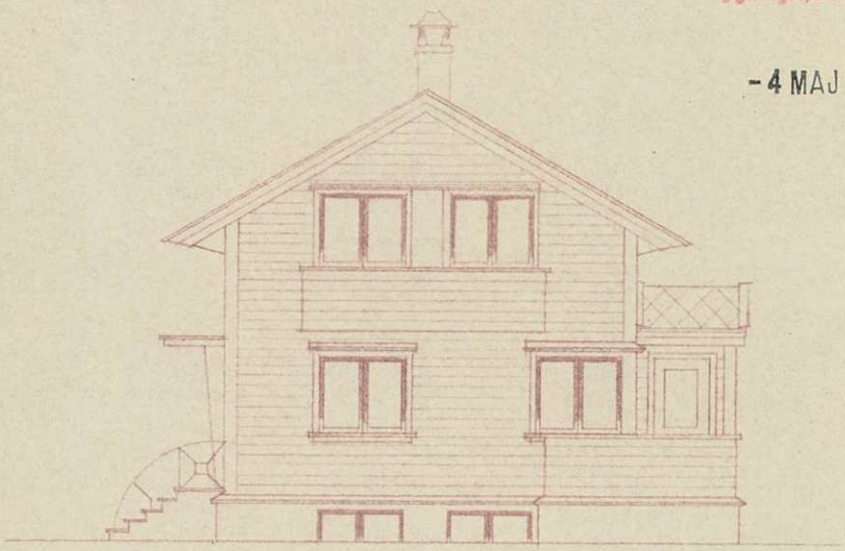


ØSTFASADE

Anm. nr. 128/50

Bygningssjefen i Fana

- 4 MAJ 1950



VESTFASADE

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:
Hopsåsen 25, 5232 Paradis
Gnr. 41, Bnr. 522, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
74260393

Meglerforetak: PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen

Saksbehandler: Mads Wickmann

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 993 19 551

E-post: mads.wickmann@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.
