

DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Hatlestad terrasse 30

Vedlagt følger vedlegg til salgsoppgaven.
For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

[Link til salgsoppgave](#)

VEDLEGG SALGSOPPGAVE

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Hatlestad terrasse 30, 5227 NESTTUN

 BERGEN kommune

 gnr. 49, bnr. 239

Sum areal alle bygg: BRA: 252 m² BRA-i: 239 m²



Befaringsdato: 05.11.2025

Rapportdato: 10.11.2025

Oppdragsnr.: 15943-2603

Referansenummer: EF7985

Autorisert foretak: Takst Vestland AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut-Anders Aase



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Knut-Anders Aase

Uavhengig Takstingeniør

knut-anders@takstvestland.no

957 24 260



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

REFERANSENIVÅ

Bygningen er oppført i 1973.
Boligen skal derfor være oppført i henhold til bygningsloven fra 1965 og byggeforskrifter av 1. 8. 1969, samt byggeskikk og fagmessig utførelse i 1973.
(referansenivået for bygningen).

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON TILSTANDSVURDERING

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt.
For øvrig henvises det til rapportens enkeltpunkter.

Rekkehus - Byggeår: 1973

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Flat takkonstruksjon, teknet med papp.
Ytterveggene er oppført i bindingsverk. Stående trekledning.
Plassbygget takkonstruksjon.
Vinduer med 2-lags glass i malte trekarmner.
Teak gatedør i hoveddel, malt gatedør i utleiedel.
Altan på 16 m², med utgang fra stue.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Parkett, fliser og malte betonggulv.
Platet og malte vegger og himlinger.
Trebjelkelag i etasjeskille. Betonggulv mot grunn. Retningsavvik er ikke kontrollert. Boligen var møblert på befaringsdagen.
Det er ikke fremlagt radonmålinger. Eiendommen ligger i et område med moderat til lave radonforekomster. Det anbefales å få utført radonmålinger i boligen.
Åpen peis i stue. Vedovn i hall. Skorstein er oppført i lettbetong elementer.
Det er boret hull i yttervegg i ene boden i underetasje.
Malt trapp med trinn av heltre eik.
Glatte finerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad er fra 2009. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen.
Fliser på vegger, platet og malt himling.
Fliser på gulv.
Elektrisk gulvvarme.
Klemring og membran er synlig i plastsluk.
Bad med dusjdører, servant, møbler og wc.
Naturlig avtrekk. Tilluft via spalte under dør.
Det ble boret hull i soverom, bak dusjkrok. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier.

Bad v/soverom er fra 2009. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen.
Fliser på vegger, platet og malt himling.
Fliser på gulv.
Elektrisk gulvvarme.
Klemring og membran er synlig i plastsluk.
Bad med dusjvegg, servant, møbler og wc.
Naturlig avtrekk. Tilluft via spalte under dør.
Det ble boret hull i soverom, bak dusjkrok. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier.

Vaskerom, med stålkum, to varmtvannstanker og opplegg for

vaskemaskin.
Hulltaking er ikke foretatt.

Bad/vaskerom i leilighet er fra 2009. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen.
Fliser på vegger, platet og malt himling.
Fliser på gulv.
Elektrisk gulvvarme.
Membran er synlig i plastsluk.
Bad med dusjdører, servant, wc og opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør.
Hulltaking er ikke foretatt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med glatte hvite fronter, laminat benkeplate, integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, kjøl- og frysenskap.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom himling.

Kjøkken i leilighet, med glatte hvite fronter, laminat benkeplate, integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.
Kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger av rør-i-rør-utførelse.
Avløpsrør av plast.
Ventilator i begge kjøkken, naturlig avtrekk fra badene i 1. etasje, mekanisk avtrekk fra bad i leilighet, tilluft via spalteventiler i vinduer.
200 liters varmtvannstank, fra 2009 og 112 liters varmtvannstank fra 2021, plassert i vaskerom.
Automatsikringer, 12 kurser og jordfeilbryter. Eget sikringsskap, med automatsikringer, i leilighet. El-anlegget ble kontrollert i 2024. Feil som ble avdekket er rettet.
Brannvarslere i hver etasje. To brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn.
Utvendig drenering er ikke kjent.
Mest sannsynlig er det selvdrenerende masser, kultet med steinmasser.
Grunnmur i betong.
Gruset rundt bygget.
Utvendige vann- og avløpsrør er av plast, fra byggeår.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

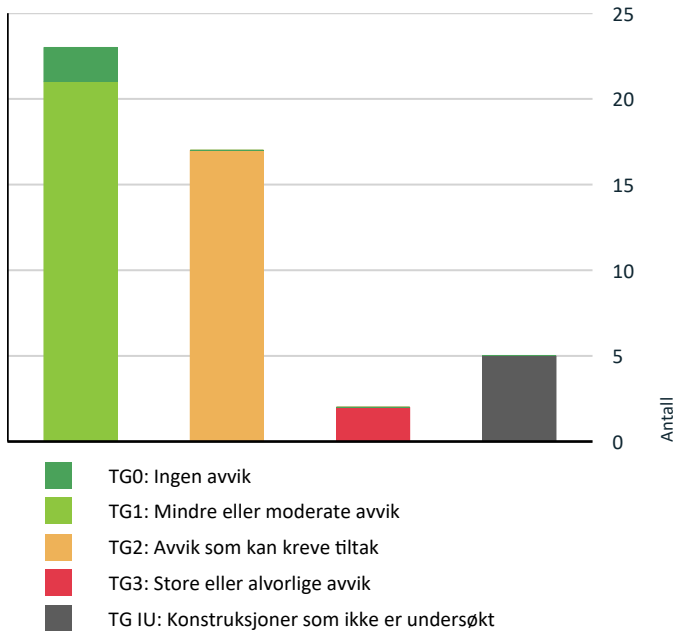
[Gå til side](#)

Rekkehus

- Det foreligger ikke tegninger

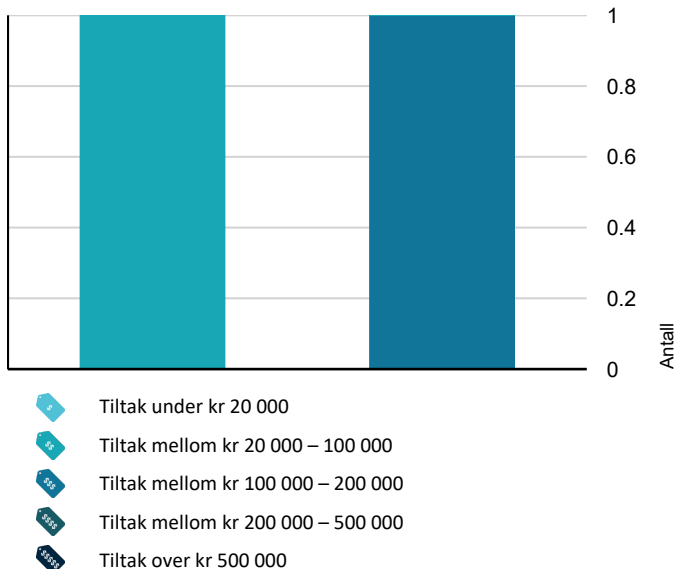
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje hoveddel > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje hoveddel > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje leilighet > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad v/soverom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad v/soverom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad v/soverom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Underetasje leilighet > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje leilighet > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje leilighet > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår

1973

Kommentar

Opplyst av eier

Anvendelse

Boligen er bebodd av eier

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Flat takkonstruksjon, tekket med papp.

Papptekkingen ble skiftet i 2009. Tekkingen er ikke sett.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

Veggkonstruksjon

Ytterveggene er oppført i bindingsverk. Stående trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Værslitt kledning.

Råte i kledning og vannbord rundt inngangsparti på begge sider av huset.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Ytterkledning har behov for vedlikehold.

Råteskadde bord må skiftes.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Plassbygget takkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Taket er innvendig platet. Det er ikke tilkomst for kontroll av sperr, sutak, isolasjon eller lufting.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer eller skader. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.

Vinduer

Vinduer med 2-lags glass i malte trekarmen.

Dører

Teak gatedør i hoveddel, malt gatedør i utleiedel.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan på 16 m², med utgang fra stue.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverket er ca 94 cm høyt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Dagens krav til høyde på rekkverk er 1 meter. Da bygget ble oppført var kravet 90 cm.

INNVENDIG

Overflater

Parkett, fliser og malte betonggulv.
Platet og malte vegger og himlinger.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag i etasjeskille. Betonggulv mot grunn.

Retningsavvik er ikke kontrollert. Boligen var møblert på befaringsdagen.

Radon

Det er ikke fremlagt radonmålinger. Eiendommen ligger i et område med moderat til lave radonforekomster.

Det anbefales å få utført radonmålinger i boligen.

Pipe og ildsted

Åpen peis i stue.

Vedovn i hall,

Skorstein er oppført i lettbetong elementer.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er boret hull i yttervegg i ene boden i underetasje.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er høy luftfuktighet i kjelleren med stor fare for en skadeutvikling

Tilstandsrapport

Fukt i bunnsvill i utforet vegg mot grunnmur.
Det er isopor mellom veggplate og grunnmur.
Utforede yttervegger mot grunnmur er en risiko konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Treverk, isopor og plater innvendig mot grunnmur må fjernes.
Utforede yttervegger innvendig under terreng og mot grunnmur er en utsatt konstruksjon, med hensyn til fukt og kondensproblemer.
Grunnmuren bør ikke kles inne, men være synlig i alle rom.

Kostnadsestimat er kun for rivning, ikke gjenoppbygging.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Innvendige trapper

Malt trapp med trinn av heltre eik.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er ikke montert håndløper på vegg, åpninger mellom trinn er større en 10 cm.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Håndløper bør monteres og åpninger mellom trappetrinn bør reduseres.

TG 1 Innvendige dører

Glatte finerte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad er fra 2009. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger, platet og malt himling.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.
Elektrisk gulvvarme.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er for lite fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Klemring og membran er synlig i plastsluk.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Badet er ca 16 år gammelt.

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke påkrevd med strakstiltak. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for membranen.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Bad med dusjdører, servant, møbler og wc.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk. Tilluft via spalte under dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Det er kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

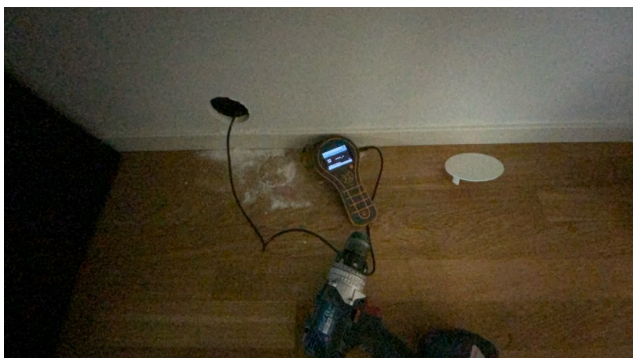
- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Det bør monteres mekanisk avtrekk fra badet.

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble boret hull i soverom, bak dusjkrok. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier.



1. ETASJE > BAD V/SOVEROM

Generell

Bad v/soverom er fra 2009. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD V/SOVEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger, platet og malt himling.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD V/SOVEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.
Elektrisk gulvvarme.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er for lite fall til sluk.

Sokkelen til dusjveggen er tett. Ved lekkasje utenfor dusjvegg, vil vannet renne ut dør, før det renner til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Våtrommet fungerer med disse avvikene, men det bør monteres dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD V/SOVEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Klemring og membran er synlig i plastsluk.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Badet er ca 16 år gammelt.

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke påkrevd med strakstiltak. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for membranen.



1. ETASJE > BAD V/SOVEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad med dusjvegg, servant, møbler og wc.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD V/SOVEROM

TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk. Tilluft via spalte under dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Det er kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

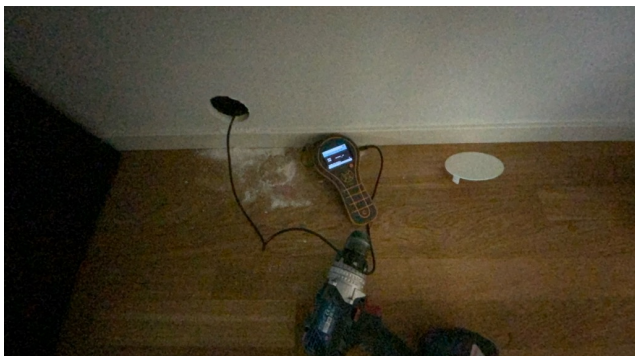
- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Det bør monteres mekanisk avtrekk fra badet.

1. ETASJE > BAD V/SOVEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble boret hull i soverom, bak dusjkrok. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier.



UNDERETASJE HOVEDDEL > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom, med stålkum, to varmtvannstanker og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tettesjikt i vaskerom er fra byggeår.

Malingsavflassing på gulv.

Rommet mangler avtrekk. Det er kun to lufterventiler i yttervegg.

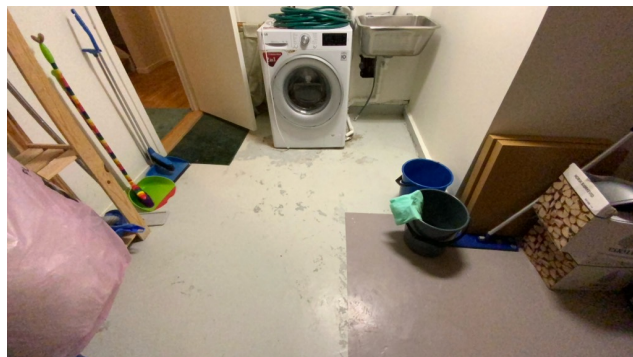
Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Vaskerommet har eldre overflater.

Rommet må pusses opp for å tilfredsstille dagens krav til våtrom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



UNDERETASJE HOVEDDEL > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Vegger med installasjoner er mot grunnmur og mot leilighet.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Vaskerommet må pusses opp.

UNDERETASJE LEILIGHET > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom er fra 2009. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

UNDERETASJE LEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger, platet og malt himling.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

UNDERETASJE LEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.
Elektrisk gulvvarme.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er for lite fall til sluk

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Våtrommet fungerer med dette avviket.

UNDERETASJE LEILIGHET > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Membran er synlig i plastsluk.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Badet er ca 16 år gammelt.

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke påkrevd med strakstiltak. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for membranen.



UNDERETASJE LEILIGHET > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad med dusjdører, servant, wc og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

UNDERETASJE LEILIGHET > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

UNDERETASJE LEILIGHET > BAD/VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Vegger i dusjkrok er mot vaskerom i hoveddel.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Det er ikke påkrevd med strakstiltak. Utsatte steder er kontrollert med fuktindikator. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet med glatte hvite fronter, laminat benkeplate, integrert stekeovn, induksjons topp, oppvaskmaskin, kjøll- og fryseskap.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom himling.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

UNDERETASJE LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet i leilighet, med glatte hvite fronter, laminat benkeplate, integrert stekeovn, induksjons topp og oppvaskmaskin.

UNDERETASJE LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Ventilator med kullfilter. Avtrekk fra ventilator er ikke ført ut av bygget.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. TG2 er satt på grunn at avtrekk fra ventilator er ikke ført ut av bygget.

Filtrene må skiftes/rengjøres regelmessig.

Avtrekk fra kokesone i kjøkkenet bør føres ut av bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Vannledninger av rør-i-rør-utførelse.

Det ble ikke registrert lekkasje fra rørfordeler stammer.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Rørkursene er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Vannrørene fra rørfordelerstammer bør merkes.



Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Opprinnelige avløpsrør.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det er ikke registrert lekkasjer, eller opplyst om problemer relatert til avløpsrør. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Ventilasjon

Ventilator i begge kjøkken, naturlig avtrekk fra badene i 1. etasje, mekanisk avtrekk fra bad i leilighet, tilluft via spalteventiler i vinduer.

Varmtvannstank

200 liters varmtvannstank, fra 2009 og 112 liters varmtvannstank fra 2021, plassert i vaskerom.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Automatsikringer, 12 kurser og jordfeilbryter.

Eget sikringsskap, med automatsikringer, i leilighet.

El-anlegget ble kontrollert i 2024. Feil som ble avdekket er rettet.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en eltilsynsrapport uten avvik)?
Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Brennvarslere i hver etasje. To brannslukningsapparat.

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

Tilstandsrapport

- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Utvendig drenering med selvdrenerende masser, kultet med steinmasser.

Vurdering av avvik:

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

Opprinnelig drenering mot vest og under bygget.

Konsekvens/tiltak

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

I følge eier, ble det ifm. bygging av ny trapp på siden av huset, lagt et nytt lag med grus rundt hele bygningen. Her ble det lagt ned duk under grusen. I tillegg er det montert ny knotteplast med kantlist og ny drenerende masse på de gamle dreneringene på nordsiden, før den nye grusen kom på. Knotteplasten går ned til ca. 35 cm dybde under sålen på gunnmuren. Den nye drenerende massen er lagt med fall som leder vann bort fra husveggen.

På grunn av alder må en regne med at utvendig drenering under bygget er svekket, og dette kan medføre fuktproblemer innvendig.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong.

TG 2 Terrengforhold

Gruset rundt bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ledes enkelt vann gjennom grus og inn mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tettere masse, eller duk under grusen, som leder overflatevann bort fra bygget.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsrør er av plast, fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Opprinnelige utvendige vann- og avløpsrør.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vann- og avløpsledninger.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1973

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Beskrivelse

Bygget er oppført i bindingsverk, på ringmur i betong.
Gruset mot grunn.
Sperretak tekket med metallplater.
Vippeport.

Bygget er ikke tilstands vurdert.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	81			81	
2. etasje	81			81	16
Underetasje hoveddel	33			33	
Underetasje leilighet	44			44	
SUM	239				16
SUM BRA	239				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang, hall m/trapp, bad, tv-stue, 3 soverom, bad v/soverom		
2. etasje	Stue, kjøkken		
Underetasje hoveddel	Gang, vaskerom, 2 boder		
Underetasje leilighet	Stue/kjøkken, bad/vaskerom, gang, soverom, bod		

Kommentar

Nettoareal for rommene:

Vindfang 5 m²

Hall m/trapp 17,1 m²

Bad 3,2 m²

TV-stue 16,5 m²

Bad v/soverom 4,8 m²

Soverom 14 m², 8 m² og 7,8 m²

2. etasje:

Stue 65 m²

Kjøkken 14,3 m²

Underetasje:

Gang m/trapp m²

Vaskerom m²

Bod 3,1 m² og 8,2 m²

Leilighet:

Stue/kjøkken 23 m²

Bad/vaskerom 2,8 m²

Gang 2,7 m²

Soverom 10,7 m²

Bod 3,4 m²

Arealene er beregnet ut ifra oppmåling på stedet. Sammenlagt areal oppgitt for de respektive rom utgjør boligens nettoareal. Dette vil avvike fra bruksareal da det gjør fratrukk for det areal interne vegger, sjakter, trappehull osv. opptar.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Montert varmepumpe i 2022.
Montert utvendig trapp og lagt ny grus rundt bygget i 2025.
Varmtvannstank ble skiftet i 2021.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Vindu i soverommet i leiligheten og i TV-stue er for små i forhold til dagslysflate. Kravet er at vindusflaten skal dekke ca 10% av gulvarealet.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		13		13	
SUM		13			
SUM BRA	13				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje	

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	225	14
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.11.2025	Knut-Anders Aase	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	49	239		0	341.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hatlestad terrasse 30

Hjemmelshaver

Johannesen Arild Rokne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en sentral og god beliggenhet på Vallaheiene i Fana. Sentralt og attraktivt boligområde, med kort vei til skole og flere barnehager. Gangavstand til butikk, buss, legesenter, ballplass og fine turområder. Få minutters kjøring til Lagunen Storsenter og industriområder på Kokstad og Sandsli.

Adkomstvei

Adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vann. Privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløp. Privat stikkledning.

Om tomten

Opparbeidet og beplantet hage.
Parkering i gate.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.11.2025		Gjennomgått	6	Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no	05.11.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.11.2025	
2	10.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/EF7985>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

Egenerklæring

Hatlestad terrasse 30, 5227 NESTTUN

17 Nov 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Hatlestad terrasse 30

Postadresse

Hatlestad terrasse 30

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

2009

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Har bodd her siden kjøp i 2009

Informasjon om eksisterende husforsikring

Dnb Forsikring AS-15

Informasjon om selger

Selger

Johannesen, Arild Rokne

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2021

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet varmtvannsbereder

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Comfort rørlegger Bergen

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Beskriv omfanget

Noe fuktighet på mur i bod utleiedel. Det har ikke vært målt fukt på resten av veggen. Det ble gravd av masser på siden av huset i 2015. Etter dette har muren tørket opp og det har ikke vært problem med fukt etter dette.

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2024

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Endret til jordet stikkontakt/strømtilførsel til varmpumpe. Dette ble satt som avvik etter el-inspeksjon av huset.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Elektro 24

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2022

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Installasjon av varmepumpe i trappehus Desember 2022

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Bergen Inneklima

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Har vært litt mugg i bod. Dette er ikke lenger et problem etter at tiltak ble gjort. Noe råte nederst på vannbord ved inngangsparti på begge sider av huset.



22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

Ja Nei Vet ikke

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring



En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95550844

Egenerklærings skjema

Name

Date

Johannesen, Arild Rokne

2025-11-17

Identification

 **bankID** Johannesen, Arild Rokne



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Johannesen, Arild Rokne

17/11-2025
13:32:00

BANKID

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 49, Bruksnr 239	Kommune:	4601 Bergen
		Bydel:	3 Fana
Adresse:		Grunnkrets:	1401 Valle
Veiadresse:	Hatlestad terrasse 30, gatenr 31855	Valgkrets:	44 Kaland
	5227 Nesttun	Kirkesogn:	7020201 Birkeland
Oppdatert:	28.09.2019	Tettsted:	5001 Bergen

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	31.05.1976	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	341,4 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring	
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4601/49/239	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Grensejustering	Forretning:	26.06.1996	Avgiver	4601/49/239	-8,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4601/49/240	8,0
Grensejustering	Forretning:	26.06.1996	Avgiver	4601/49/240	-65,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4601/49/239	65,0
Grensejustering	Forretning:	26.06.1996	Avgiver	4601/49/241	-5,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4601/49/239	5,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	31.05.1976	Avgiver	4601/49/125	-279,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4601/49/239	279,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Rekkehus****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Hatlestad terrasse 30	U0101	Bolig					
Hatlestad terrasse 30	H0101	Bolig	243,0	Kjøkken	6	3	3

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	90,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	243,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	243,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1973
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	2
Bygningsnr:	139509145			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	1		81,0		81,0				
H01	1		81,0		81,0				
H02			81,0		81,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	6,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	6,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	13982112			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				6,0	6,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.



Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:500

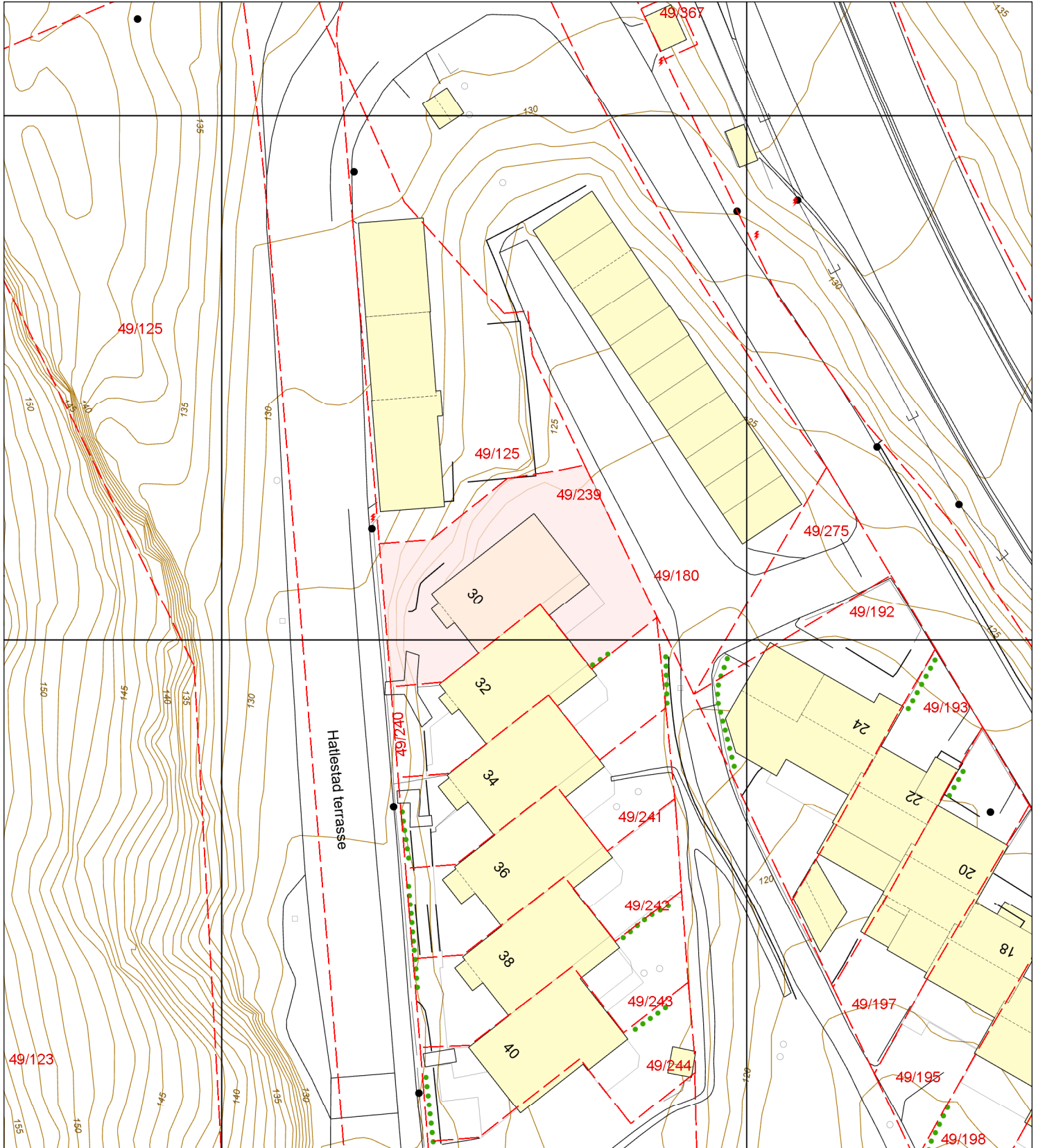
Dato: 04.11.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 49/239/0/0

Adresse: Hatlestad terrasse 30, 5227 NESTTUN



BERGEN
KOMMUNE



Eiendomsgrense - sikker	Registrert tiltak anlegg	Allé	Mast
Eiendomsgrense - usikker	Kulturminne	Hekk	Skap
Bygning	Gangveg og sti	EL belysningspunkt	Høydekurve
Registrert tiltak bygg	Traktorveg	EL Nettstasjon	Fastmerker
Fredet bygg	InnmåltTre	Ledning kum	



90CJX/15132813

Geomatikk

49/239, 49/240, 49/241, 49/242, 49/243

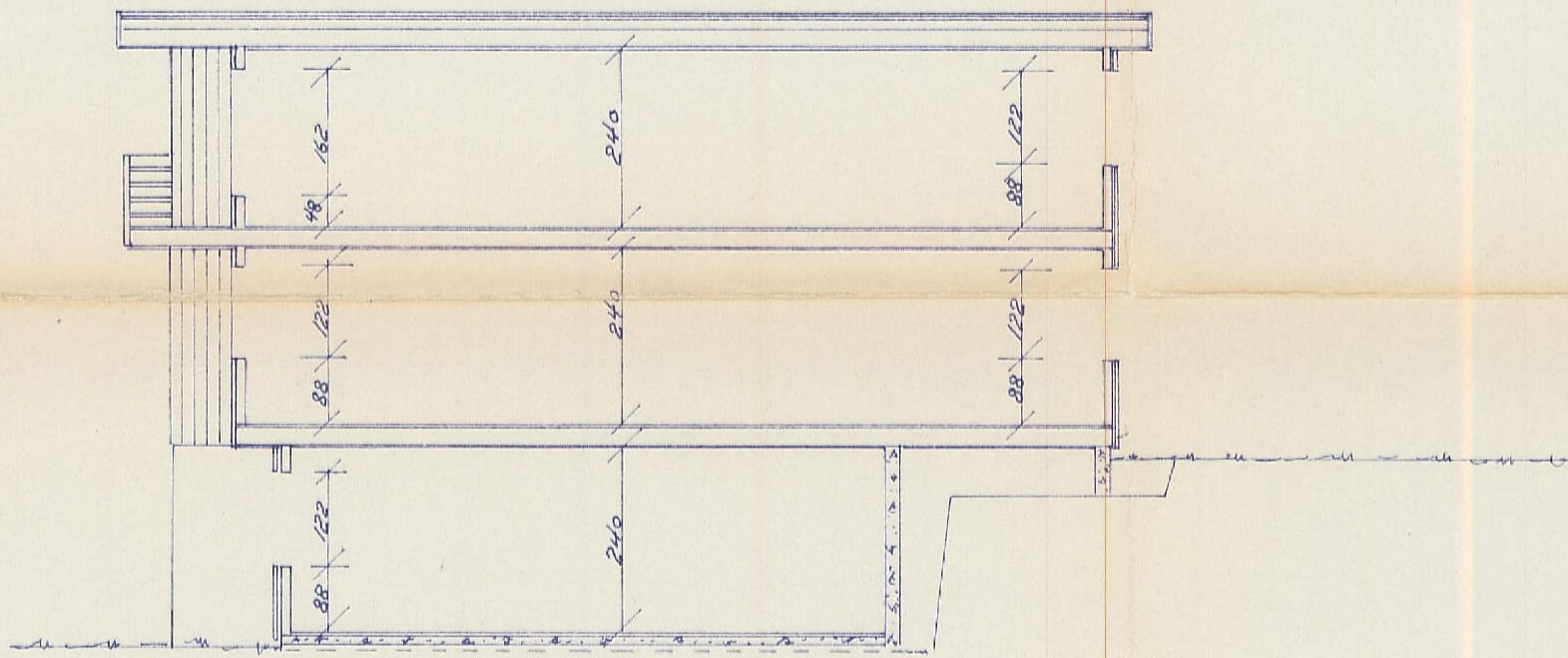


Anm.nr 357 1971
 BYGGNINGSSJEFEN I FANA
 Ank 3 JUNI 1971

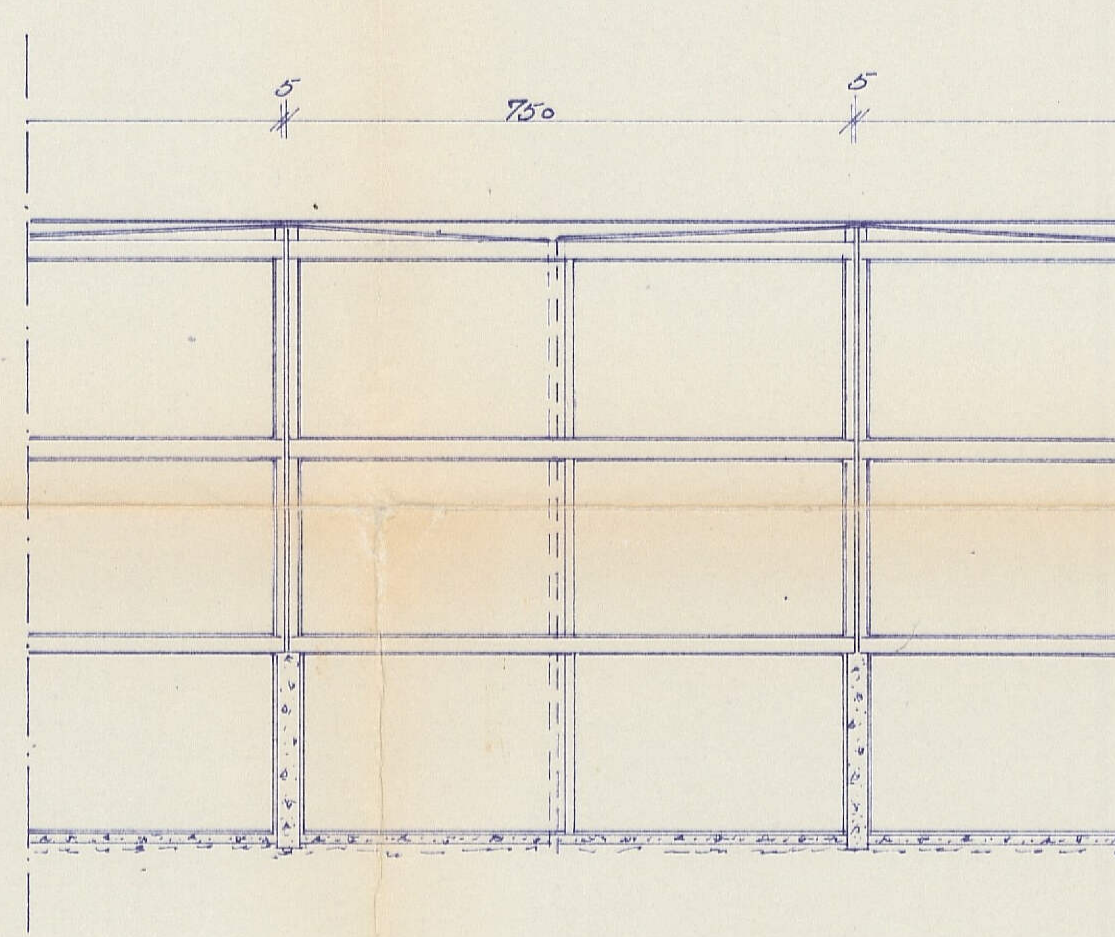
APPROBERT
 VED BYGGNINGSSJEFENS KONTOR
 HESTTUN, DEN 31/12 1971
 ATTESTERES 58

REKKEHUS PÅ G.NR. 49 B.NR. 125 VALLA TIL

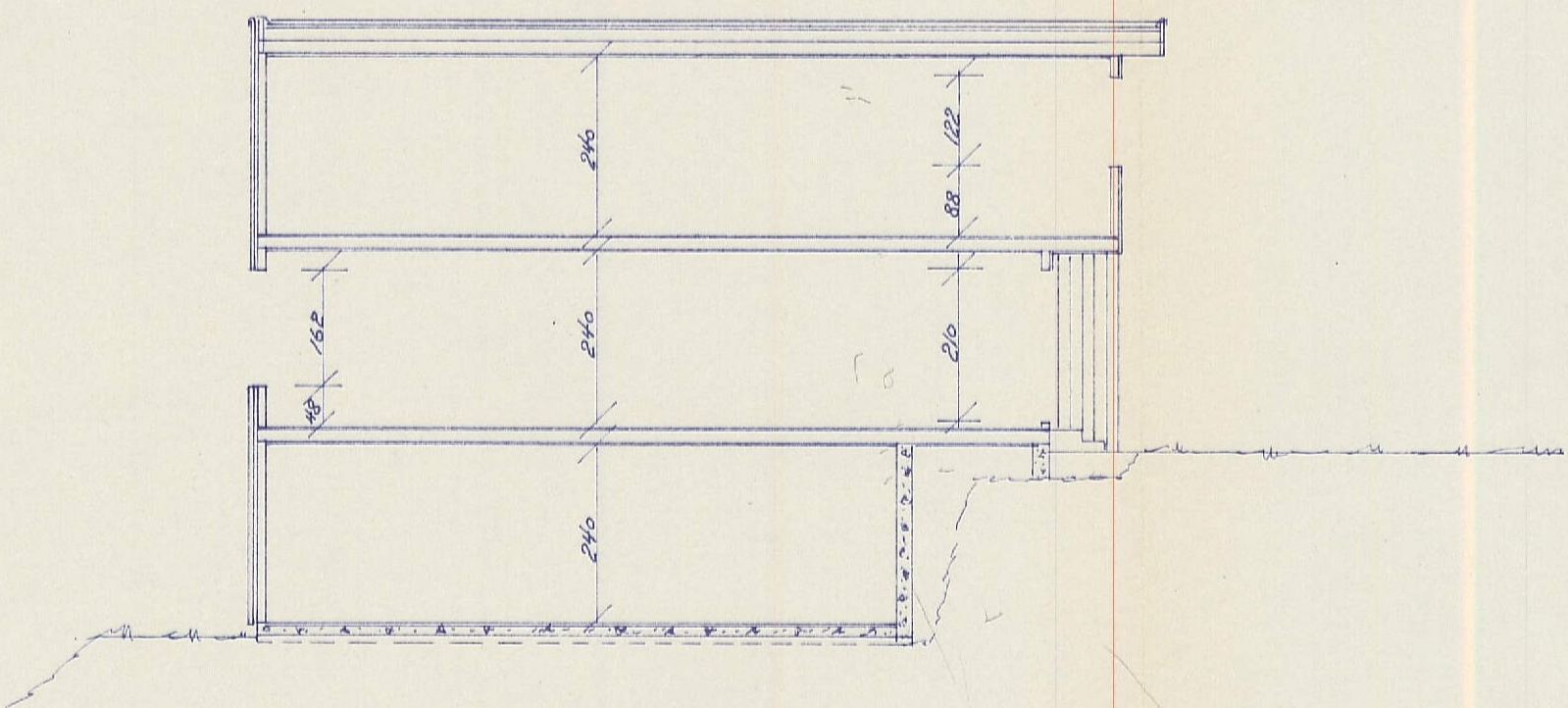
TEGN. NR. <u>146-91</u>	1:100	PLANER 1. ETG. 1-10
BYGGMESTERÖ. NYDAL		TEGN. NR. <u>2</u>



SNITT 2-2'



SNITT 1-1'

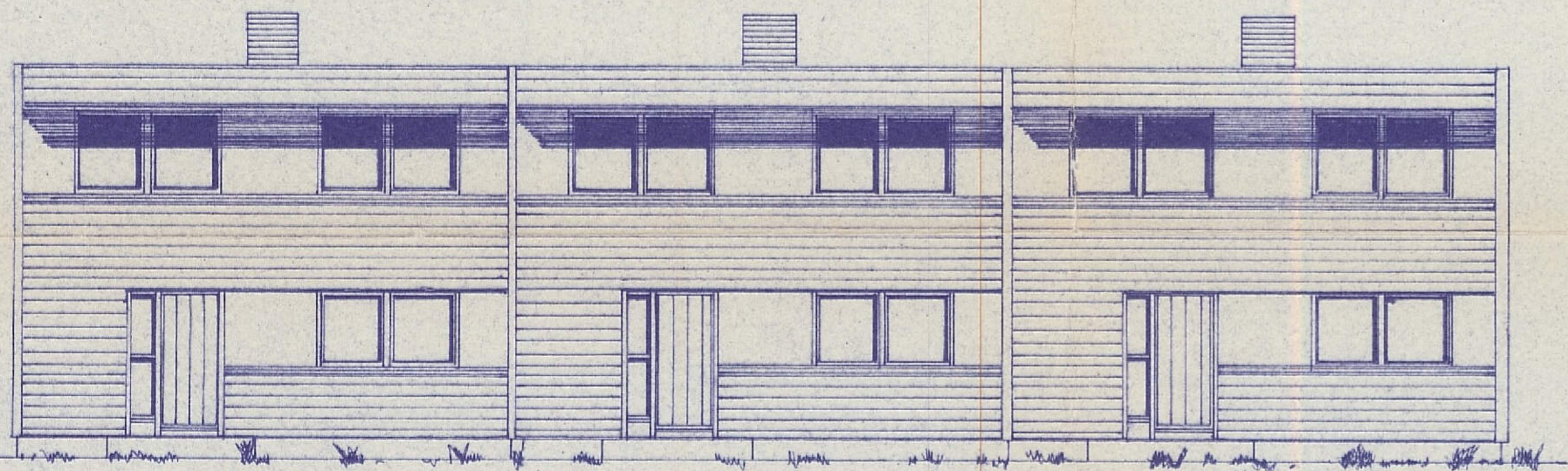


SNITT 3-3'

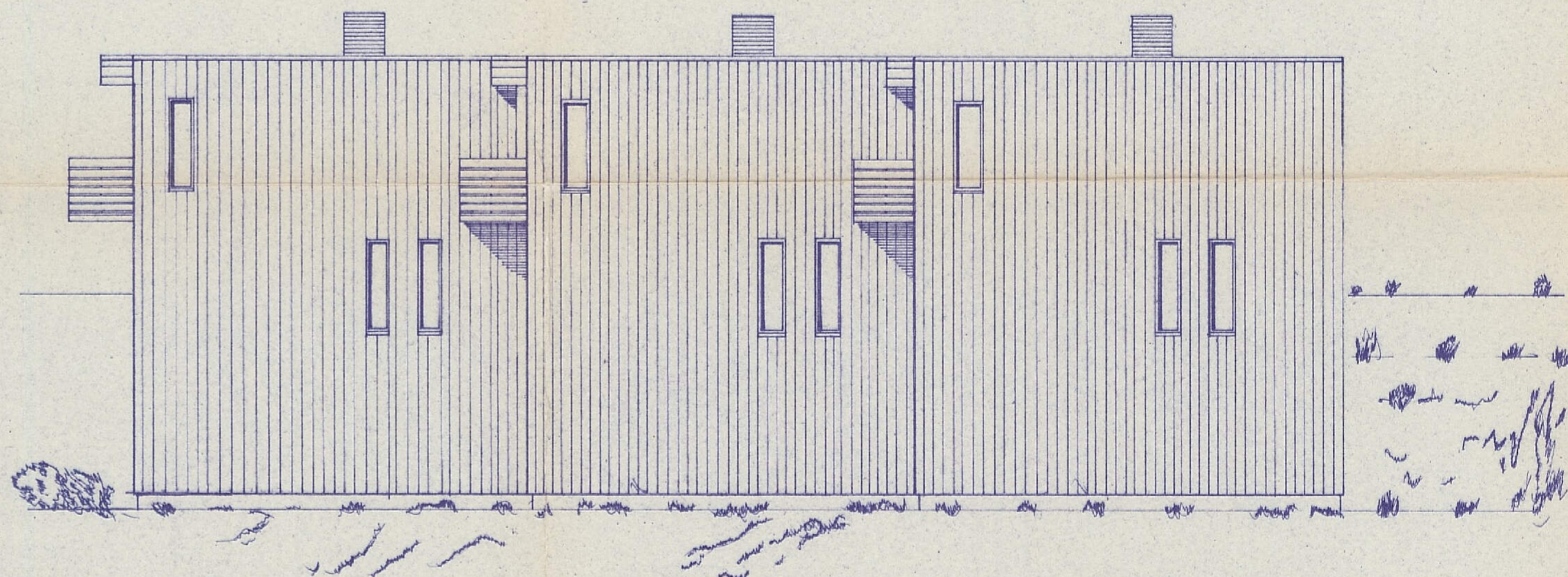
Anm.nr 357 1971
 BYGNINGSSJEFEN I FANA
 Ank 3 JUNI 1971

APPROBERT
 BYGNINGSSJEFENS KONTOR
 VESTTUN, DEN 31/12 1971
 TESTERES 48

REKKEHUS PA C.NR 40 B.NR 125		VALLA III	
2/6. 81. 61.	1:100	SNITT	
BYGGMESTER Ö. NYDAL		TEGN. NR. 6	



Fasade mot vest



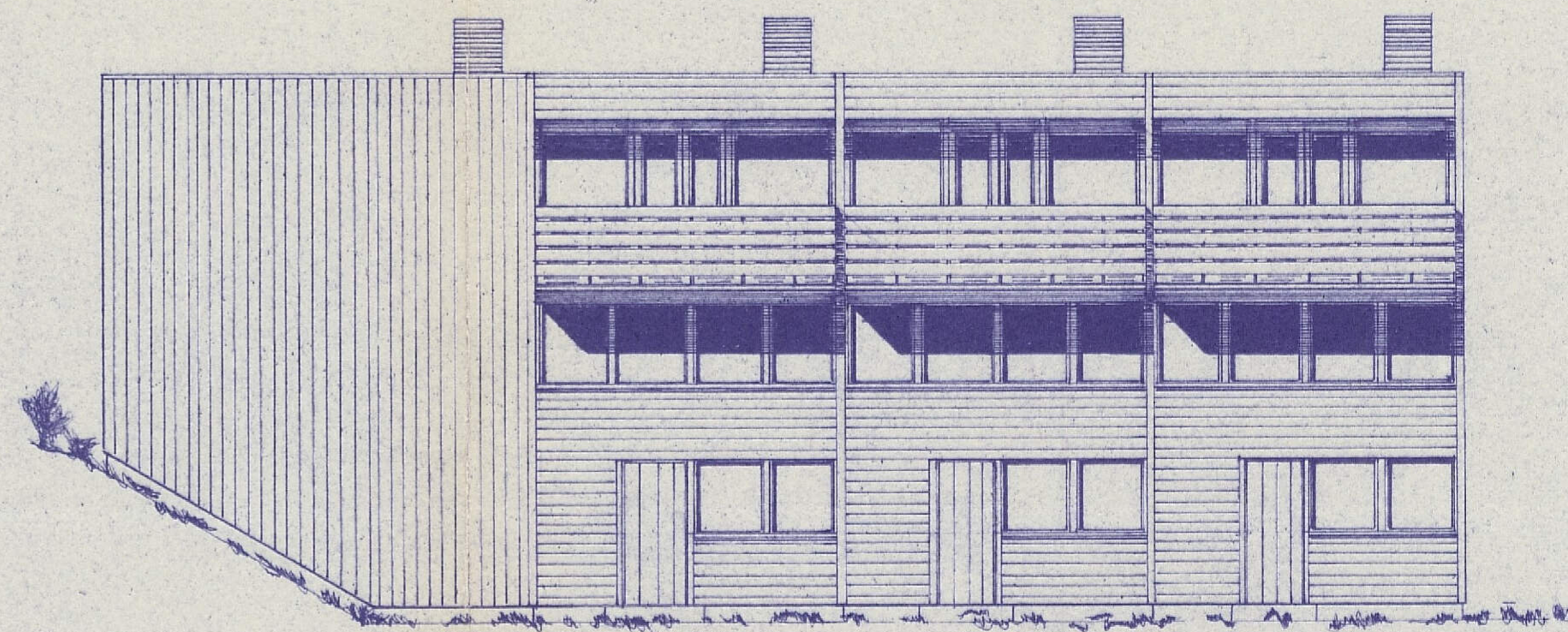
Fasade mot öst



Plan kjeller

Plan 1.etg

Plan 2.etg

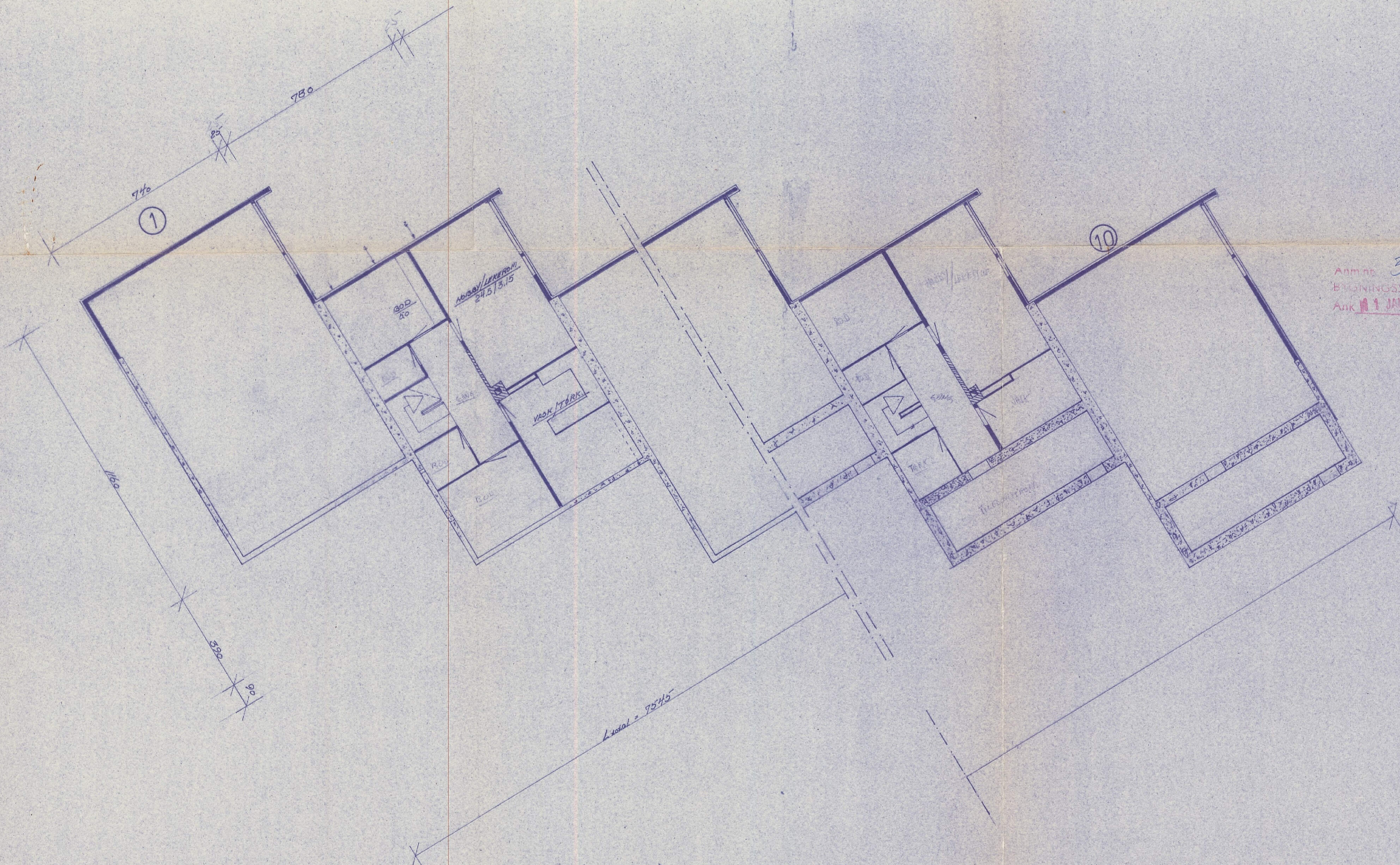


Fasade mot syd

Berg
21 JAN. 1972
Jnr.

	1:100	FASADER OG PLAN
BYGGM. Ö. NYDAL		TEGN.NR.24

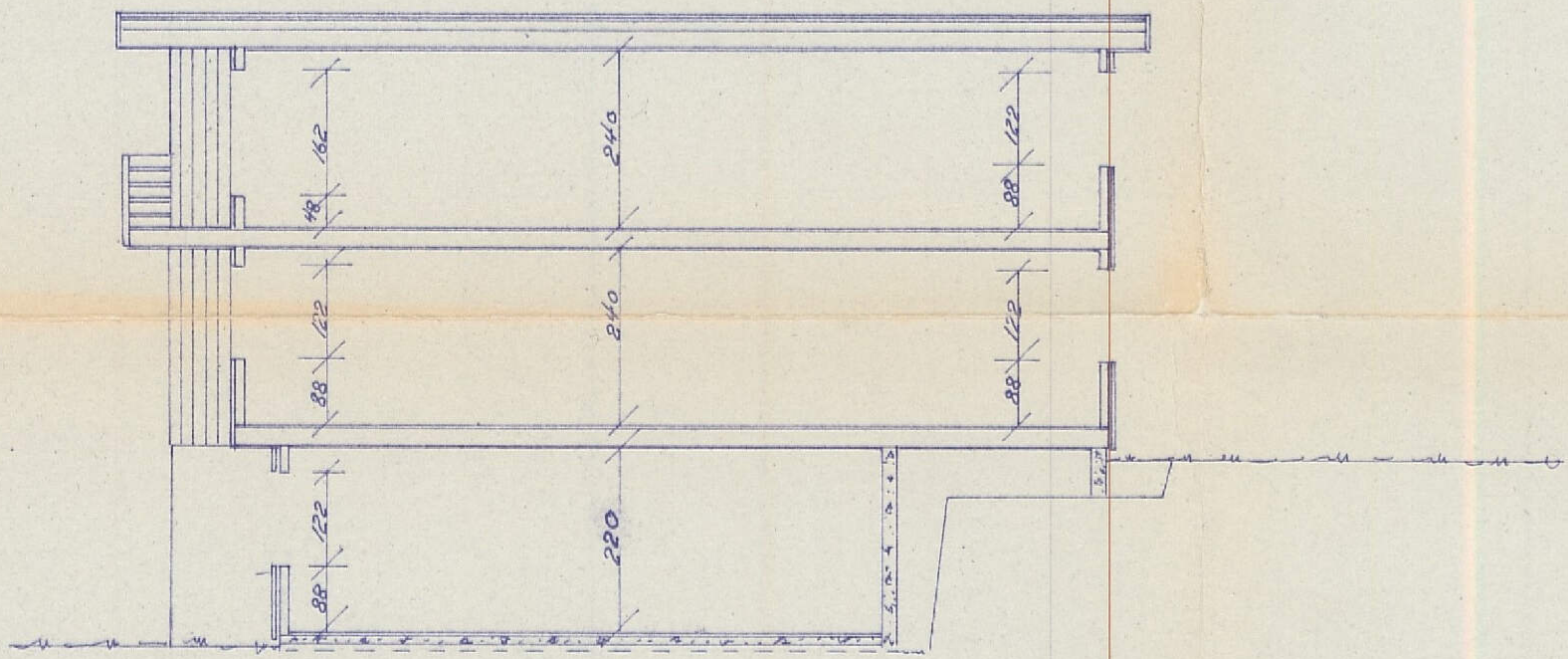
HUS 1—10



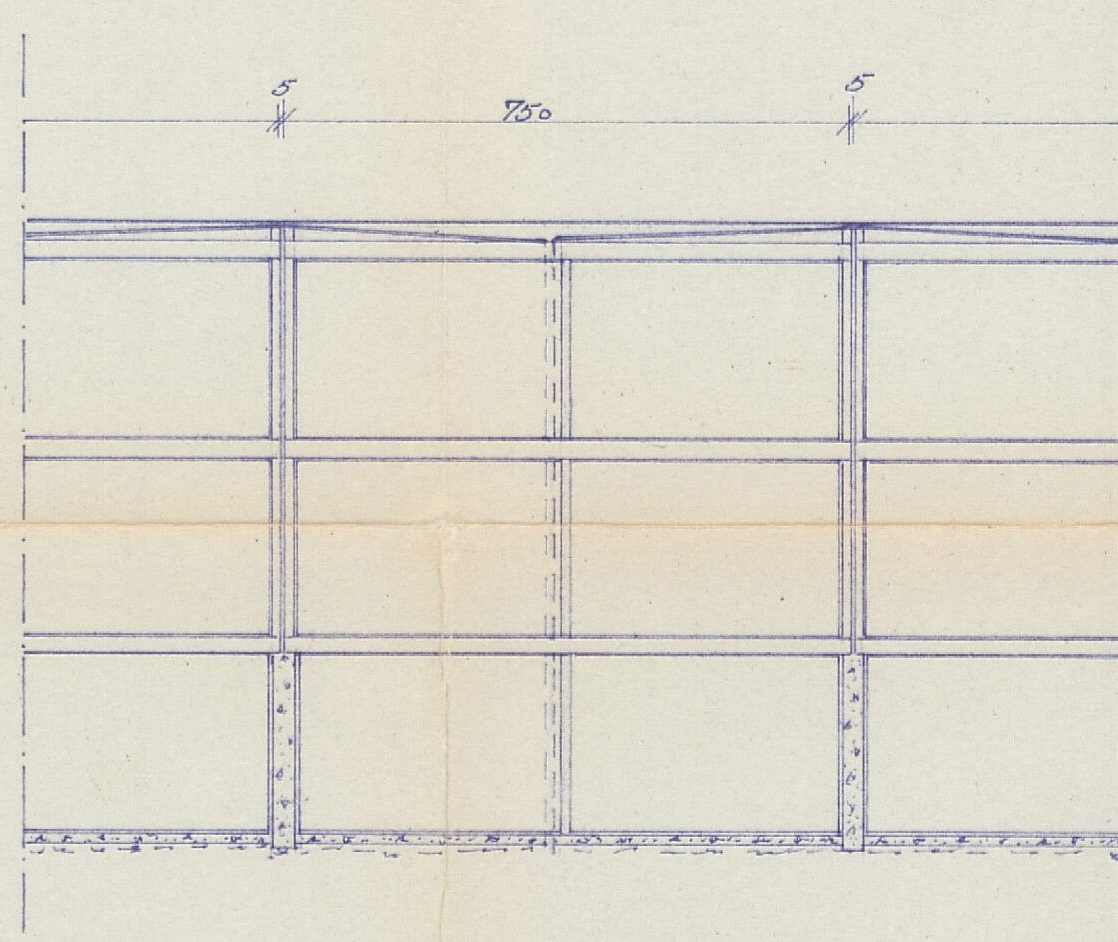
AUM NR. 357 19 71
 BYGNINGSSJEFEN I FANA
 ANK. 1 JAN 1972

4 STK. TILFLUKTSROM
 SE TEGN. NR 20

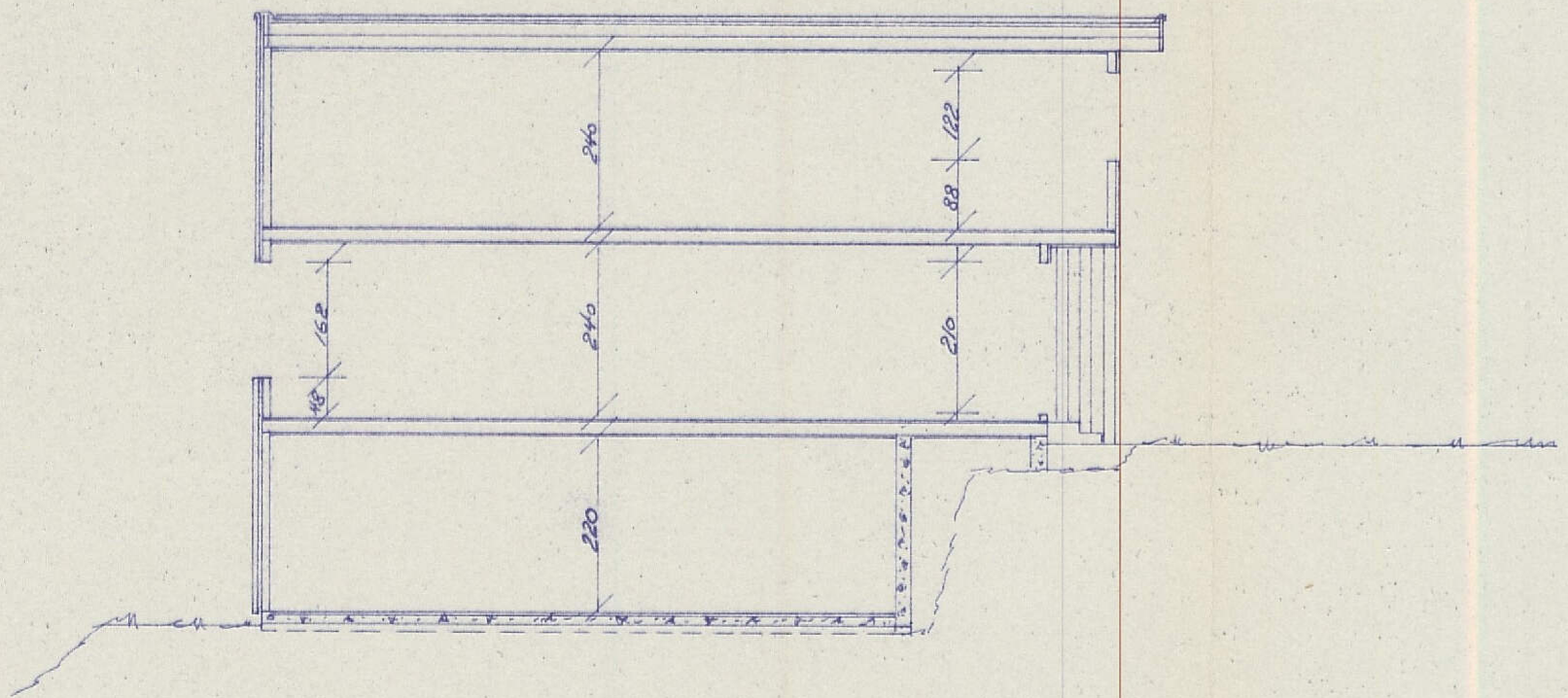
REKKEHUS PÅ G. NR. 49 B. NR. 125 VALLA TIL	
TEGN: 14/6-71/12 Rev. 20/12-71/12	1:100
BYGGMESTER Ö. NYDAL	PLANER KJELLER 1-10
	TEGN. NR. 3.



SNITT 2-2



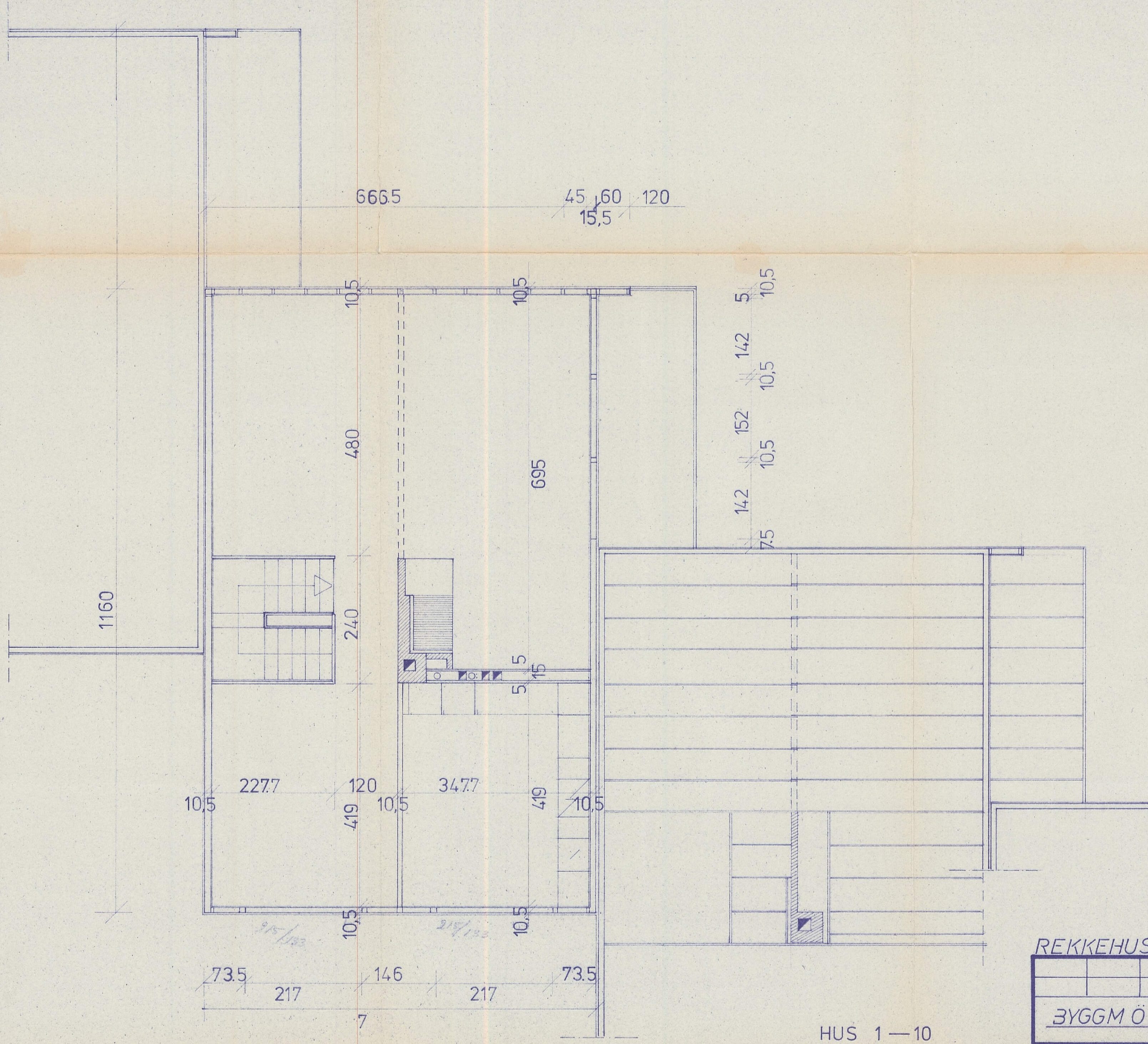
SNITT 1-1



SNITT 3-3

Berg
21 JAN. 1972
Jnr. 1230

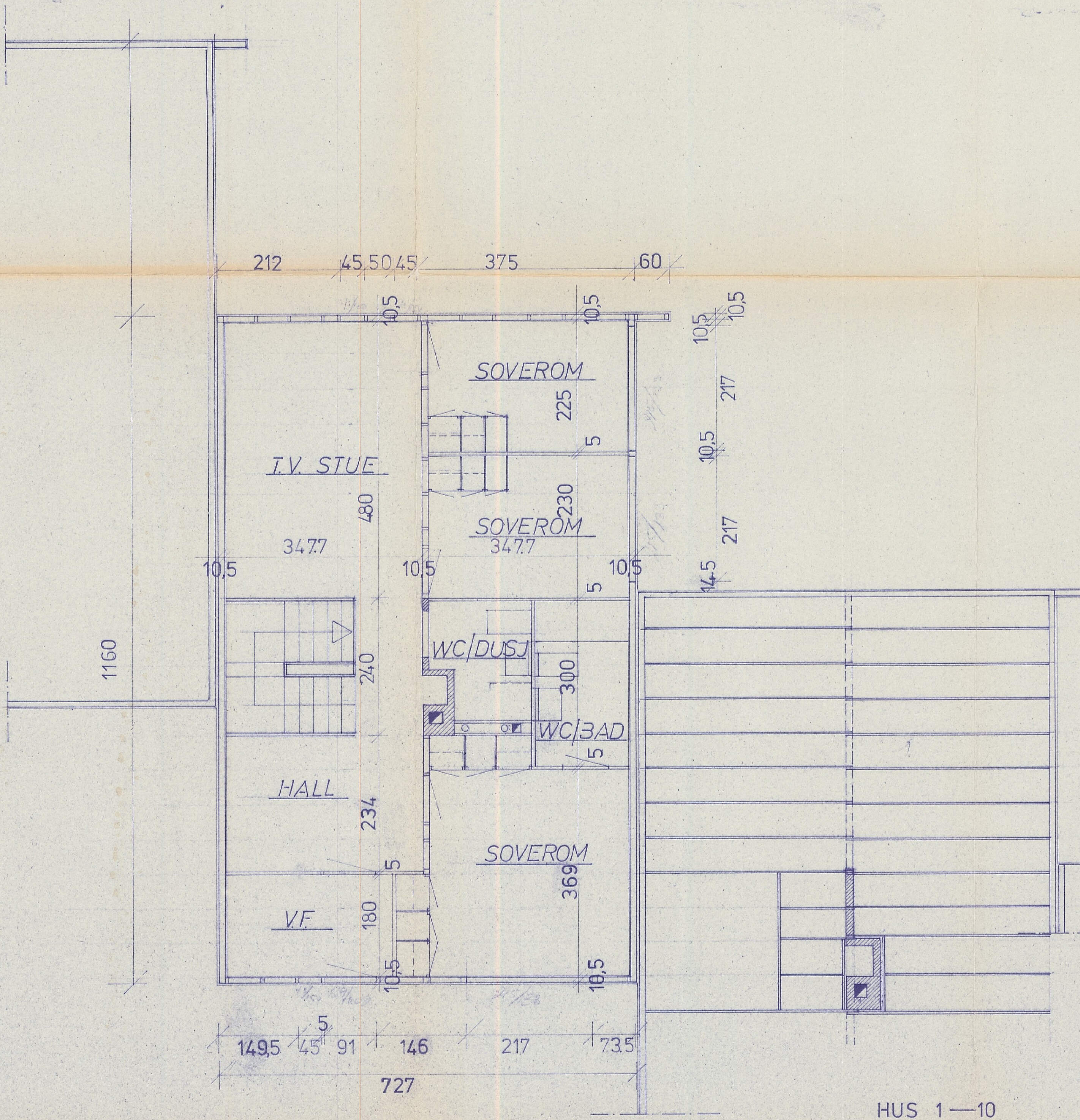
REKKEHUS PA Q NR 49 B NR 125		VALLA III
3/6 71. H.	1:100	SNITT
BYGGMESTERÖ.NYDAL		TEGN. NR. 6



Berger Sivilarkitekt
 21 JAN. 1972
 Jnr. 130

REKKEHUS PA GNR49 B.NR125 VALLA			1:50	PLAN 2. ETG
BYGGM Ö NYDAL			TEGN. NR.22	

HUS 1—10



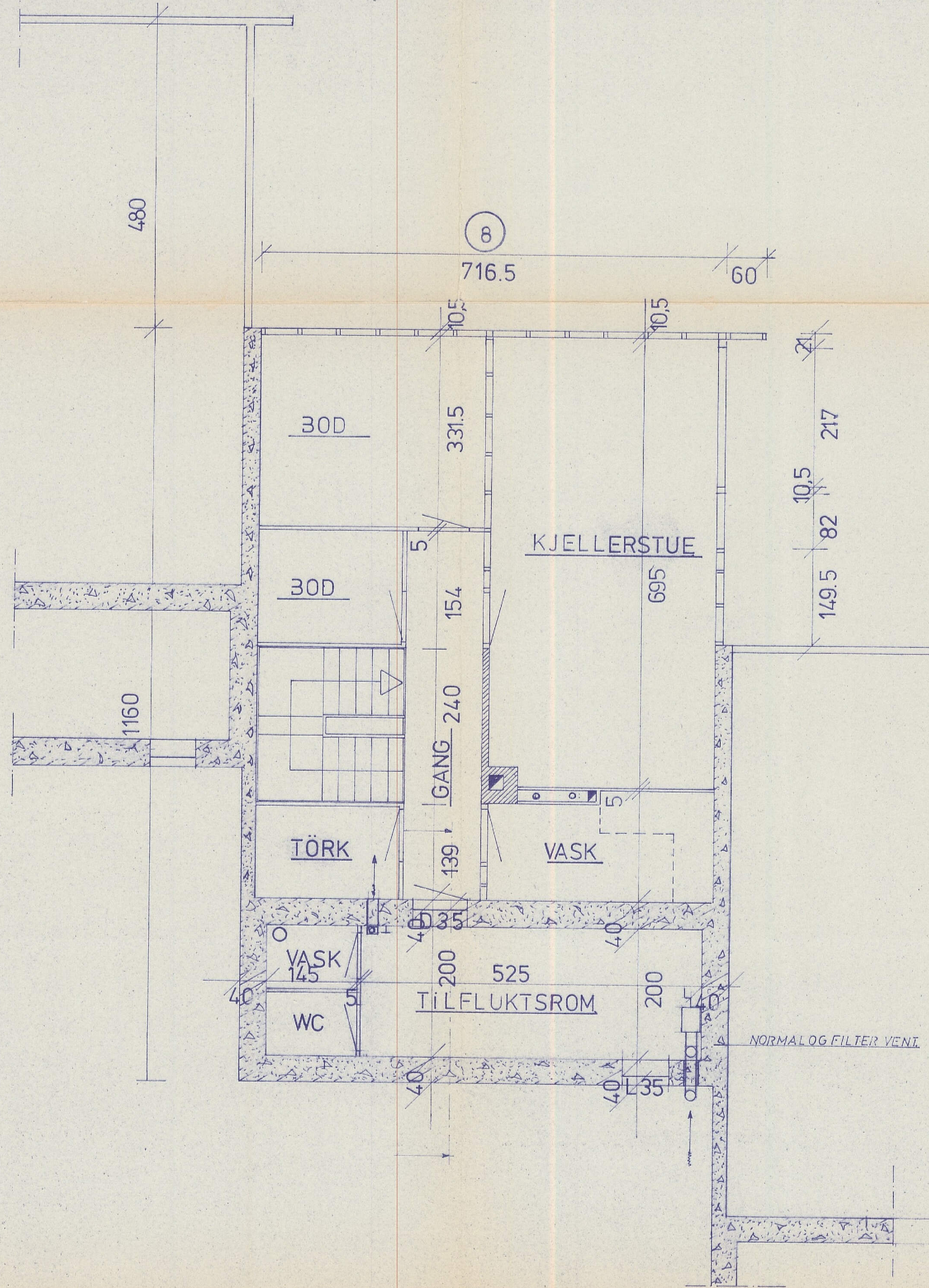
120/72

REKKEHUS PA GNR49 3NR.125 VALLA

		150	PLAN 1.ETG.
BYGGMÖ NYDAL		TEGN. NR.21	

HUS 1—10

7



DEKKEARM:

FELTARM: \varnothing 10 % 15 cm

STØTTEARM: \varnothing 10 % 15 cm

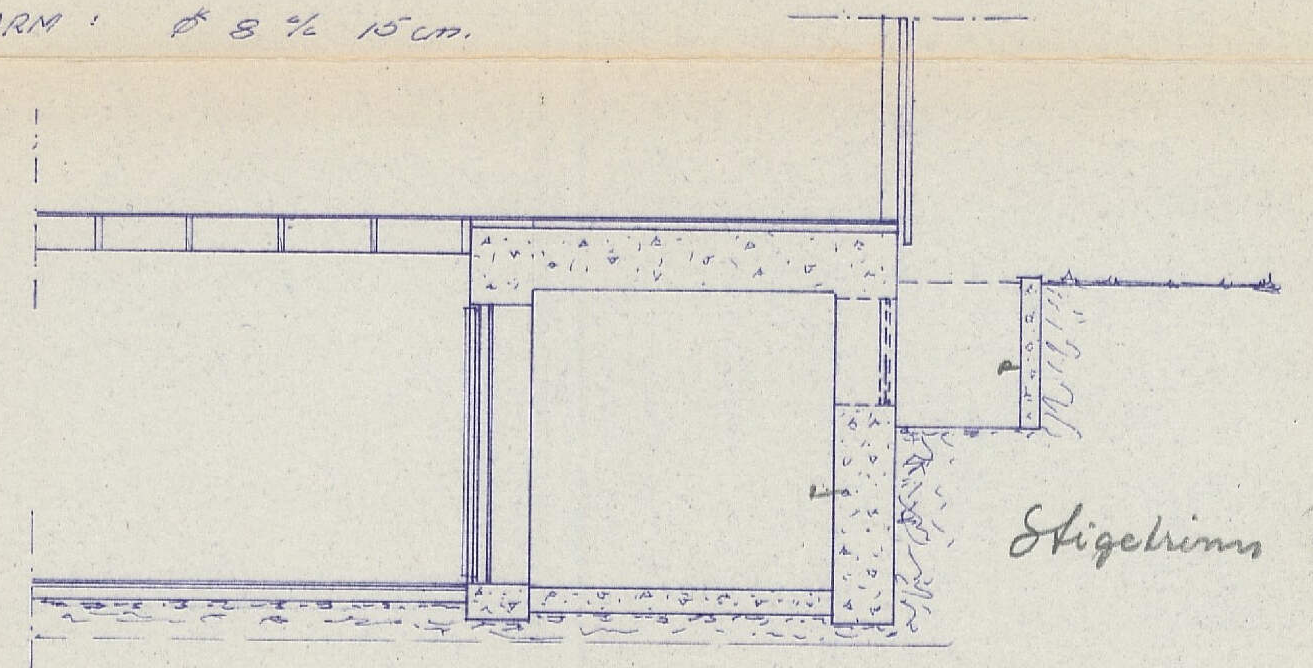
TRYKKARM: \varnothing 10 % 30 cm

FORDELINGSARM: \varnothing 10 % 15 cm

VEGGARM:

HORIZONTAL ARM: \varnothing 10 % 15 cm

VERTIKAL ARM: \varnothing 8 % 15 cm



9

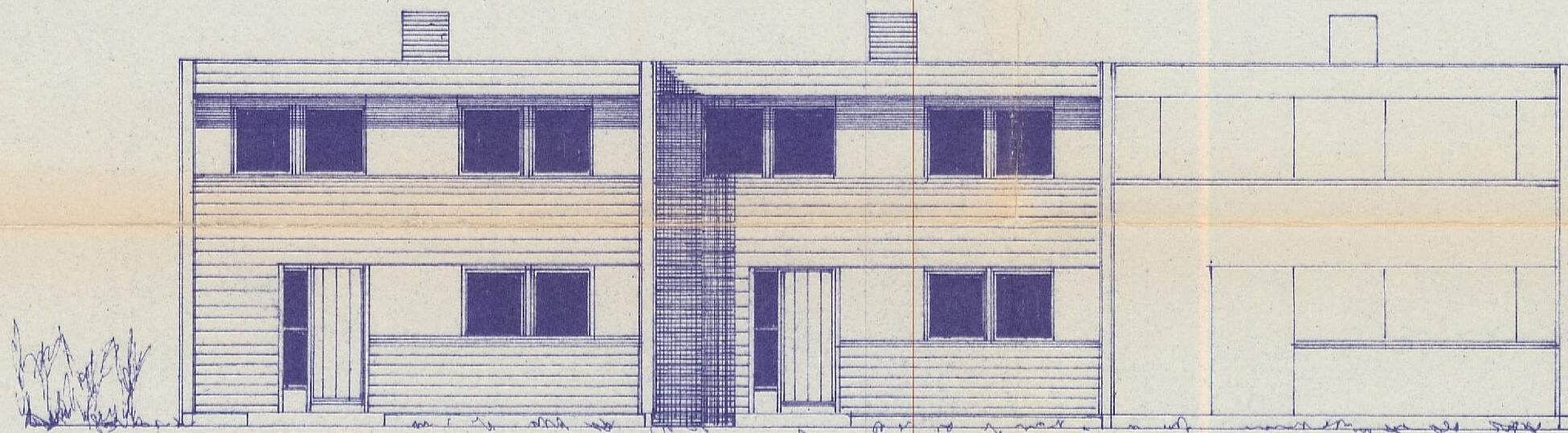
10

Bergen Sivilforsvar
 21 JAN. 1972
 Jnr. 120

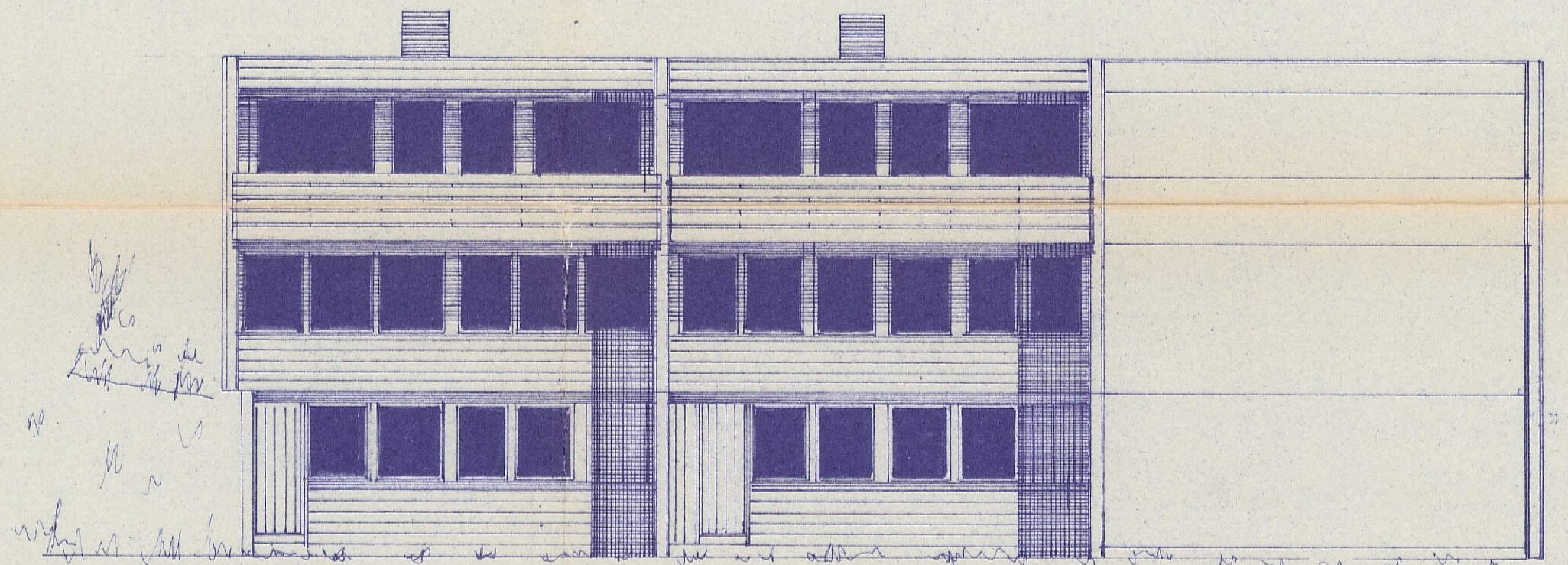
REKKEHUS PÅ G.NR 49 3.NR. 125 VALLA

	TEGN. 29/2-11 H.F.	1:50	PLAN.TILFL.ROM
BYGGM. Ö NYDAL		TEGN. NR. 20	

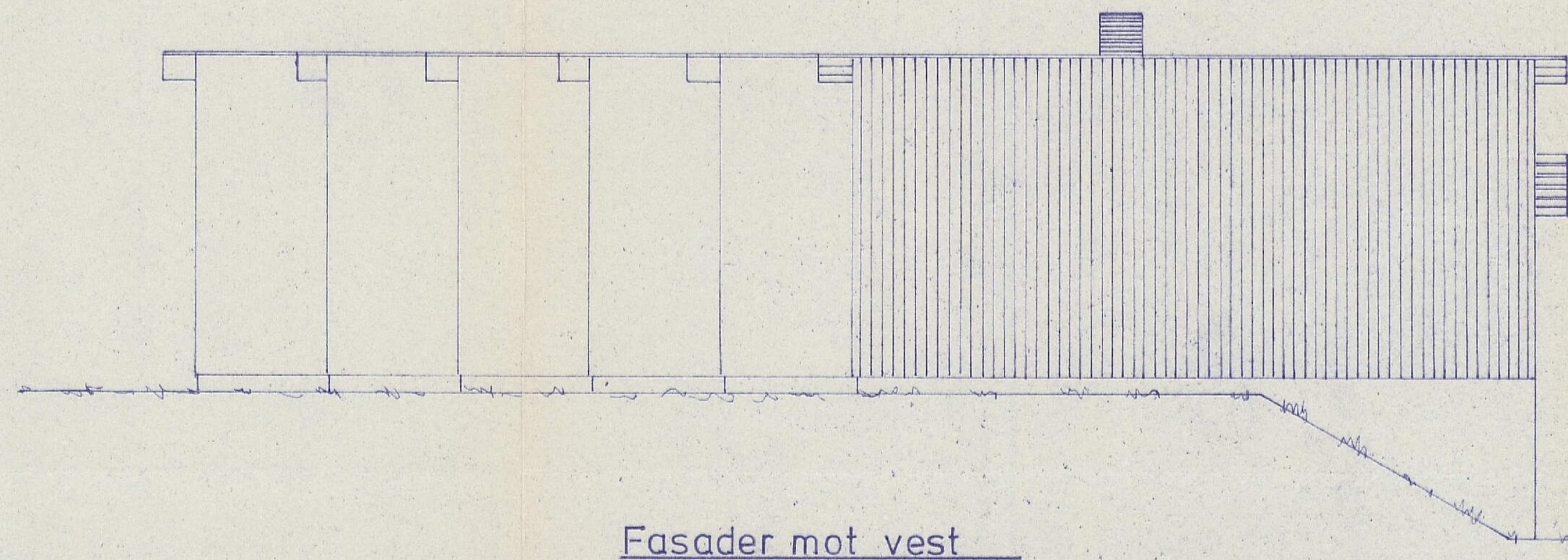
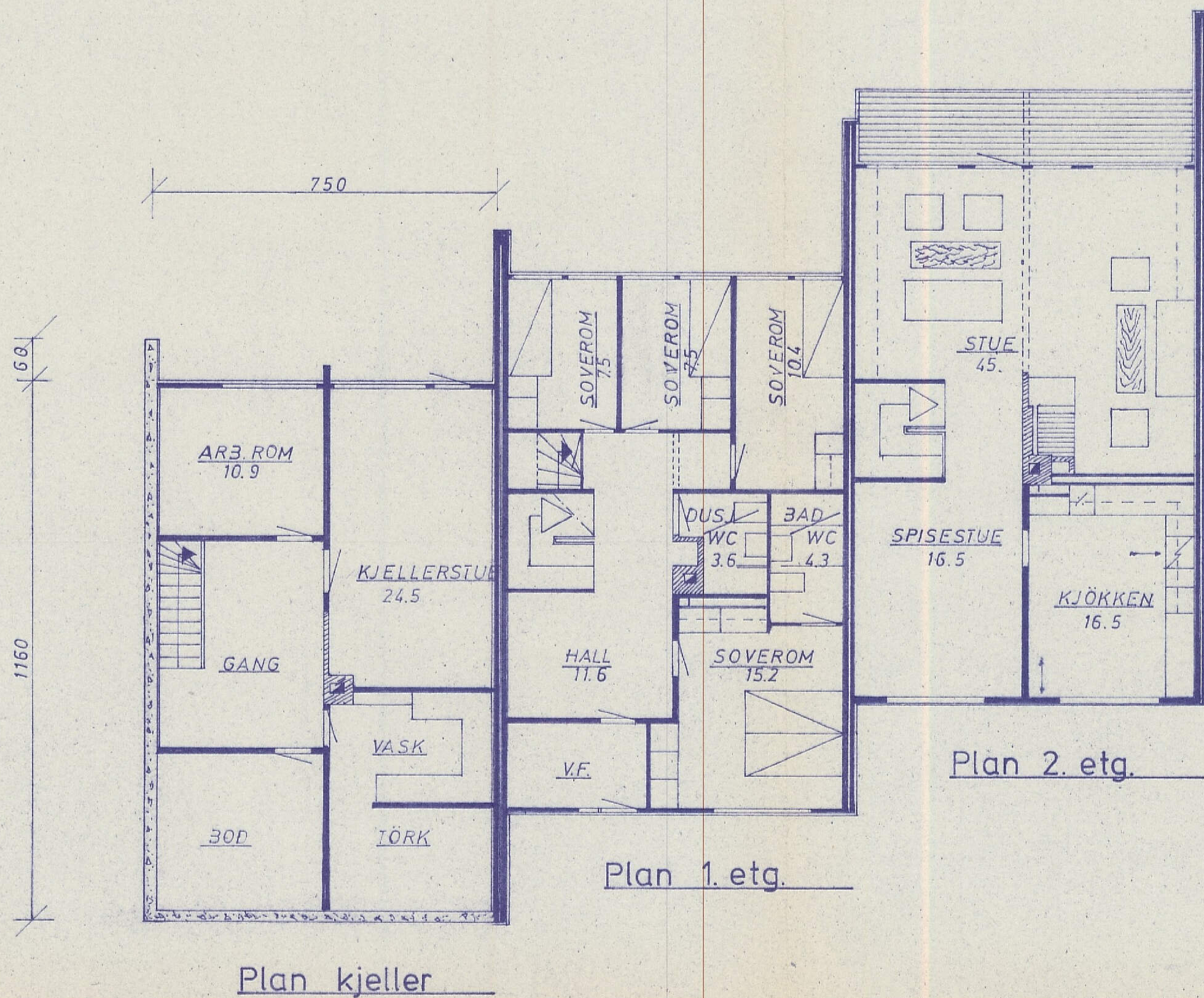
HUS 1—10



Fasader mot nord



Fasader mot syd



Fasader mot vest

BOLIGAREAL 174.0 m²
BRUTTOAREAL 261.0 m²

HUS 11 — 16

120/72

TEGN 571-72 H	1:100	FASADER OG PLAN
BYGGM. Ö. NYDAL		TEGN. NR. 23

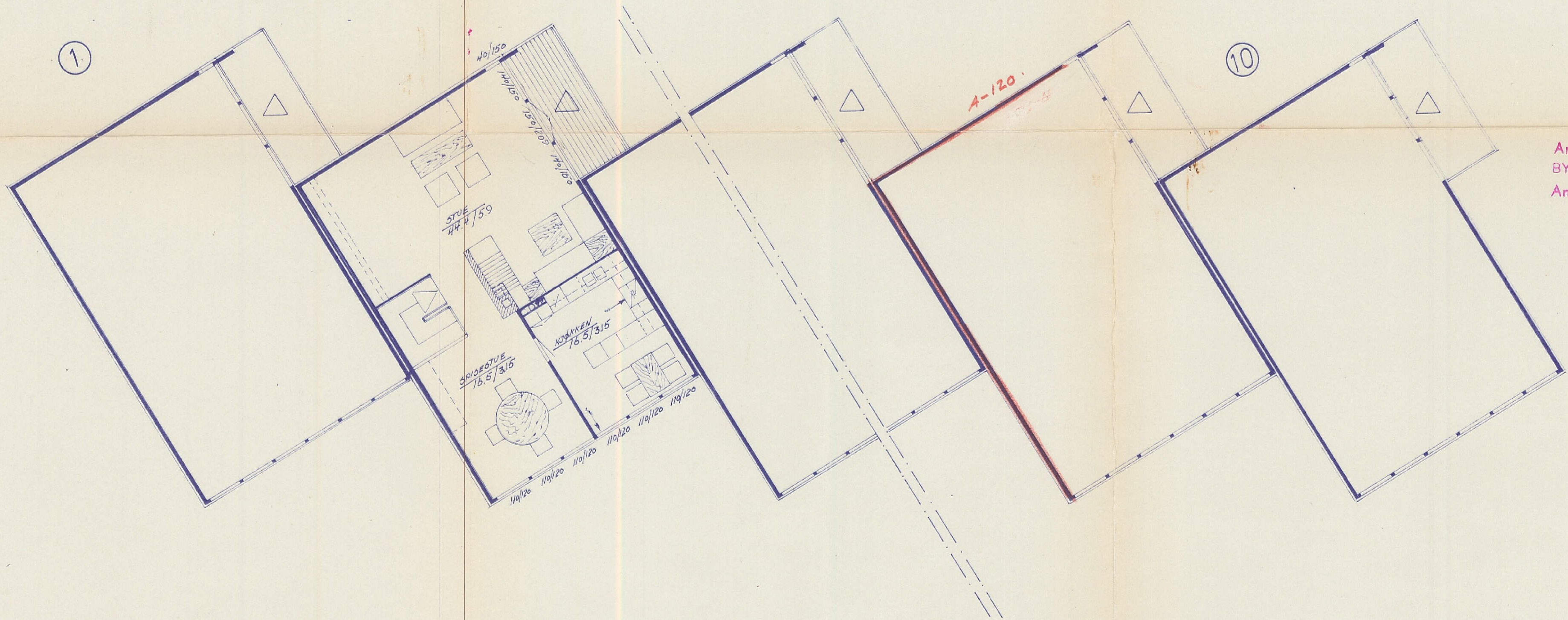


Anm.nr 357 1971
 BYGNINGSSJEFEN I FANA
 Ank 3 JUNI 1971

APPROBERT
 VED BYGNINGSSJEFENS KONTO
 NESTUN, DEN 30/12 1971
 ATTESTERES 38

REKKEHUS PÅ G.NR. 49 B.NR. 125 VALLA III

TEGN: H/S-71/12	1:100	PLANER KJELLER 1-10
BYGGMESTER Ö. NYDAL		TEGN. NR. 3.

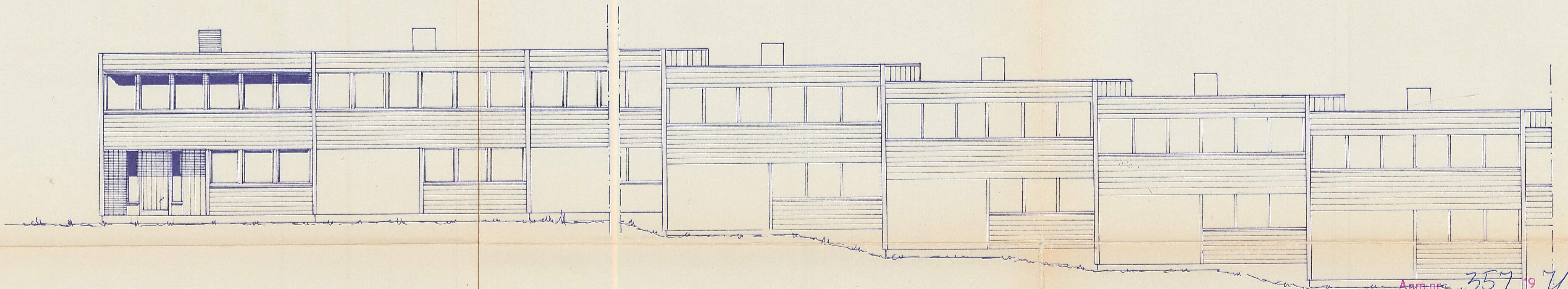


Anm.nr. 357 19 71
 BYGNINGSSJEFEN I FANA
 Ank. 3 JUNI 1971

APPROBERT
 VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
 NESTUN, DEN 31/12 19 71
 TESTERES 58.

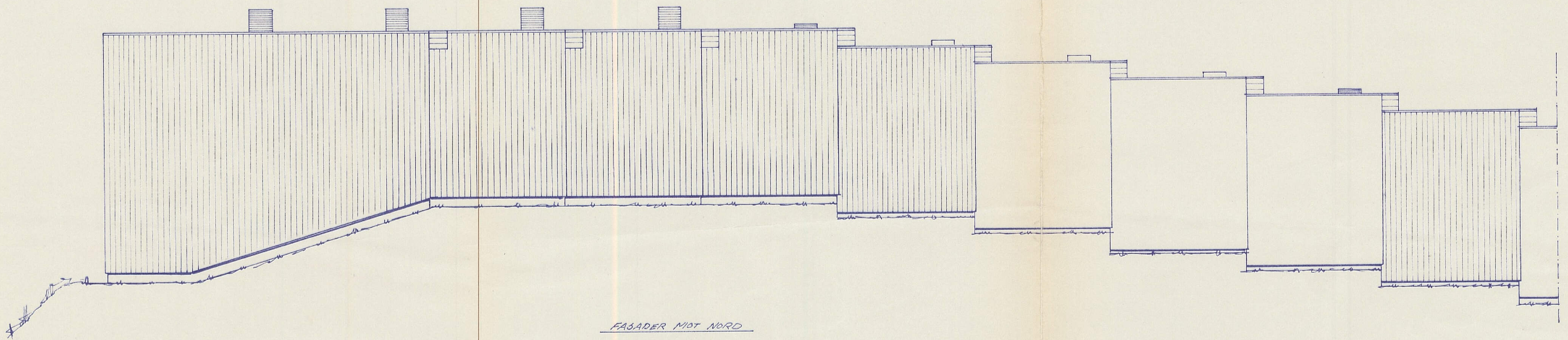
REKKEHUS PÅ G.NR. 49 B.NR. 125 VÅNNA III

TEGN 14/5-71/82	1:100	PLANER 2. ETG. 1-10.
BYGGMESTERÖ NYDAL		TEGN NR. 1



FASADER MOT VEST

Ank. nr. 357 19 71
 BYGNINGSSJEFEN I FANK
 Ank. 19 JUNI 1971



FASADER MOT NORD

APPROBERT

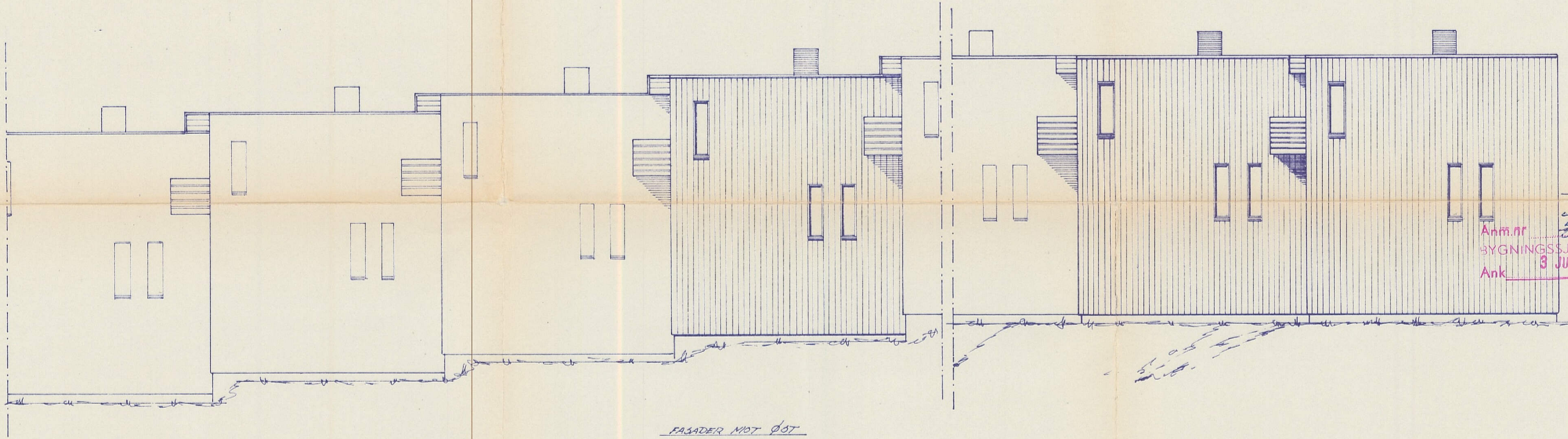
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR

RESTTUN. DEN 31/12 19 71

TESTERES 3.8

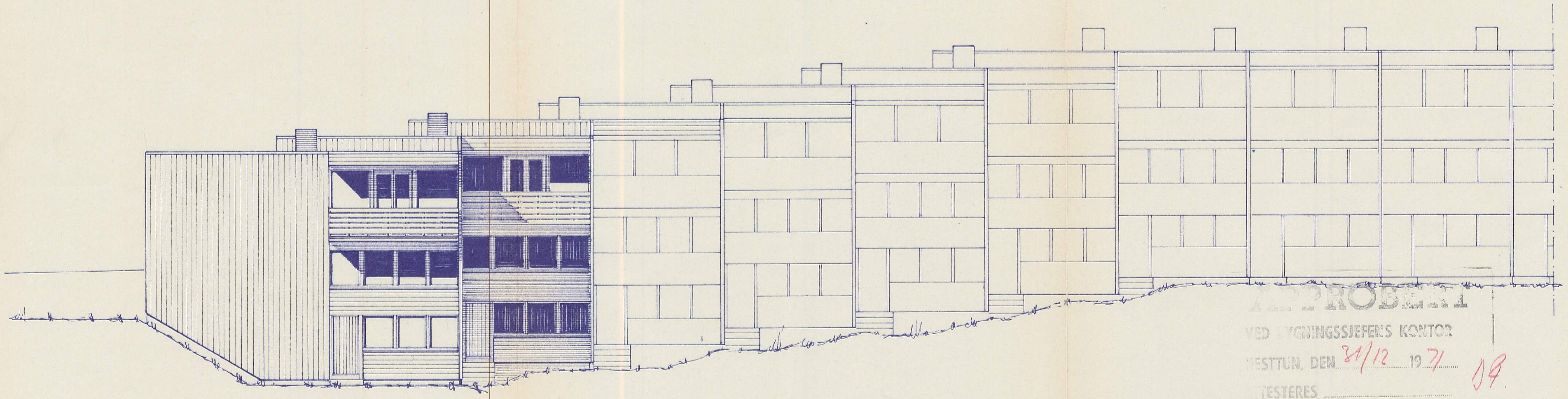
REKKEHUS PÅ GNR. 49 B. NR. 125 VILLA III

TEGN. 13/6 71	1:100	FASADER 1-10
BYGGMESTER Ö. NYDAL		TEGN. NR. 5



FASADER MOT ØST

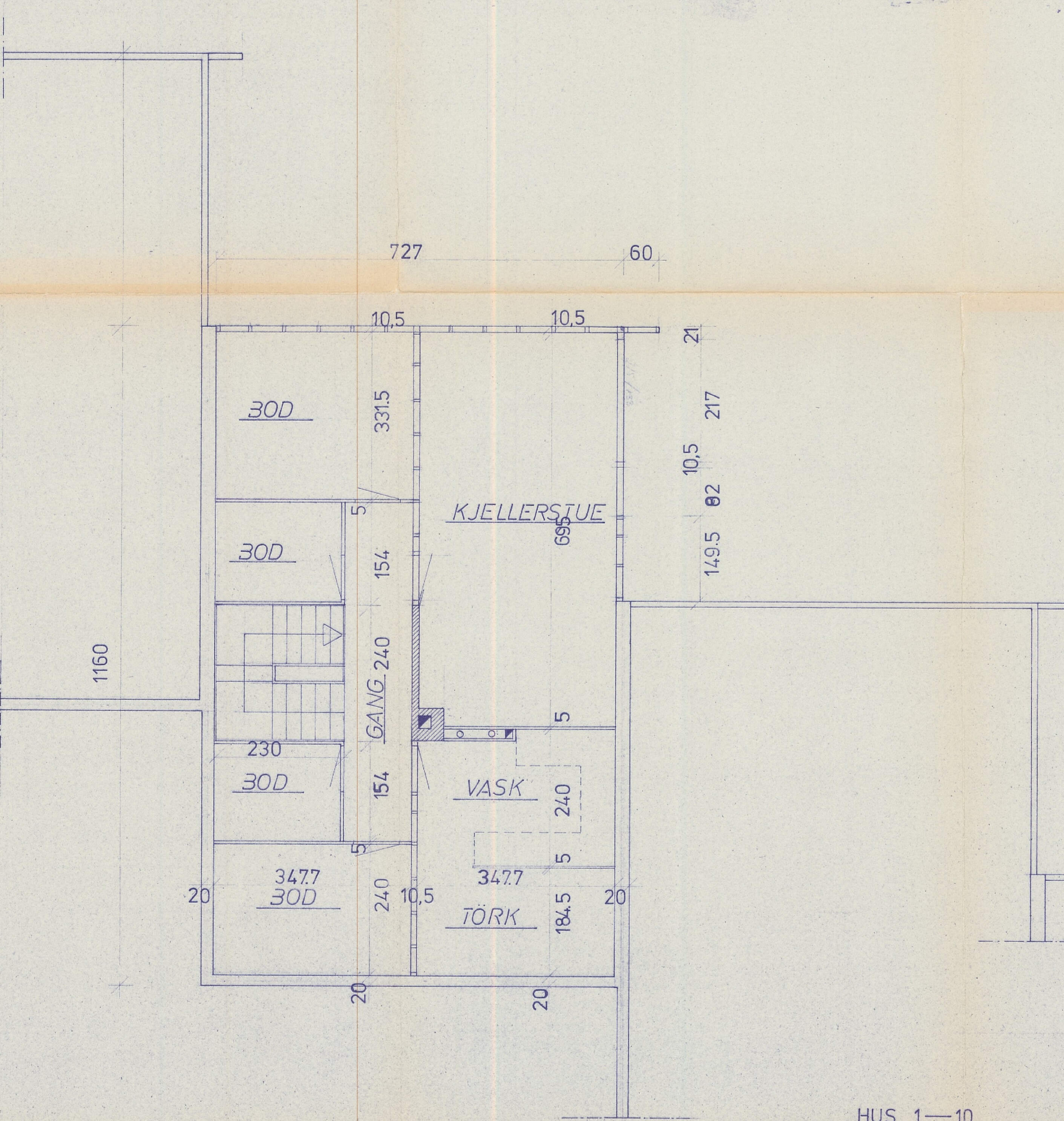
Anm.nr 35710
 BYGNINGSSJEFEN I FANA
 Ank 3 JUNI 1971



FASADER MOT SVD

APPROBET
 VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
 NESTUN, DEN 31/12 1971
 TESTERES

REKKEHUS PÅ Q.NR 49 B.NR. 125		VALLA III
1:100	FASADER 1-10	
BYGGMESTER Ö. NYDAL		TEGN. NR. 4

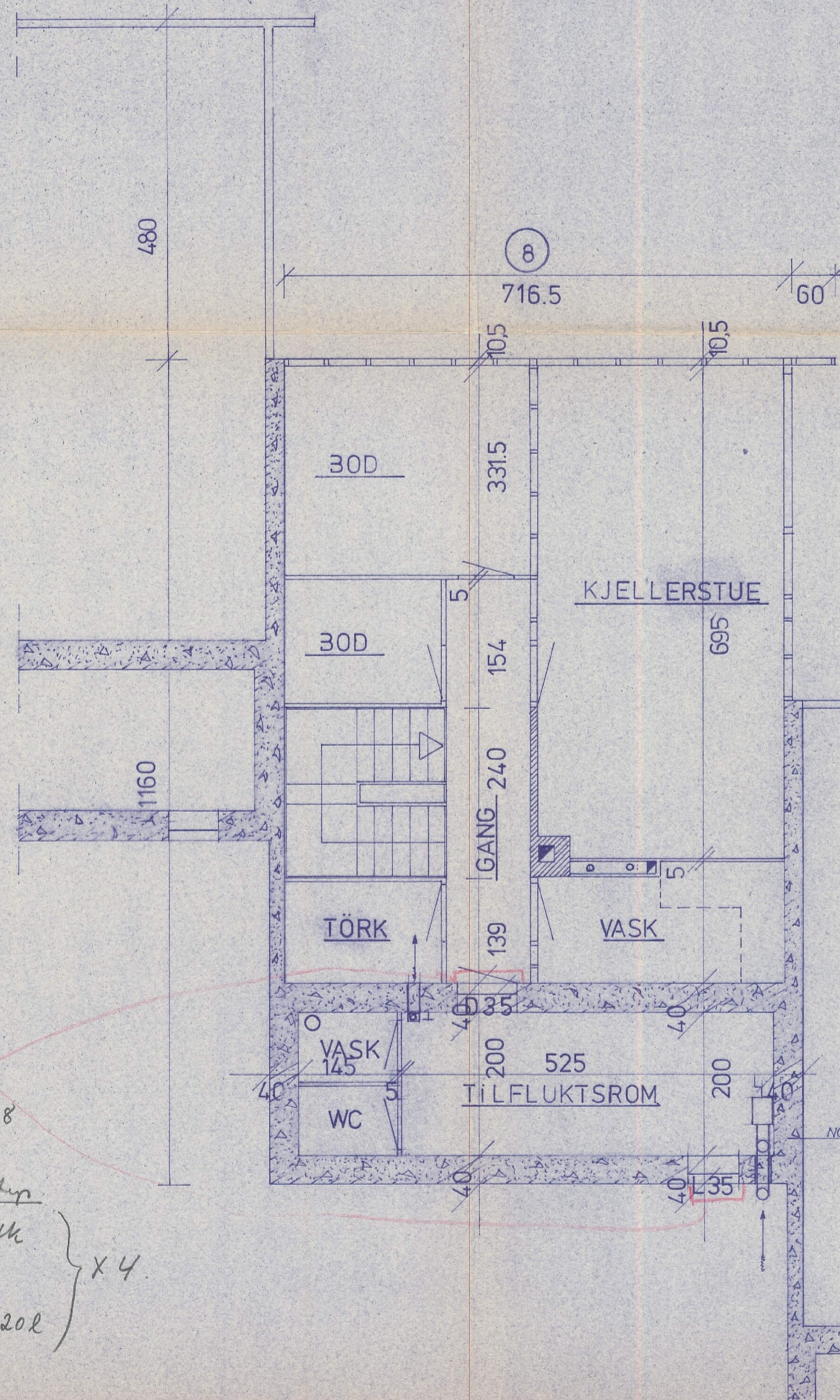


Berg
21 JAN. 1972
Jnr. 120

REKKEHUS PA GNR.49 3NR.125 VALLA	
1:50	PLAN KJELLER
BYGGM.Ö NYDAL	TEGN. NR.19

HUS 1—10

7



RENKEARM:

FELTARM: ϕ 10 $\frac{1}{2}$ 15 cm

STØTTEARM: ϕ 10 $\frac{1}{2}$ 15 cm

TRYKARM: ϕ 10 $\frac{1}{2}$ 30 cm

FORDELINGSARM: ϕ 10 $\frac{1}{2}$ 15 cm

VEGGARM:

HORIZONTAL ARM: ϕ 10 $\frac{1}{2}$ 15 cm

VERTIKAL ARM: ϕ 8 $\frac{1}{2}$ 15 cm

Anm.nr 357 1971
 BYGNINGSSEJFEN I FANA
 Ank 11 JAN 1972

utdragning
 forskr. pkt 3.3.8

Sanitærutrusting

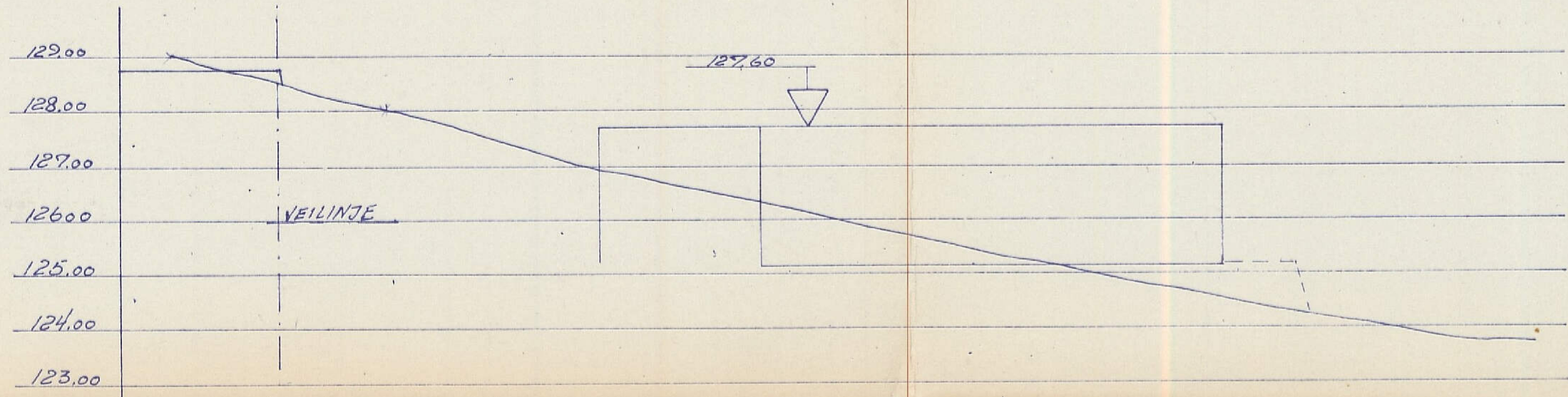
- TK - 1 stk
 - UV - 1 "
 - Vp - 1 "
- } X 4
- Reservevann 120 l

Bergen Siviltross
 17 JAN. 1972
 Jnr. 120

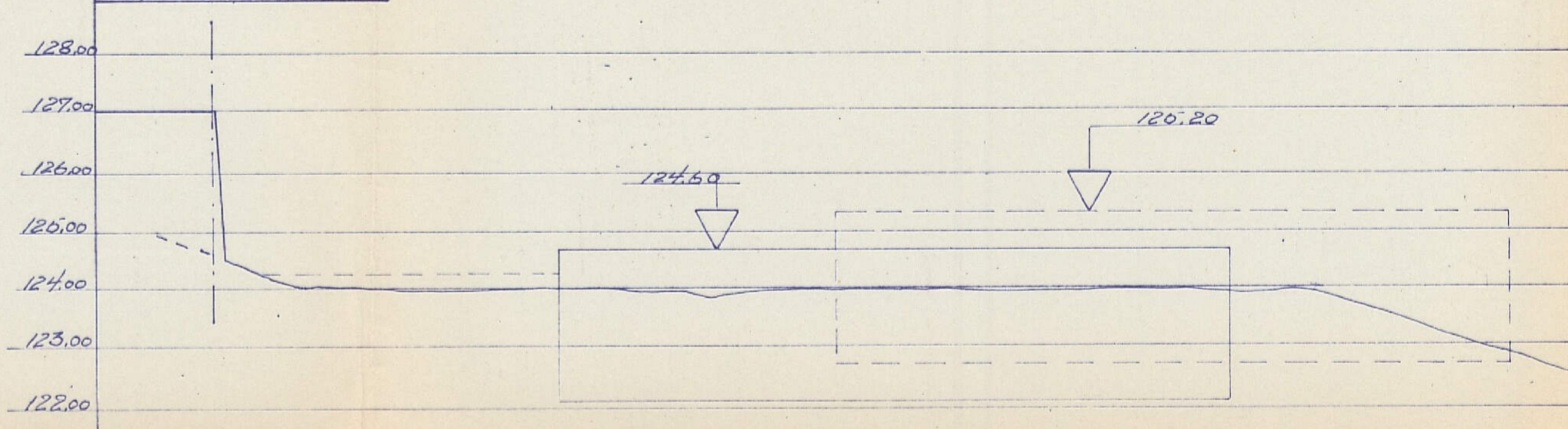
REKKEHUS PÅ G.NR 49 B.NR. 125 VALLA		
7249.29/27 11.8	1:50	PLAN.TILFL.ROM.
BYGGM. Ö NYDAL		TEGN. NR. 20

HUS 1—10

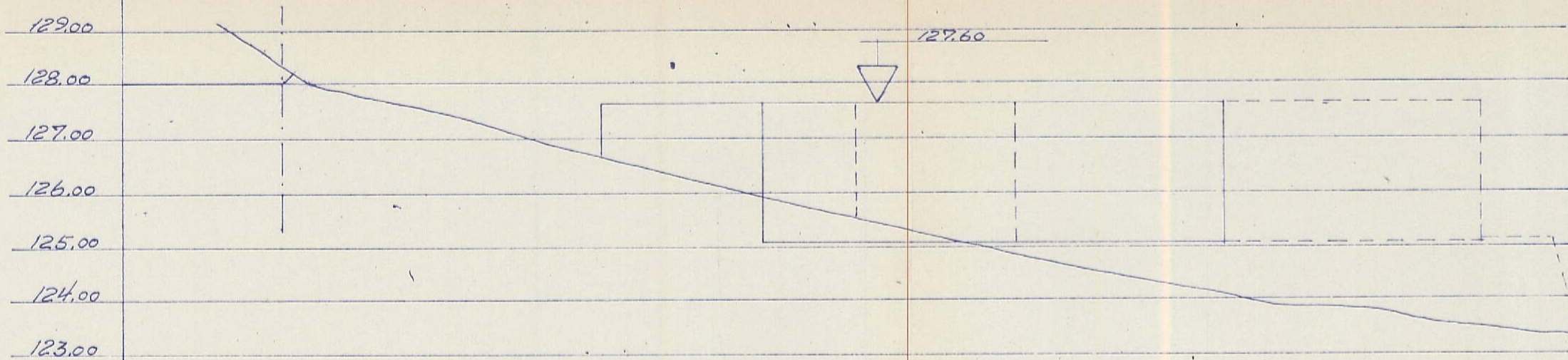
PROFIL 1-1



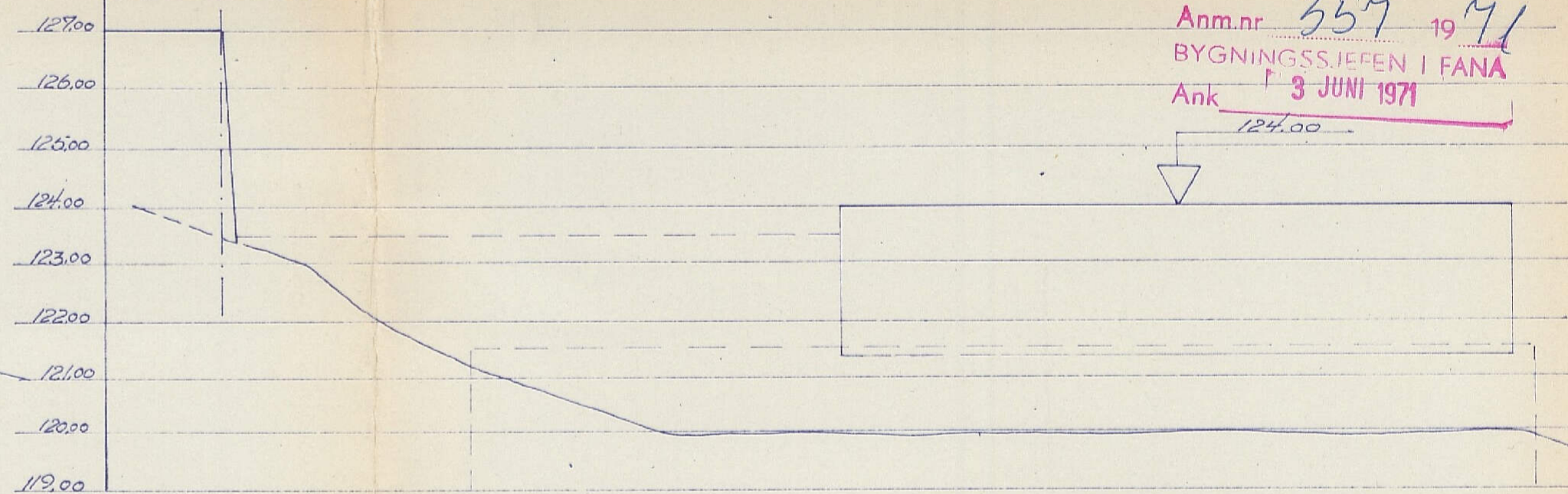
PROFIL 5-5



PROFIL 2-2

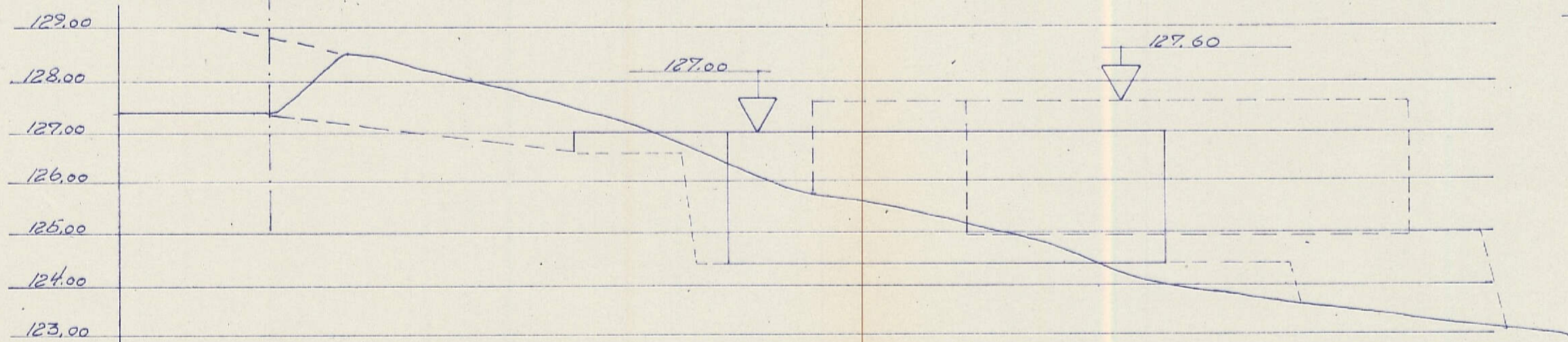


PROFIL 6-6

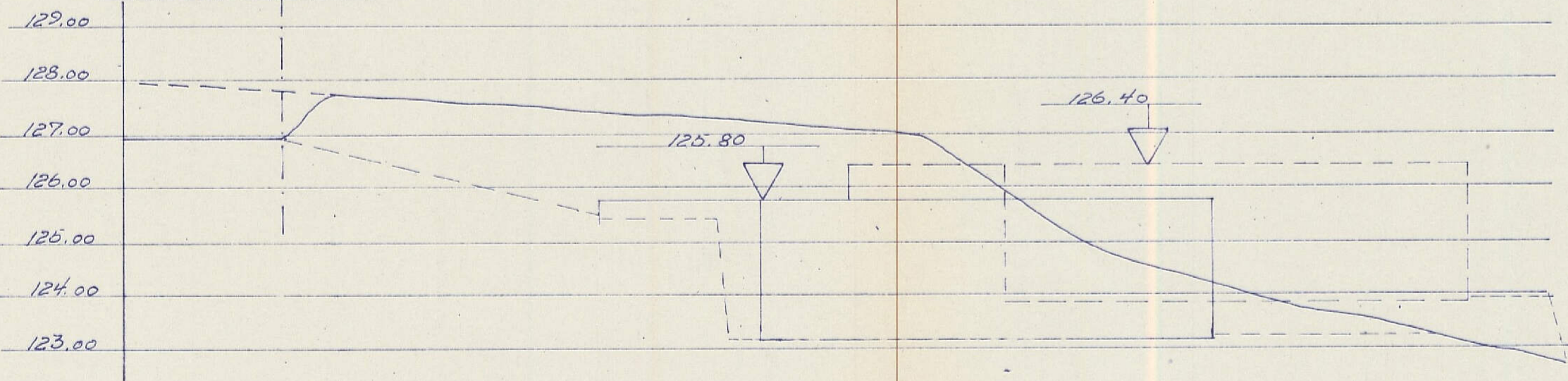


Anm.nr 357 19 71
 BYGNINGSSJEFEN I FANA
 Ank 3 JUNI 1971

PROFIL 3-3

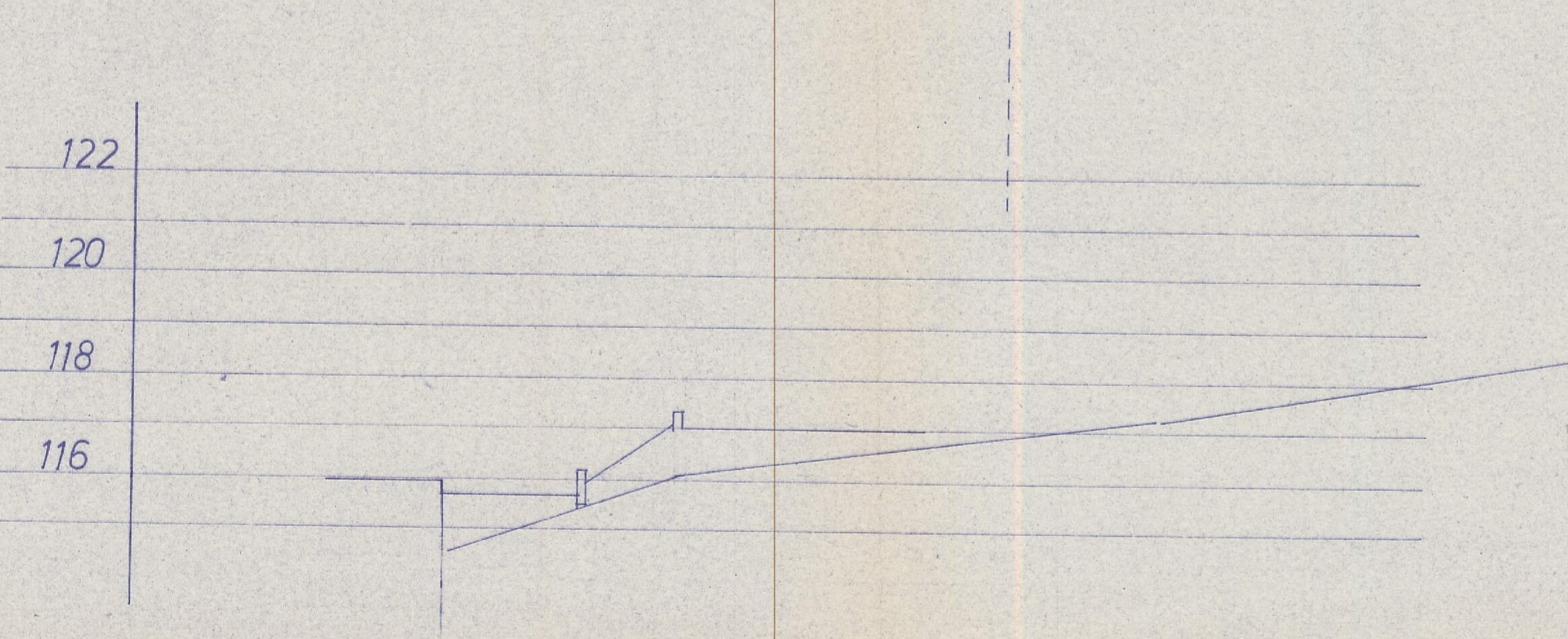
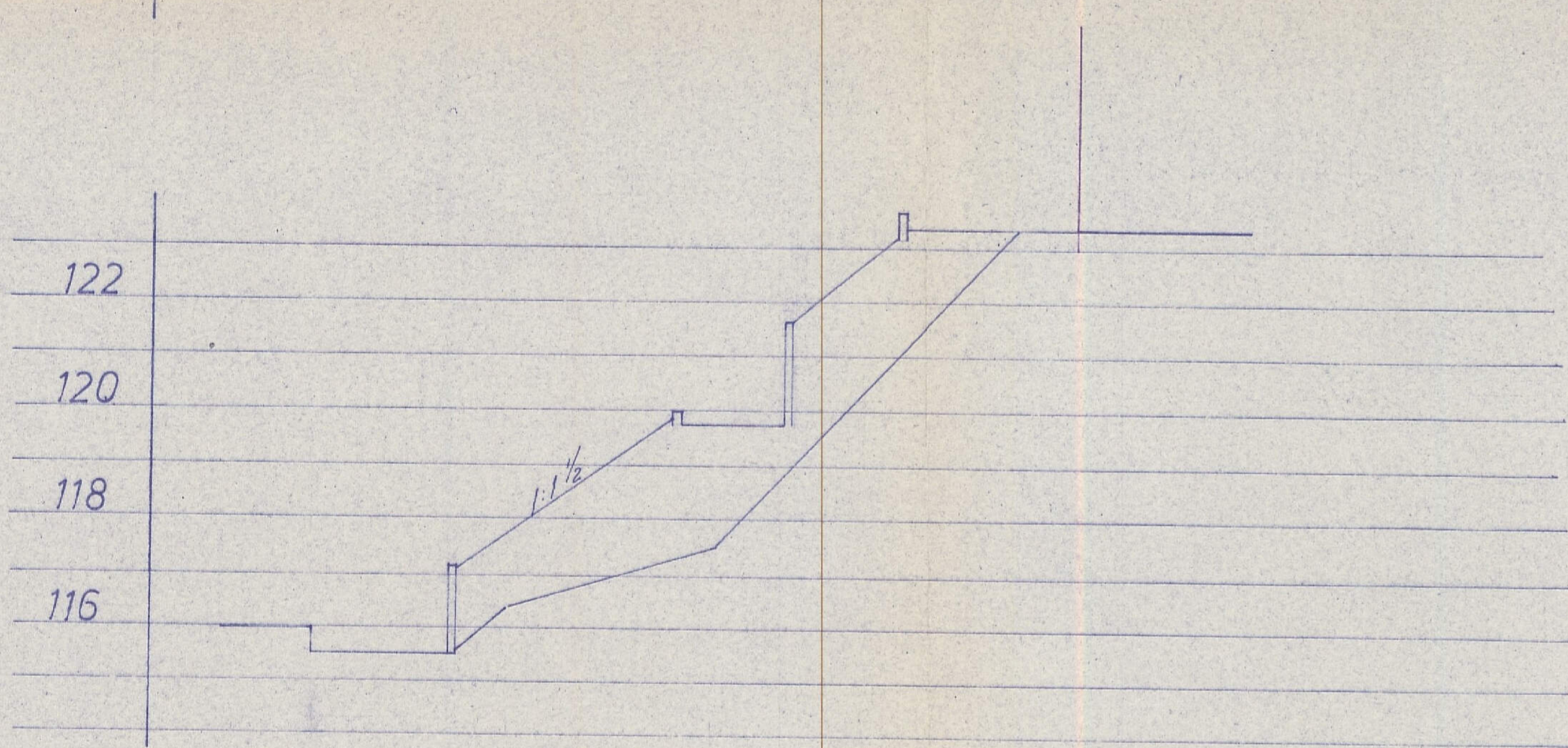
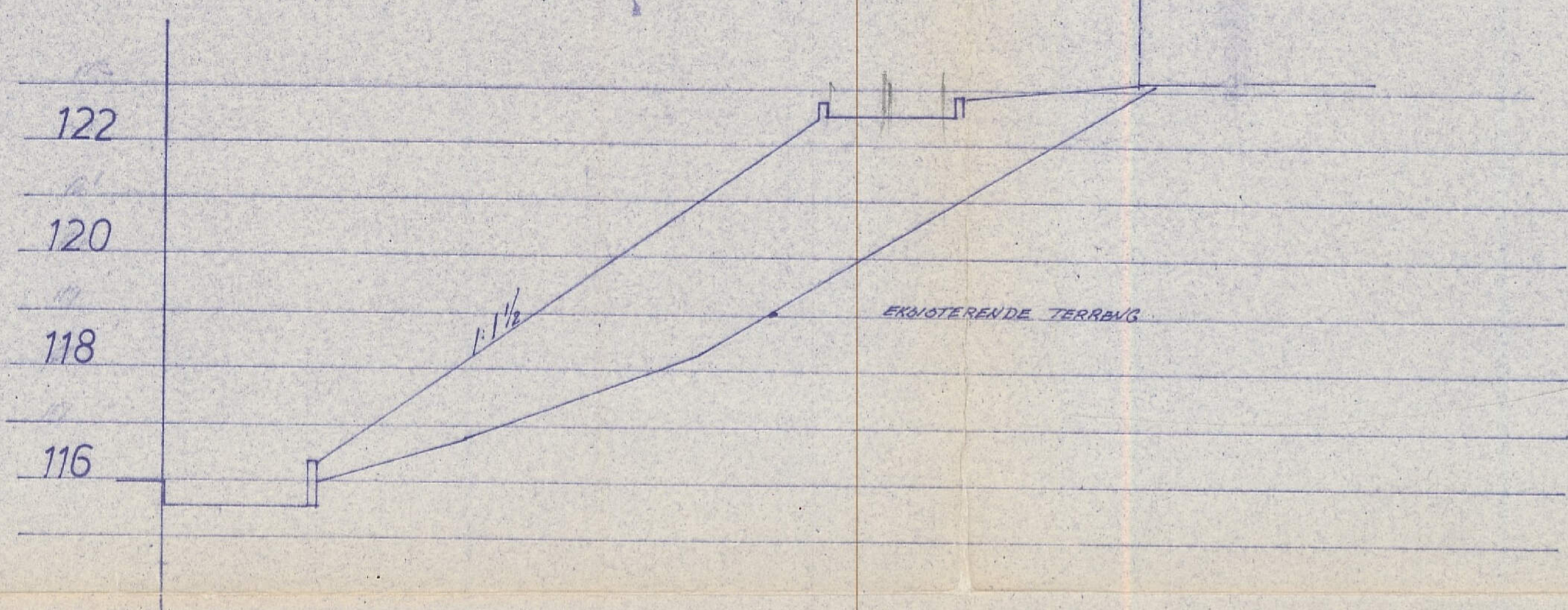


PROFIL 4-4



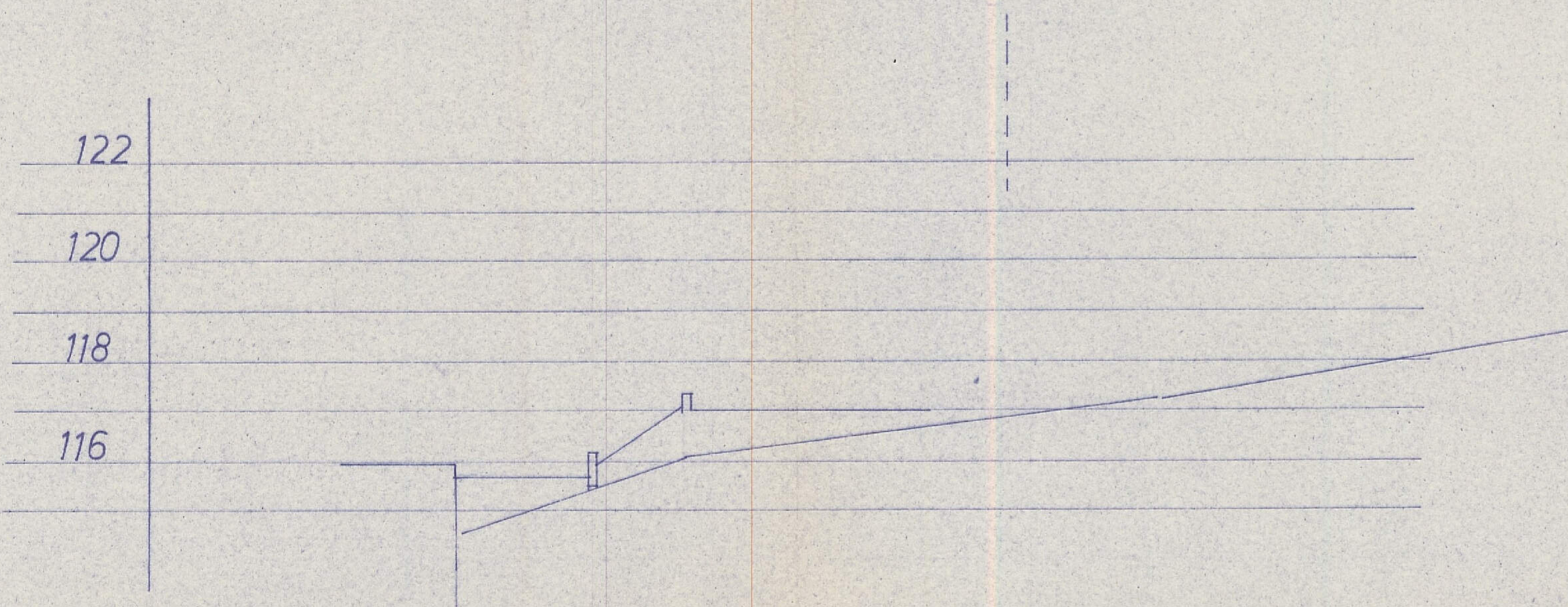
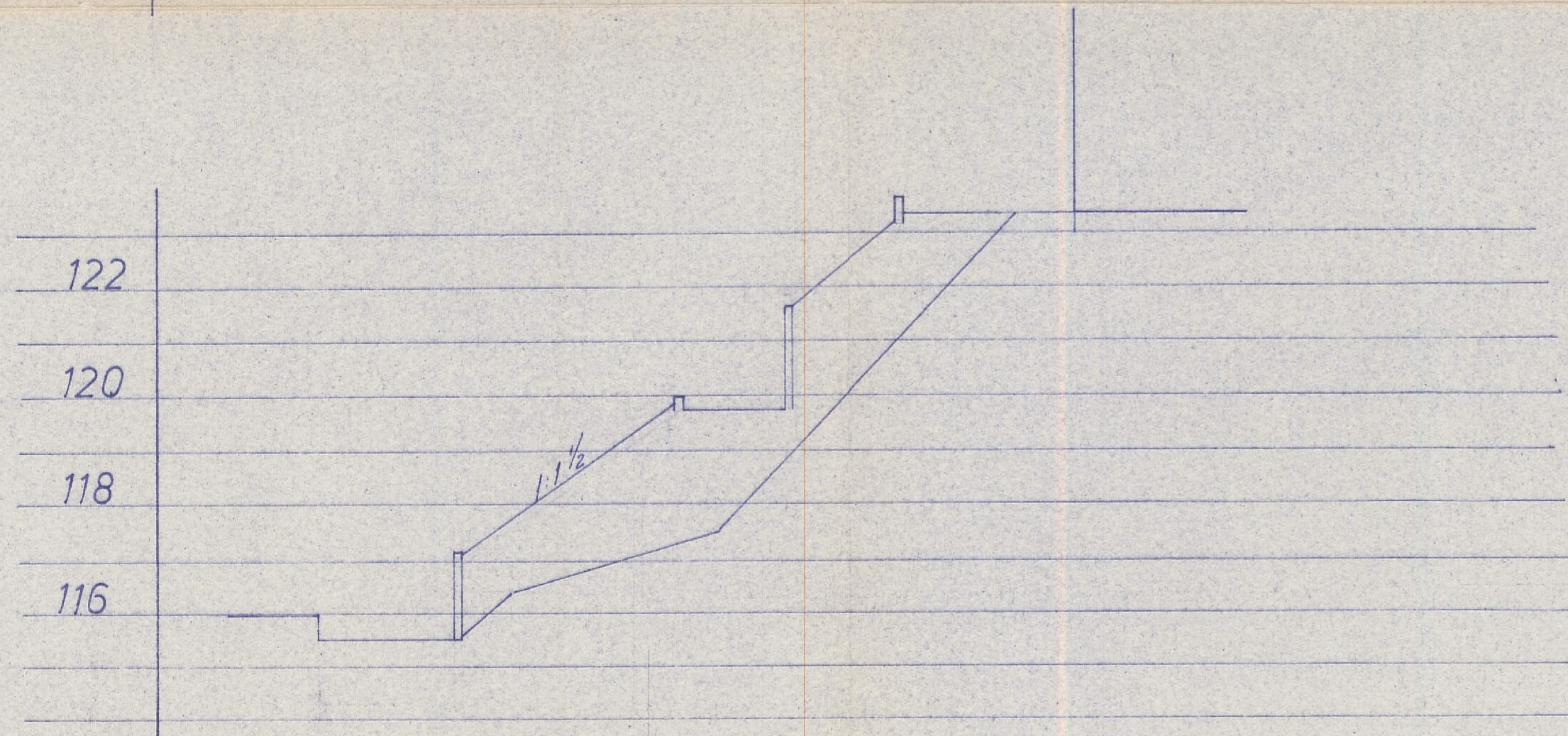
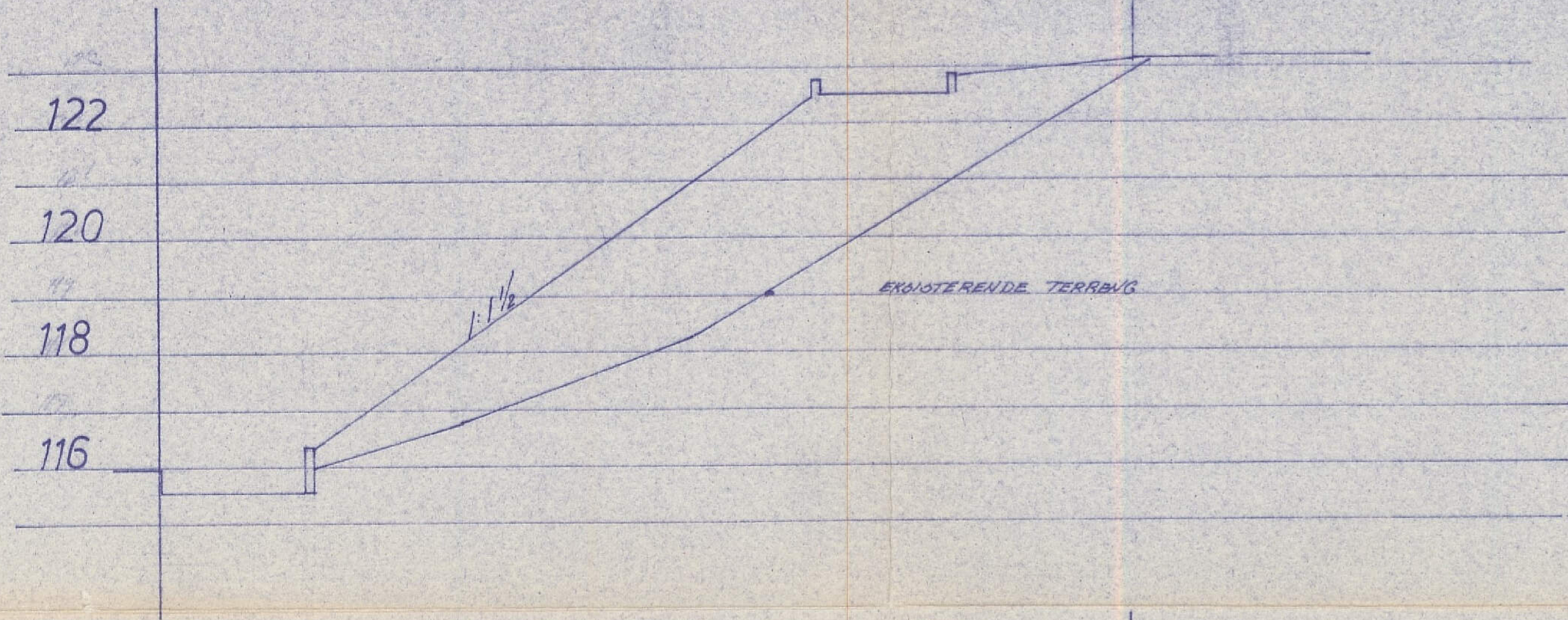
REKKEHUS PÅ G.NR. 49 B.NR. 125 VALLA III

TEGN. 87/5-70	1:100	PROFILER HUS 1-10.
BYGGMESTER Ö. NYDAL		TEGN. NR. 12

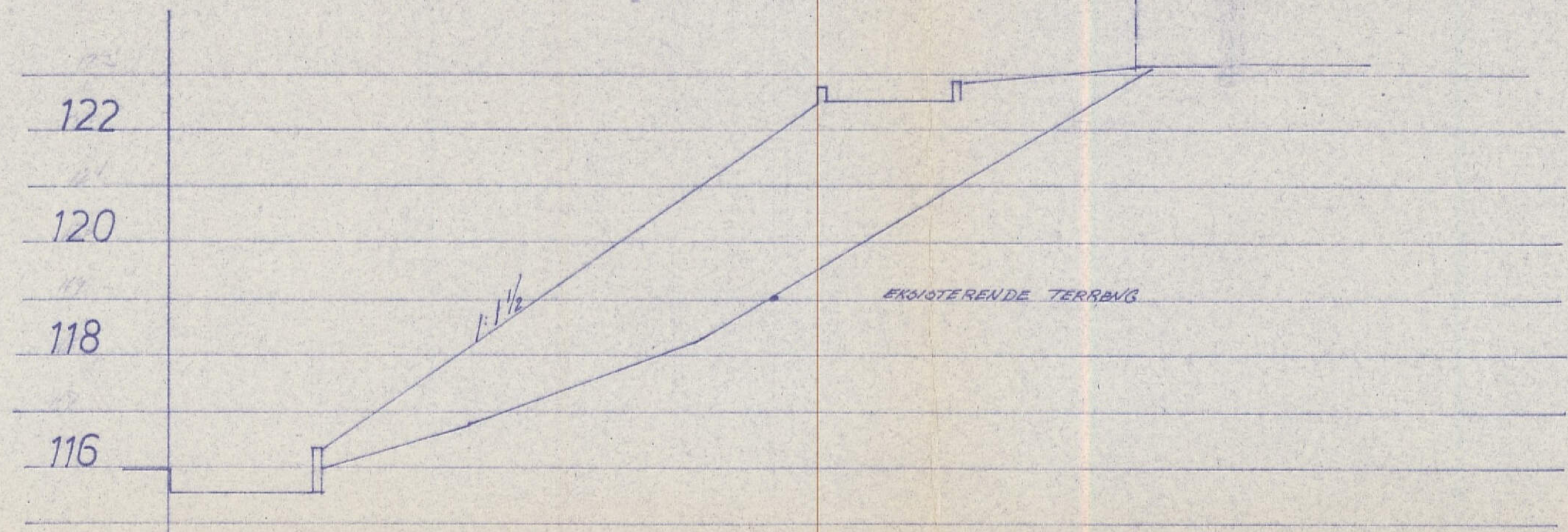


Anm.nr 354 19 71
BYGNINGSSJEFEN I FANA
Ank 17 DES. 1971

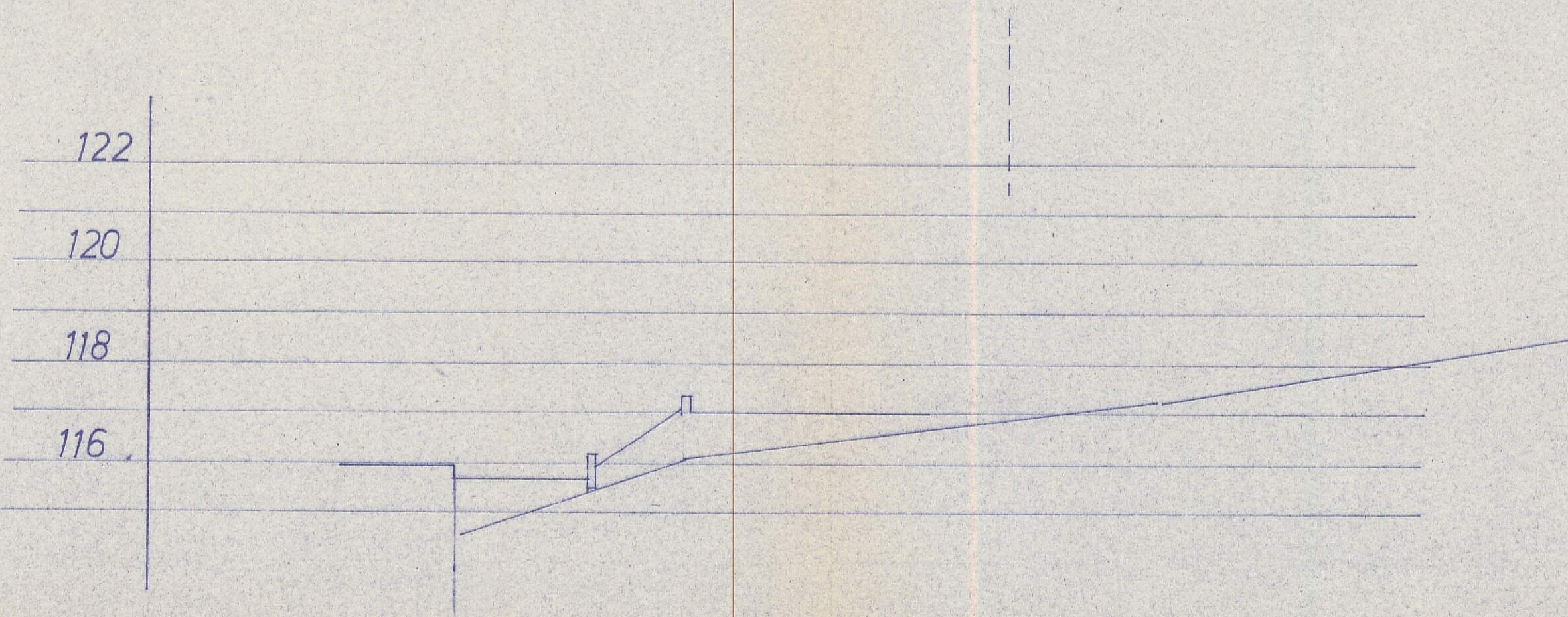
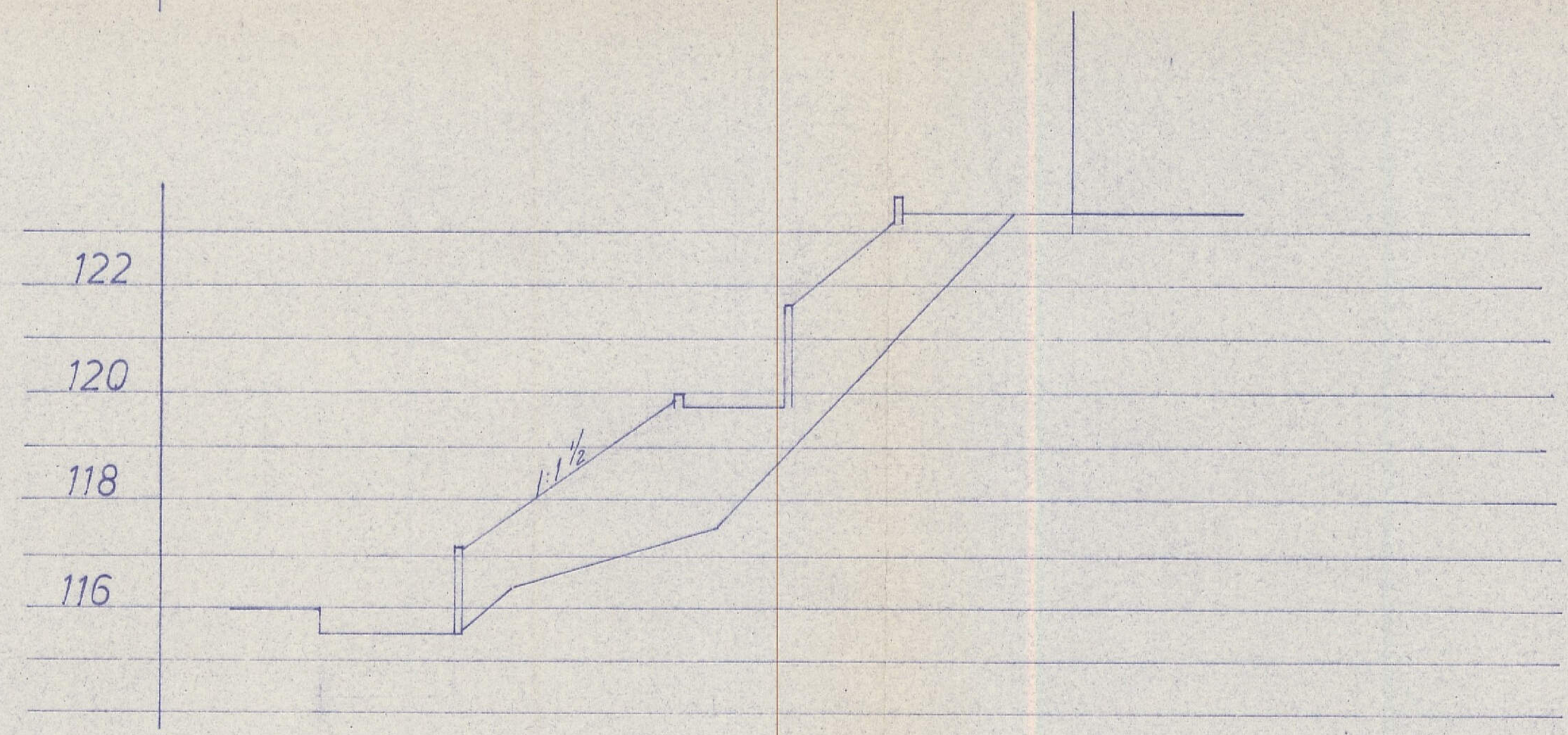
PROFILER AV GANGVEI VALLA III 1:100



Anm.nr. 358 1971
BYGNINGSSEFFEN I FANA
Ark. 7 DES. 1971



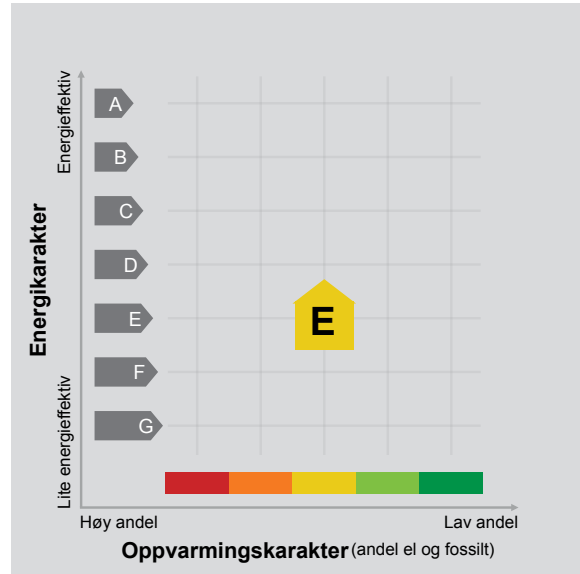
Anm.nr 358 19 71
BYGNINGSKONSTEN I FANA
Ank 7 DES. 1971



PROFILER AV GANGVEI VALLA III 1:100

ENERGIATTEST

Adresse	Hatlestad terrasse 30
Postnummer	5227
Sted	NESTTUN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	49
Bruksnummer	239
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139509145
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-190478
Dato	16.11.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 24 030 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

23 500 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	400 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Luft kort og effektivt


- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

- Montere automatikk på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1973
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	239
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen


Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [24 24 08 95](tel:24240895).





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer 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 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: 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 7: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 12: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 13: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak utendørs

Tiltak 20: 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 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

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

Tiltak 22: 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 23: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 25: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på varmeanlegg**Tiltak 26: Montering av peisinnsats i åpen peis**

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (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 særlig 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 TEPPE følger med uansett festemåte.
3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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 Musikkinnlegg. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene, og tuner/dekoder/TV-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkinnlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. Baderomsinnredning/UTSTYR: Baderom, 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, persiener og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonssystem 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 monterte i sokkel medfølger likevel ikke.
13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og lignende 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 eiers 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. 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
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet: 8 800Kr

Selveierleilighet/rekkehus: 12 600Kr

Ene-/tomannsbolig, tomt: 18 000Kr

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.