



# Tilstandsrapport

Medlem av  
**NITO**

 Tomannsbolig

 Kloppedalsvegen 32, 5221 NESTTUN

 BERGEN kommune

# gnr. 41, bnr. 177, snr. 2

**Sum areal alle bygg: BRA: 110 m<sup>2</sup> BRA-i: 105 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 17.03.2026

Rapportdato: 27.04.2026

Oppdragsnr.: 18473-1516

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: TR5131

Foretak: Takst Team Vestlandet AS

Takstingeniør: Arthur Sundt



Medlem av  
**NITO**

  
TAKST TEAM VESTLANDET

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befæringsdato, 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.

**Rapportansvarlig**



Arthur Sundt  
Uavhengig Takstingeniør  
arthur@takstvestlandet.no  
905 88 025



Medlem av  
**NITO**

# 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.

## 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 • løsøre 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

# 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:** Bygget er oppført i ca 1916.  
Begrenset med regelverk på den tiden. Referansenivået for bygningen er derfor i utgangspunktet ikke underlagt noen krav, men oppført i hht byggeskikk for den tiden.

Boligen holder en normal standard på overflater, innredninger og installasjoner.

Det er behov for en del oppgraderinger:

Enkelte vinduer, samt en terrassedør er moden for utskifting.

Enkelte terrassebord må skiftes.

Taktekking, renner og beslag mm er moden for utskifting.

Ingen skadedyr ble observert på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer vedrørende dette.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

For øvrig henvises til rapportens enkeltpunkter.

## Tomannsbolig - Byggeår: 1916

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Utvendige beskrivelse av fellesdeler:

Det anbefales at alle sameier foretar jevnlig kontroll av bygningsmassen.

#### Grunnmur:

Fundamentert på faste masser av grov pukk på faste masser. Videre grunnforhold er ikke kjent.

Grunnmur/fundamenter av betong/gråstein.

#### Generelt:

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

#### Veggkonstruksjon:

Bindingsverk, utvendig vindsperre, utlekting kledd med liggende enkeltfaset trekledning.

Innvendig platet.

#### Takkonstruksjon:

Valmet sperrekonstruksjon, sutak, tekking med betongpanner.

Noe Sarnafiltekkning mot sør.

Renner og nedløp i plast.

Ny tekking, renner, nedløp, beslag mm må planlegges.

#### Vinduer:

Vinduer med 2 lags isolerglass i trekarmen.

2 Velux takvinduer.

2 nyere vinduer med 2 lags energiglass i fabrikkmalte trekarmen.

Enkelte vindu er moden for utskifting.

#### Ytterdører:

Malt, finert teak ytterdør med isolerglassvindu.  
2 terrassedører med 2 lags glass i malte trekarmen.  
En terrassedør er moden for utskifting.

Terrasse mot sør og vest på 27,6 kvm.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

#### GULV:

Loft: Malte gulv.

2. etg.: Malte gulv.

1. etg.: Fliser i vindfang.

#### VEGGER:

Malte flater, malt strie.

#### HIMLING:

Malt panel.

Etasjeskillere: Trebjelkelag.

Noen svanker og retningsavvik må påregnes: Ca 20 mm på loft.

Stue: Ca 10 mm avvik.

Felles pipe sannsynligvis i tegl.

Ingen ildsted.

Ingen feieluker i denne seksjonen.

Ikke opplyst om det er krypkjeller i bygget.

Malte tretrapper.

#### Innvendige dører:

Loft: Malt fyllingsdør til toalettrom.

Buet åpning i 2- delt loftsrom.

2. etg.:

Malte profilerte lettdører.

Skyvedør til kjøkken.

Dør med glassfelt til stuen.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc/vaskerom:

Bad fra 2006.

Dokumentasjon foreligger ikke.

Flislagt gulv.

Varmekabler.

Fall til sluk: Fall fra topp gulvflis ved dør til topp flis ved sluk er ca 5 mm. Krav er 25 mm.

Sluk av plast.

Synlig klemring og membran.

Vegger med keramiske fliser.

Panelt himling.

#### Innredning og utstyr:

Heldekkende servant, 1,2 meter.

Underskap + integrert veggskap med hvite folierte profilerte fronter.

Opplegg for vaskemaskin.

Veggmontert wc med innebygget sisterner.

# Beskrivelse av eiendommen

Svingbare dusjdører i buet hjørneløsning.

Elektrisk styrt vifte.  
Ventil i himling.  
Spalteventil i vindu.  
Flat dørterskel.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med folierte malte fronter.  
Stålhåndtak.  
Mørk laminat benkeplate.  
Dobbel stålvask.  
Malte marmorfliser på vegg over benk.  
Lyslist, samt lys under overskap.  
Integrert keramisk topp og stekeovn.  
Oppvaskmaskin med stålfrent.  
Ventilator med avtrekk ut via yttervegg.  
2022: Nye fronter mm.

## SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom:

Malt gulvbelegg med oppbrett.  
Sluk av plast.

Malt strie på vegger.

Malt panel i himling.

Servant, 40 cm, 2 underliggende skuffer med sorte fronter.  
Gulvmontert wc.

Fremlagte vannrør for dusjbatteri.

2022: Ny servant, wc + malte overflater.

MRK: Ikke vurdert som våtrom.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i kobber.  
Dels rør i rør system: Fordelingsskap i kott under trapp.  
Stoppekran i veggluke, 2. etg ved trapp.  
190 liters v.v-bereder, 1,95 kw, plassert på wc rom, loft.  
Synlige avløpsrør av plast.

Naturlig ventilert.  
Ventil i himling, loftsrom.  
2. etg.: Spalteventiler.

Luft til luft varmepumpe, stue.

El. kraft:Luftspenninntak.  
Inntakssikring på soverom 2.  
Automatsikringer: 20 Ax1, 16 Ax5, 13 Ax1, 10 Ax1.  
40 A hovedbryter.  
40 A jordfeilbryter.  
Aut måler.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Loft: På tegning er det åpent loftsrom.  
Senere innredet til wc og loftsrom: Sannsynligvis ikke byggemeldt og godkjent.

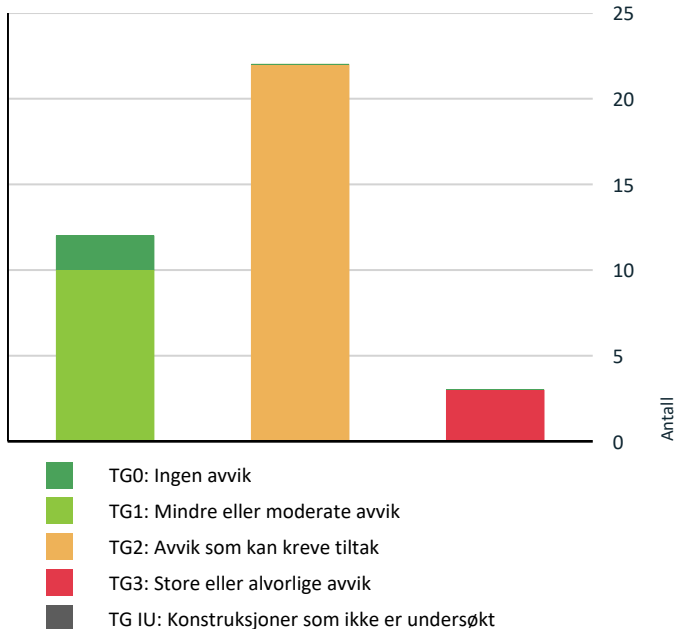
## Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Byggemeldte og godkjente tegninger er ikke kontrollert av takstmann.

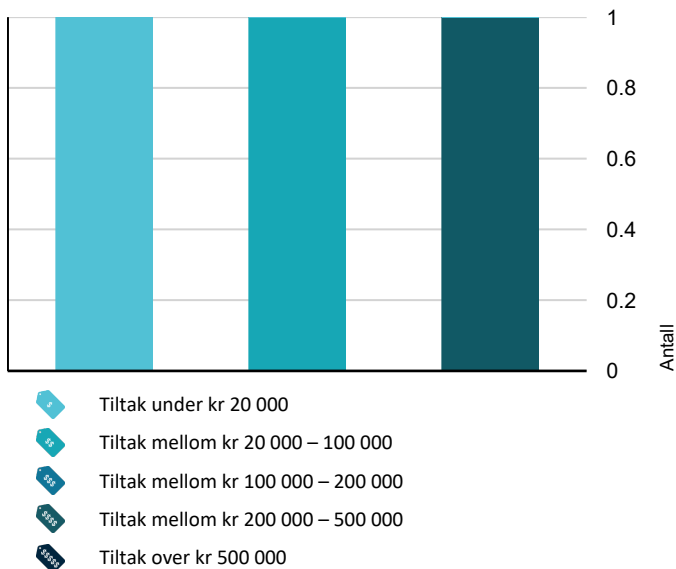
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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.

### Tomannsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - 1 - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK




- ! Utvendig > Takteking - 1 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

-  **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** [Gå til side](#)
-  **Spesialrom > Loft > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
-  **Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

### Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

-  Det er avvik i rømningsveier. [Gå til side](#)
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG



**Byggeår**  
1916

**Standard**  
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

Tilbygg	Tilbygget 6,2 kvm i stue mot sør. Årstall er ikke opplyst.
---------	--

## UTVENDIG

### 🔴 TG 3 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**  
Tekket med betongpanner.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

En del slitasje.  
Noe groe.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Tidspunkt for utskifting nærmer seg.  
Det anbefales ny undertekking/duk, rekter, lekter og tekking.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



### 🔴 TG 2 Takteking - 1

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**  
Noe sarnafiltekking mot sør.

**Vurdering av avvik:**

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

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

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



Slitte beslag

## TG 2 Nedløp og beslag

### Beskrivelse

Renner og nedløp av plast.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Generelt en del slitasje på renner, nedløp, sløyser og beslag.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Stigetrinn for feier må monteres.

Snøfangere må monteres..

I forbindelse med skiftning av taktekking, vil det være naturlig å skifte renner, sløyser, nedløp, beslag mm.



## TG 1 Nedløp og beslag - 1

### Beskrivelse

Takhetten, ny i 2022.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

## TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Bindingsverk, utvendig vindspærre, utlekting kledd med liggende enkeltfaset trekledning. Innvendig platet.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Alminnelig slitasje.  
TG2 i hht alder.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Jevnlig vedlikehold.



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

### Beskrivelse

Valmet sperrekonstruksjon.

Mrk: Fastskrudd luke i knevegg på loftsrom, ikke åpnet.

Ikke mulig å kontrollere takkonstruksjon mht lufting, isolering og dampsperre.

### Vurdering av avvik:

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

TG 2 i hht alder.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å kontrollere takkonstruksjonen mht lufting, isolering og dampsperre.

Ved ny taktekkning bør utvendig lufting av konstruksjonen vurderes.



## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Vinduer med 2 lags isolerglass i malte trekarmen. (1990/91 og 2004)

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noen vindu med noe treg åpne funksjon.

En del malte pakninger.

En del utvendig værslitasje.

Punkttert isolerglass på skråvindu, loft.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig vedlikehold.



Punkttert isolerglass, loft



Vindu på soverom 2

## TG 1 Vinduer - 1

### Beskrivelse

Stue, 2 stk vinduer med 2 lags energiglass i fabrikkmalte trekarmen.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt



## TG 3 Vinduer - 1 - 2

### Beskrivelse

2 stk Velux takvindu.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitte vindu.

Punkttert glass på loftsrom.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Takvinduer er modne for utskifting.

Det anbefales å skifte vinduer når taktekking skal skiftes.

Det anbefales å søke om rømningsvindu mot sør.

Kostnadsestimat på 20 000-100 000 inkluderer takvinduer + vinduer i ark mot vest.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Malt, finert teak ytterdør med isolerglassvindu.

Alminnelig slitasje.

## TG 1 Dører - 1

### Beskrivelse

Soverom 1: Terrassedør med 2 lags energiglass i fabrikkmalt trekarm

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

## TG 3 Dører - 2

### Beskrivelse

2 fløyet terrassedør med 2 lags isolerglass i malt trekarm.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitt dør.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Terssedør er moden for utskifting.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Terrasse mot sør og vest på 27,6 kvm bra.

Underliggende teknet av sveiset papp m/oppbrett.

Rekkverk i tre, ca 91 cm høyde.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noen slitte terrassebord.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Enkelte bord må skiftes.



# Tilstandsrapport



Undertekking av papp med oppbrett



## INNSENDIG

### TC 2 Overflater

#### Beskrivelse

##### GULV:

- Loft: Malte gulv.
- 2. etg.: Malte gulv.
- 1. etg.: Fliser i vindfang.

##### VEGGER:

Malte flater, malt strie.

##### HIMLING:

Malt panel.

Variierende alder.

Alminnelig bruksslitasje.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse hull i overflater etter bilder, hyller m.m, samt misfarge/skjolder hvor bilder, hyller, møbler, tepper har vært plassert. I tillegg er det som regel enkelte riper, hakk, fargeforskjeller mm i gulv. Dette ansees som normalt i brukte boliger.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alminnelig slitasje.

Noe avskallet maling på gulv.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes maling av gulv.

### TC 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskillere: Trebjelkelag.

Noen svanker og retningsavvik må påregnes: Ca 20 mm på loft.

Stue: Ca 10 mm avvik.

#### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

#### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

### TC 2 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Felles pipe i tegl.

Ingen ildsted.

Ingen feieluker i denne seksjonen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitt pipe over tak.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er behov for vedlikehold.

Piperehabilitering må påregnes.



# Tilstandsrapport

## TC 2 Kryp kjeller

### Beskrivelse

Under tilbygget del mot sør: Kryp kjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Synlig fjell mot grunn.

Adkomst via luke i grunnmur.

Ventiler i grunnmur. (Uteluftventilert)

Ingen synlig fukt eller utslag med fuktsøk i treverk.

Mindre kryp kjeller/ rom mot vest. (Ca 1,3 kvm)

Støpt gulv mot grunn.

Adkomst via luke i grunnmur.

Ventil i grunnmur. (Uteluftventilert)

Ingen synlig fukt eller utslag med fuktsøk i treverk.

Kryp kjeller regnes som risiko konstruksjon og er utsatt for vanninnsig fra terreng, uteluft og fra grunnen. (Jordfuktighetsfordampning)

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fuktsperre mot grunn.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefalte tiltak for kryp kjeller mot sør:

Fjern alt organisk materiale fra kryperommet da det fremmer mikrobiell tilvekst.

Rull ut aldersbestandig plast mot grunn.

Overlapp skjøtene med ca. 20 cm. og sørg for at hele overflaten på bakken blir dekket. Tape alle skjøter med fuktsperretape, og hvis mulig tapes også plastens kanter mot nedre del av grunnmuren.

Legg også på noen steiner for å holde plasten på plass.



Kryprom mot vest.



Kryprom mot vest

## TC 2 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Malte tretrapper.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

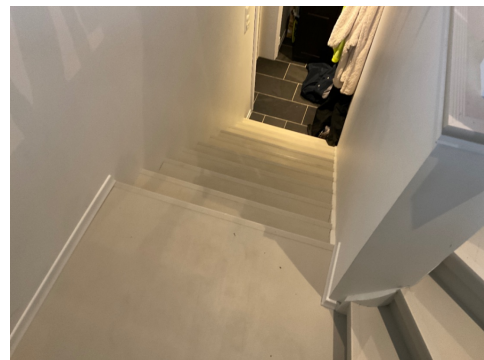
Håndløper må monteres for å lukke avviket.



Kryp kjeller mot sør.



Kryp kjeller mot sør.



Trapp mellom 1. og

# Tilstandsrapport



Trapp mellom 2. etg og loft

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Loft: Malt fyllingsdør til toalettrom.  
Buet åpning i 2- delt loftsrom.

2. etg.:

Malte profilerte lettdører.  
Skyvedør til kjøkken.  
Dør med glassfelt til stuen.

Alminnelig slitasje.  
Det er behov for enkelte justeringer.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

#### Generell

### Beskrivelse

Bad fra 2006.  
Dokumentasjon foreligger ikke.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

### 2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

## TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Vegger med keramiske fliser.  
Panelt himling.

Utsatte steder er undersøkt med fuktindikator. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 i hht alder.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ikke behov for tiltak pt.

### 2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

## TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Flislagt gulv.  
Varmekabler.  
Fall til sluk: Fall fra topp gulvflis ved dør til topp flis ved sluk er ca 5 mm.  
Krav er 25 mm.

Årstall: 2006 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 avvik:

Varmekabler: Defekt display på termostat, men termostat og kabler fungerer.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tiltak:

Skifte display til kabler.

Det anbefales å skifte ut dusjdører med dusjkabinett, grunnet svakt fall.

### 2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Sluk av plast.  
Synlig klemring og membran.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

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

### 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.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



### 2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

## Innredning og utstyr:

Heldekkende servant, 1,2 meter.

Underskap + integrert veggskap med hvite folierte profilerte fronter.

Opplegg for vaskemaskin.

Veggmontert wc med innebygget sisterne.

Svingbare dusjdører i buet hjørneløsning.

Årstall: 2006

Kilde: Eier



## 2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte.

Ventil i himling.

Spalteventil i vindu.

Flat dørterskel.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

## 2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking i vegg mellom soverom 1 og dusjsone på bad.

Ingen avvik ble registret i dette området.

Måleresultat var 6,5 vektprosent på bunnsvillen. (For å unngå soppangrep på trevirke, må trevirke inneholde mindre enn 15-17 vektprosent)

Årstall: 2006

Kilde: Eier



## KJØKKEN

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Innredning med folierte malte fronter.

Stålhåndtak.

Mørk laminat benkeplate.

Dobbel stålvask.

Malte marmorfliser på vegg over benk.

Lyslist, samt lys under overskap.

Integrert keramisk topp og stekeovn.

Oppvaskmaskin med stålfrent.

2022: Nye fronter mm.

Alminnelig bruksslitasje.

Vannstopper og komfyrvakt anbefales montert.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble registrert noe fukt i skjøt på benkeplate.

Stekeovn er dels defekt.

Slitt platetopp.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skjøt på benkeplate kan silikoneres for å hindre fuktopptak, evt skifte benkeplaten.

Det er behov for ny stekeovn og keramisk topp.



Noe fuktutslag i skjøt på benkeplate

## 2. ETASJE > KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## TG 1 Avtrekk

### Beskrivelse

Ventilator med avtrekk ut via yttervegg.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

## SPESIALROM

### LOFT > TOALETTRUM

## TG 2 Overflater og konstruksjon

### Beskrivelse

Toalettrom:

Malt gulvbelegg med oppbrett.  
Sluk av plast.

Malt strie på vegger.

Malt panel i himling.

Servant, 40 cm, 2 underliggende skuffer med sorte fronter.  
Gulvmontert wc.

Fremlagte vannrør for dusjbatteri.

2022: Ny servant, wc + malte overflater.

MRK: Ikke vurdert som våtrom.  
Utsatte steder er undersøkt med fuktindikator. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier.

En løs skuff: TG2.

### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Svakt fall til sluk.

### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



Sluk på toalettrom



Løs skuff

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 2 Vannledninger

### Beskrivelse

Vannrør i kobber.

Dels rør i rør system: Fordelingsskap i kott under trapp.  
Stoppekran i veggluke, 2. etg ved trapp.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.



Stoppekran

# Tilstandsrapport



Rør på kjøkke



## TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Ingen synlig stakeluke.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Stakeluke ble ikke påvist og bør etableres.

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Naturlig ventilert.  
Ventil i himling, loftsrom.  
2. etg.: Spalteventiler.  
Ventilering i hht eldre forskrifter.

## TG 2 Varmesentral

### Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe, stue.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I forbindelse med el-sjekk i januar 2026, er pålagt å skifte ut en kobling i varmepumpen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skifte kobling.  
Service anbefales.



## TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

190 liters v.v-bereder, 1,95 kw, plassert på wc rom, loft.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



## 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.*

*Tilstanden 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.*

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Luftspenninntak.

Inntakssikring på soverom 2.

Automatsikringer: 20 Ax1, 16 Ax5, 13 Ax1, 10 Ax1.

40 A hovedbryter.

40 A jordfeilbryter.

Aut måler.

Utført en el-sjekk i januar 2026. Det er pålagt å skifte ut en kobling i varmpumpen.

Rapport er ikke fremvist.

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 el-tilsynsrapport uten avvik)?

**Nei**

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**2022 2022: Noen nye stikkontakter, vifte på bad, koblet ny v.v-bereder + led spotter på bad og kontrollert koblinger på taklamper mm.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ukjent**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Etilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Ukjent**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

**Nei**

## Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

**Nei**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**

12. 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?

**Ja På generelt grunnlag anbefales det en el kontroll av autorisert elektriker.**

## Generell kommentar

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr, som kan utføre el-kontroll.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Ukjent byggegrunn.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Denne seksjonen har ingen rom under terreng.

Utvendig drenering er ikke kjent.  
Grunn er kultet med steinmasser.  
Dels noe synlig platon ved grunnmur.

Generelt: Drenering er ikke mulig å vurdere med sikkerhet vedr funksjonalitet ut fra visuell besiktelse, det kan være flere forhold under bakkenivå som kan ha negativ betydning (eks vannårer i fjell/ terreng, tilsig av fukt ect), forbehold vedr dette.  
Normal levetid for drenering er 40 til 60 år.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Manglende kantlist der det er synlig platon.

#### 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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Kjeller/ u. etg er ikke besiktiget. (Tilhører snr 1)  
Det anbefales å lede bort takvann fra grunnmuren.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Grunnmur/fundamenter av betong og gråstein.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 i hht alder.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak er ikke vurdert.

## TG 2 Forstøtningsmurer

#### Beskrivelse

Eldre natursteinsmurer.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

En del skjevheter mm i murer.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales ytterligere undersøkelser for å vurdere tiltak.



## TG 0 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Eiendommen ligger ikke utsatt til for flom eller skred mm.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



## Helse, miljø og sikkerhet

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Ikke alternativ rømningsvei fra loft.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Innvendige trapper mangler håndløper.

Dette er ikke i samsvar med dagens forskriftskrav som krever håndløper i trapp av hensyn til sikker ferdsel.

# Bygninger på eiendommen

## Bod



### Anvendelse

### Byggeår

### Kommentar

Ukjent byggeår

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Bod på 4,5 kvm i utvendig felles bod bygg.

Resterende tilhører seksjon 1.

Støpt gulv.

Vegger i betong, dels bindingsverk.

Støpt tak med overliggende terrasseareal for seksjon 1.

Innlagt strøm.

Ventil i yttervegg.

Alminnelig slitasje.

Grunnet mye lagret løssøre var det begrenset tilkomst.

I flg egenerklæring er det noe fukt i nedre del av vegg, samt i vindu.

Det anbefales bedre ventilering, evt avfukter.

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

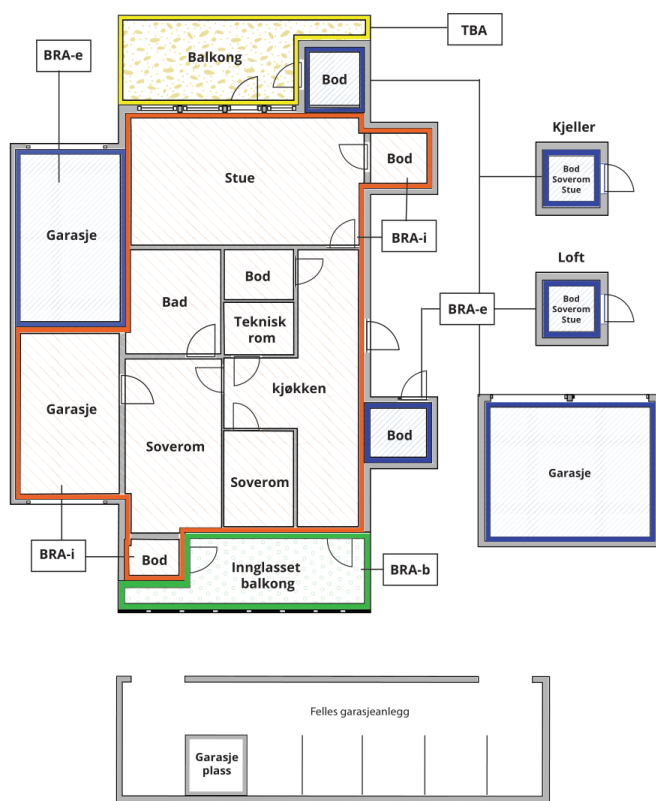
## Hva er måleverdig areal?

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 opptas 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 bod
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, skjevheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningsakkyndige 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

## Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	16			16	
2. Etasje	84			84	28
1. Etasje	5			5	
<b>SUM</b>	<b>105</b>				<b>28</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>105</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Trapperom/innredet loftsrom, toalettrom		
2. Etasje	Gang m/trapp, bad/wc/vaskerom, soverom, soverom 2, kjøkken, stue		
1. Etasje	Vindfang/trapperom		

## Kommentar

Arealer er oppmålt innvendig med laser.

Sammenlagt areal oppgitt for de respektive rom utgjør boligens nettoareal.

Dette vil avvike fra bruksareal da det gjør fratrekk for det areal interne vegger, sjakter osv. opptar.

Loft:

Trapperom/2- delt innredet loftsrom: Ca 19 m<sup>2</sup> gulvflate. 12,5 m<sup>2</sup> målbart.

Toalettrom: Ca 4,2 m<sup>2</sup> gulvflate. 3,3 m<sup>2</sup> målbart.

2. etg.:

Takhøyde: 2,34-2,37 m.

Gang m/trapp: 15,8 m<sup>2</sup>.

Bad/wc/vaskerom: 5,2 m<sup>2</sup>.

Soverom 1: 12,6 m<sup>2</sup>.

Soverom 2: 9,4 m<sup>2</sup>.

Kjøkken: 10,9 m<sup>2</sup>.

Stue: 26,2 m<sup>2</sup>.

Samlet nettoareal er 80,1 m<sup>2</sup>.

1. etg.:

Vindfang/trapperom: 5 m<sup>2</sup>.

Generelt: Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Det gjøres oppmerksom på at boligen er oppført iht. andre krav og byggeforskrifter enn de som gjelder pr. i dag, herunder krav til varig opphold, da det er byggeforskrifter på oppføringstidspunktet som var gjeldende.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

**Kommentar:** Loft: På tegning er det åpent loftsrom.  
Senere innredet til wc og loftsrom: Sannsynligvis ikke byggemeldt og godkjent.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

**Kommentar:** Manglende alternativ rømningsvei fra loft.  
Det anbefales å søke om å installere rømningsvindu når takteking skal skiftes.

## Bod

### Bruksareal BRA m<sup>2</sup>

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje		5		5	
<b>SUM</b>		<b>5</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>5</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje		Bod	

### Kommentar

Bod på 4,5 kvm i utvendig felles bod bygg.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

**Kommentar:** Byggemeldte og godkjente tegninger er ikke kontrollert av takstmann.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.3.2026	Arthur Sundt	Takstingeniør
	Remi Hjelvik Lund	996 78 442

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	41	177		2	545.9 m <sup>2</sup>	Ambita	Eiet

### Adresse

Kloppedalsvegen 32

### Hjemmelshaver

Hellestveit Veronica Karpati

### Kommentar

Felles tomt for sameiet.

### Boligselskap

Sameiet Kloppedalsvegen  
32

### Eierandel

1043 / 2350

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen har en sentralt beliggenhet like ved Hop skole.  
1 km til Nesttun sentrum, 4,8 km til Lagunen, 8,4 km til Bergen sentrum.  
Gode, lys, sol og utsiktsforhold.

### Adkomstvei

Kommunal vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.  
Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.  
Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

### Regulering

Uregulert.

Kommunedelplan: FANA. KDP NY-PARADIS, HOP, NESTTUN, NESTTUN VEST.

### Om tomten

Opparbeidet felles hage mot nordvest. Singelbelagt felles adkomst.  
Hage mot sør og nordøst tilhører seksjon 1. Jfr situasjonskart.

### Tinglyste/andre forhold

Ved avhending av seksjonen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt i hht lov om avhending av fast eiendom.  
Byggesak, (om bygget er i samsvar med Kommunens dokumenter) heftelser og servitutter er ikke kontrollert, det henvises derfor til dette, samt vedtekter.

### Bebyggelsen

Sameiet: Horisontaldelt tomannsbolig, oppført i ca 1916.  
Seksjon 2, H0201: Bestående av 2. etasje og loft.  
Eget inngangsparti i 1. etasje. Takoverbygget ytterdør.  
Terrasse mot sør og vest.

### Utvendig bod

Bod på 4,5 kvm i utvendig felles bod bygg.

### Fellesutgifter

Ikke opplyst.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.03.2026		Gjennomgått	8	Nei
Norges Eiendommer	16.03.2026		Gjennomgått	4	Nei
Situasjonskart	16.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
Veikart	16.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
Planstatus	16.03.2026		Gjennomgått	1	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.03.2026	
2	27.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler  
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSUUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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 innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerелеktrode og pigger.
- 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 slitasjegrade: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

# Egenerklæring

Kloppedalsvegen 32, 5221 NESTTUN

14 Apr 2026

## Informasjon om eiendommen

---

**Adresse**

Kloppedalsvegen 32

**Postadresse**

Kloppedalsvegen 32

**Enhetsnummer**

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

**Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?** Ja  Nei**Når kjøpte du boligen?**

MAI 2017

**Har du selv bodd i boligen?** Ja  Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

**Informasjon om eksisterende husforsikring**

Gjensidige Forsikring ASA-49

## Informasjon om selger

---

**Selger**

Hellestveit, Veronica Karpati

## Forbehold

---

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom



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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget**

Litt fukt i vinduet

**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**

2022

**2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Nytt servant og speil. Nye spotter. Det er ikke målt fukt noen steder i våtrom.

**2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Vet ikke

**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

**Beskriv feilen og omfanget**

Det har lekket litt vann inn på gulvet fra altandører, og litt fukt i vinduer i øvre etasje. Mange av vinduene er av eldre dato og må skiftes. Samt dør på hovedsoverrommet.

**4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**4.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**4.1.2 Årstall**

2022

**4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Der ble byttet noen vinduer. Og resten av vinduene ble skrappt, tettet og malt av ufaglært.

**4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Vet ikke



4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Fortalt ovenfor.

## Kjeller

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

Ja  Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget**

Det er i 2026 påvist feil ved en forbindelse/kontakt. ved varmpumpen  
Det er bestilt reparasjon

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**

2022

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Det ble byttet en del stikkontakter og ledninger i hele leiligheten.  
Vet

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vet ikke

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

## Skjevheter og sprekker

---

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort  
Det skal være litt skjevhet i bygningen
- 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 leiligheten?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

---

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

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

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Beskriv nærmere hvilke forhold

Det skal foregå noe byggearbeid/utvidelse i nabohuset i 2026

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Skriv opplysningene her:

Jeg har i noen år visst at taket og takrenner er klar for fornyelse.  
Det samme gjelder noen av vinduene.



Jeg har visst at en del av installasjonene har brukt mer enn halvparten av levetiden .  
Dette fordi det foreligger tilstandsrapport fra 2022. Der er også utarbeidet ny i 2026.  
Egenerklæring fra meg ligger ved begge.

## **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 69615920**

# Egenerklærings skjema

Name

Date

**Veronica Karpati Hellestveit**

**2026-04-14**

Identification



Veronica Karpati Hellestveit



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Veronica Karpati Hellestveit

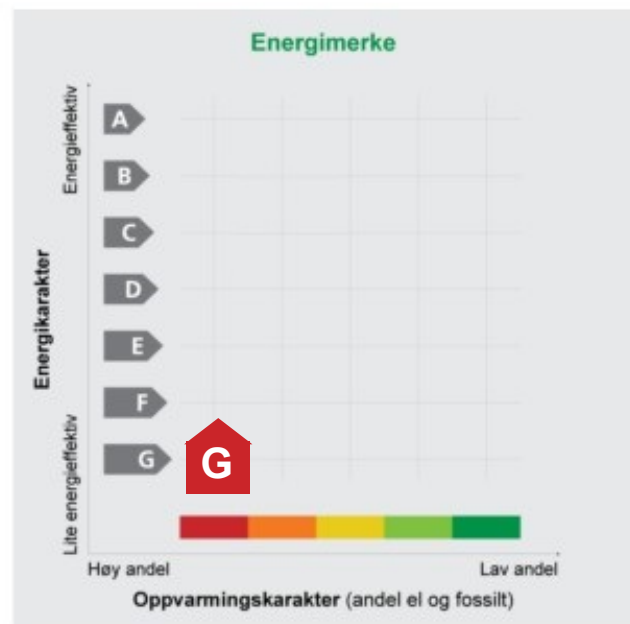
14/04-2026  
15:39:36

BankID OIDC  
High

## ENERGIATTEST

Adresse	Kloppedalsvegen 32
Postnr	5221
Sted	NESTTUN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	41
Bnr.	177
Seksjonsnr.	2
Festenr.	0
Bygn. nr.	139475356
Bolignr.	H0201
Merkenr.	0bca872b-8e5e-4982-b501-8c9112648329
Dato.	23 Sep 2022

Innmeldt av \*\*\*\*\*



**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.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## 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)

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **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

- **Slå av lyset og bruk sparepærer**
- **Termografering og tetthetsprøving**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima 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.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger)

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Småhus  
Bygningstype: Tomannsbolig horisontal delt  
Byggeår: 1917  
Bygningsmateriale: Tre  
BRA: 105  
Ant. etg. med oppv. BRA: 4  
Detaljert vegger: Nei  
Detaljert vindu: Nei

### Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk  
Varmepumpe  
Ventilasjon: Periodisk avtrekk

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), 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 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no)

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Kloppedalsvegen 32  
Postnr/Sted: 5221 NESTTUN  
Bolignr: H0201  
Dato: 23.09.2022 11:22:34  
Energimerkenr: 0bca872b-8e5e-4982-b501-8c9112648329  
Ansvarlig for energiattesten: \*\*\*\*\*  
Energimerking er utført av: \*\*\*\*\*

Gårdsnr: 41  
Bruksnr: 177  
Seksjonsnr: 2  
Festen: 0  
Bygningsnr: 139475356

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 2: 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 3: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 4: 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 5: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 6: 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 7: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

## Brukertiltak

### Tiltak 8: 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 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: 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 12: 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 13: 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 14: Redusér innnetemperaturen**

Ha en moderat innnetemperatur, 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 15: 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 16: 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 17: Spar strøm på kjøkkenet**

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

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving**

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

### **Tiltak 19: Montering tetningslister**

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

### **Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere**

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

**Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg**

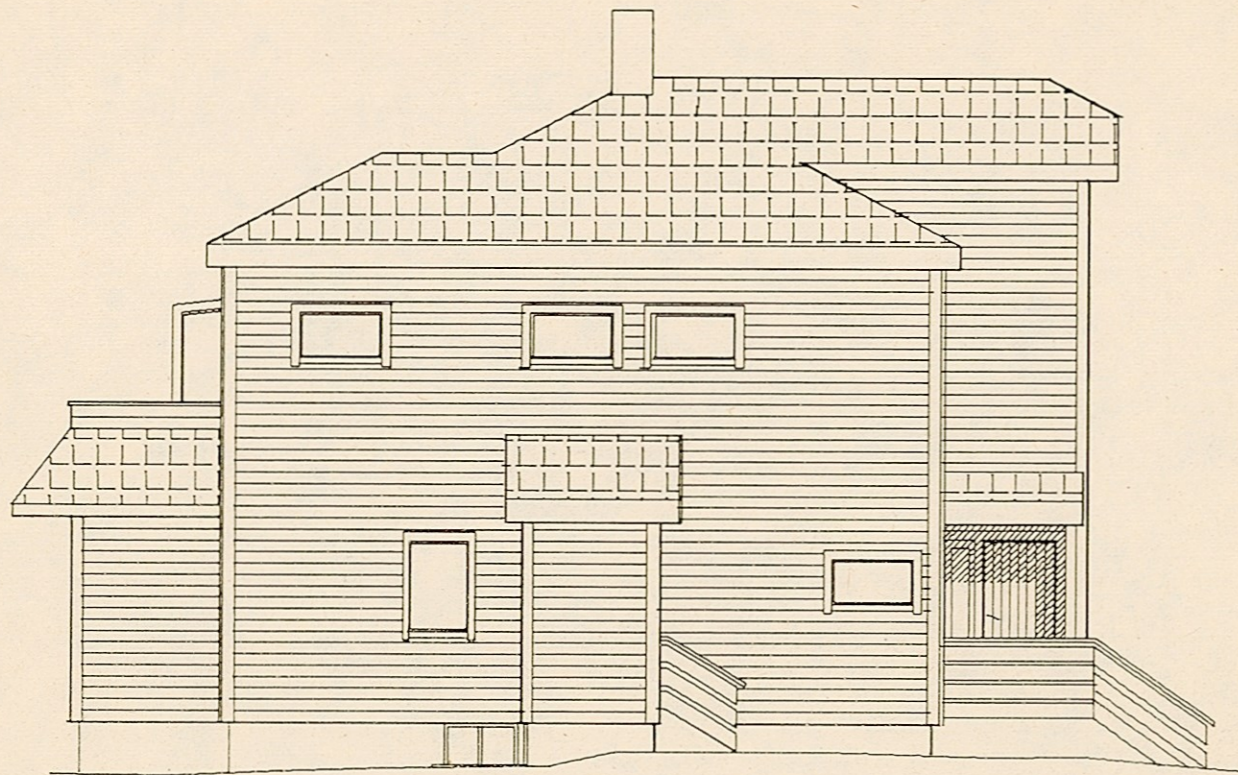
Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

**Tiltak på luftbehandlingsanlegg****Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

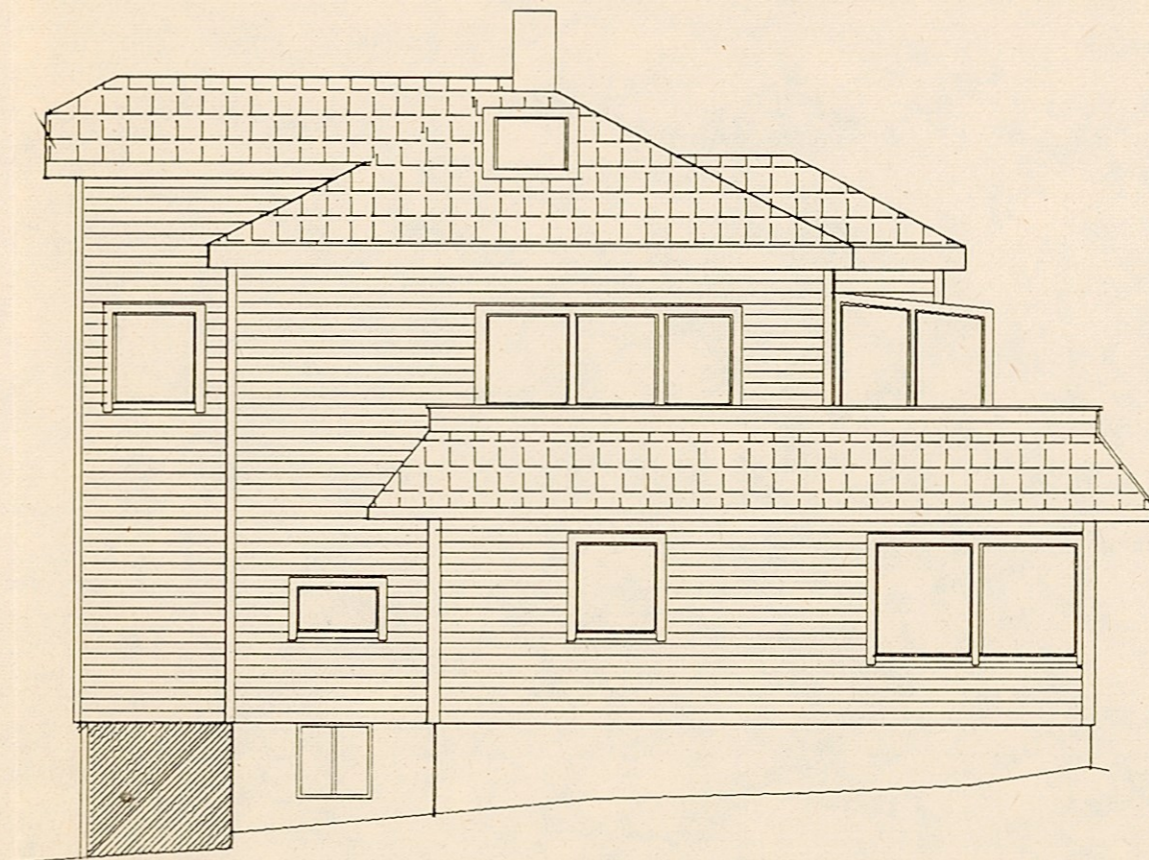
Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

**Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

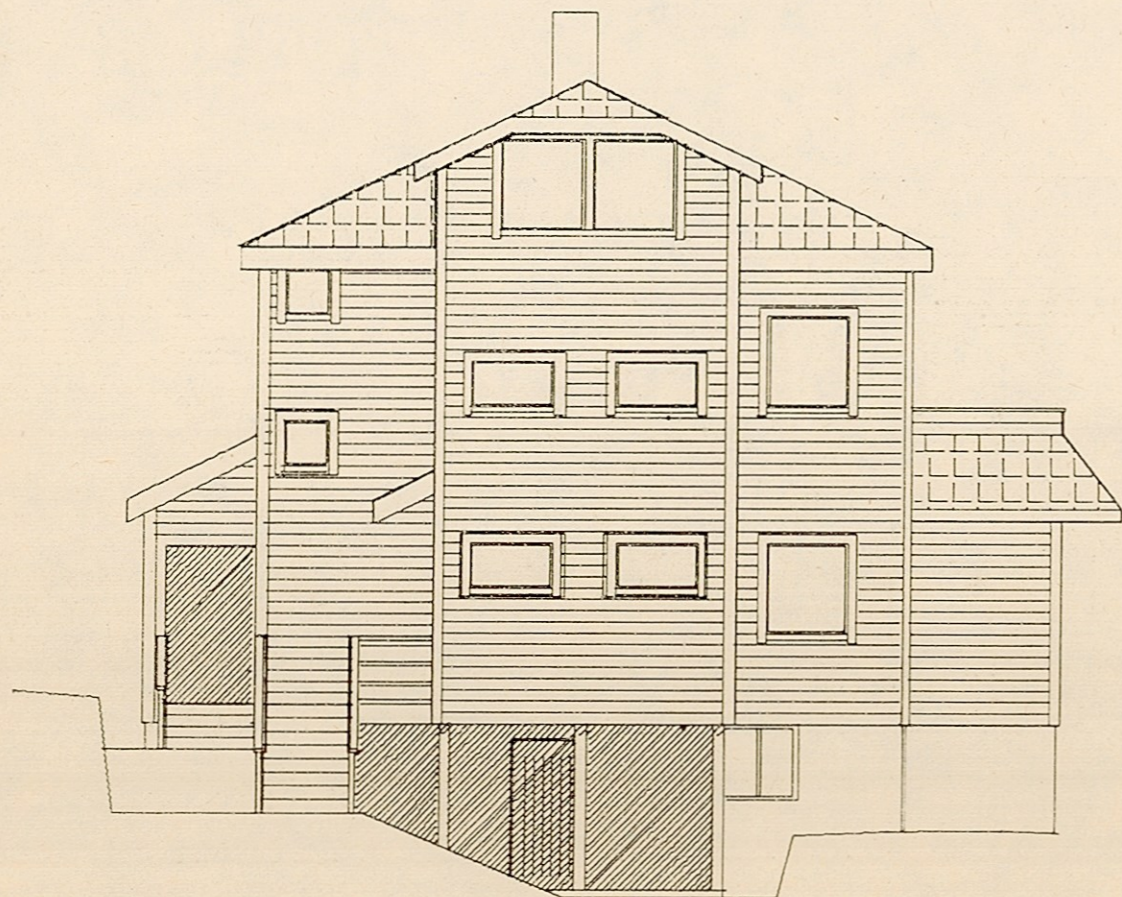
Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.



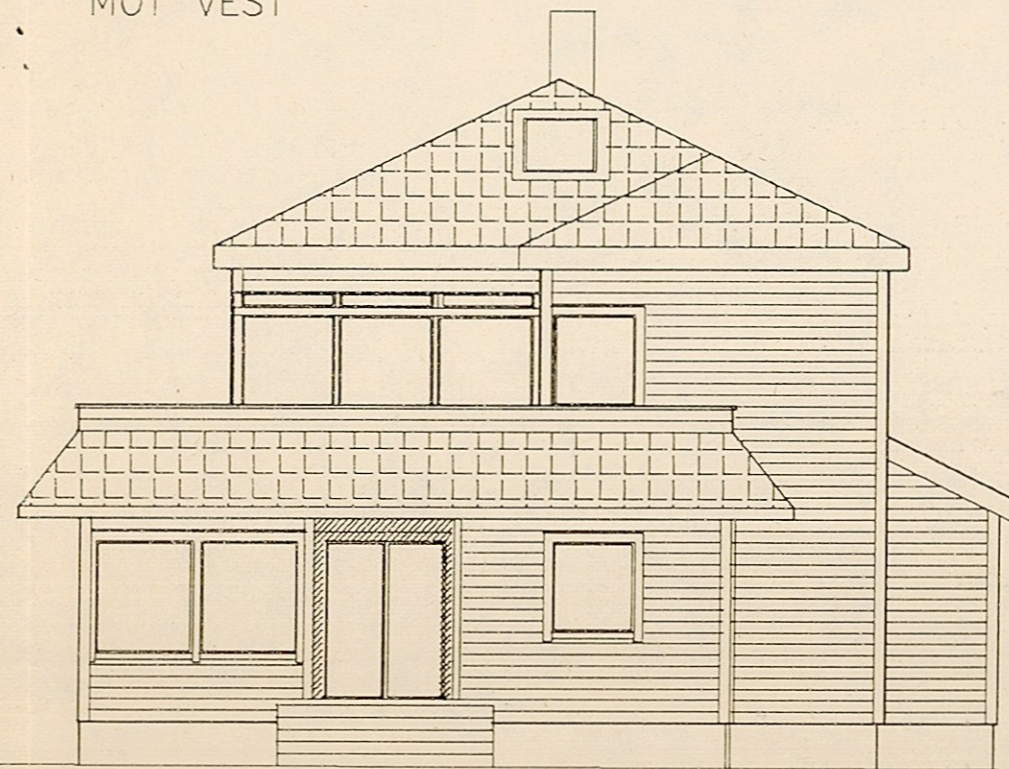
MOT ØST



MOT VEST



MOT NORD



MOT SYD

BERGEN KOMMUNE  
K. AVD. BYUTVIKLING  
15.11.90 905429  
BYGGESAKSAVDELINGEN

FASADER

IDAR HINDENES  
5043 HOP

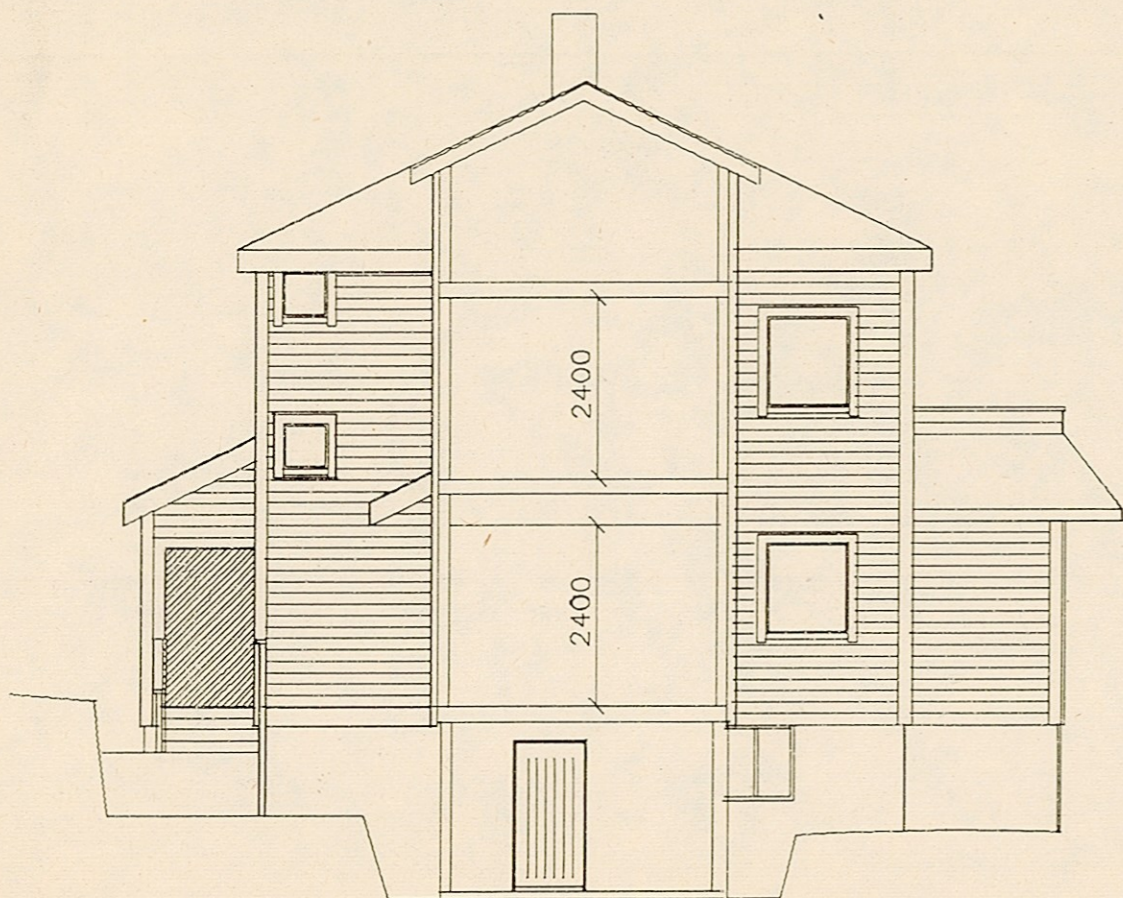
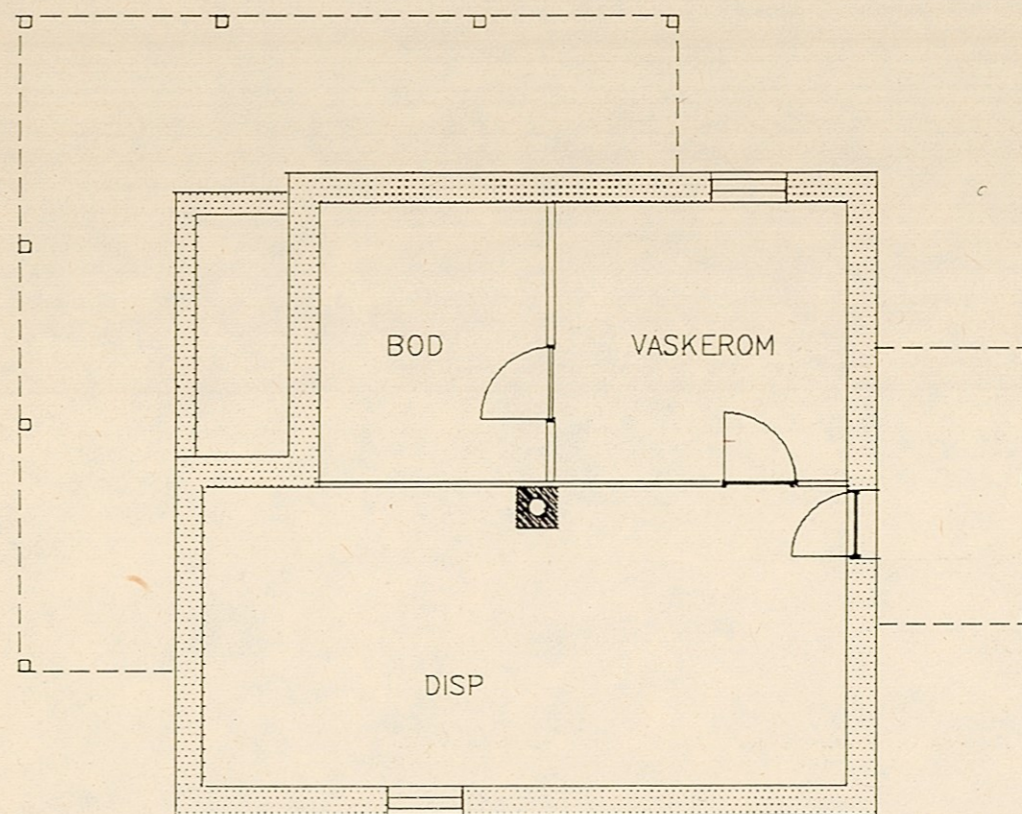
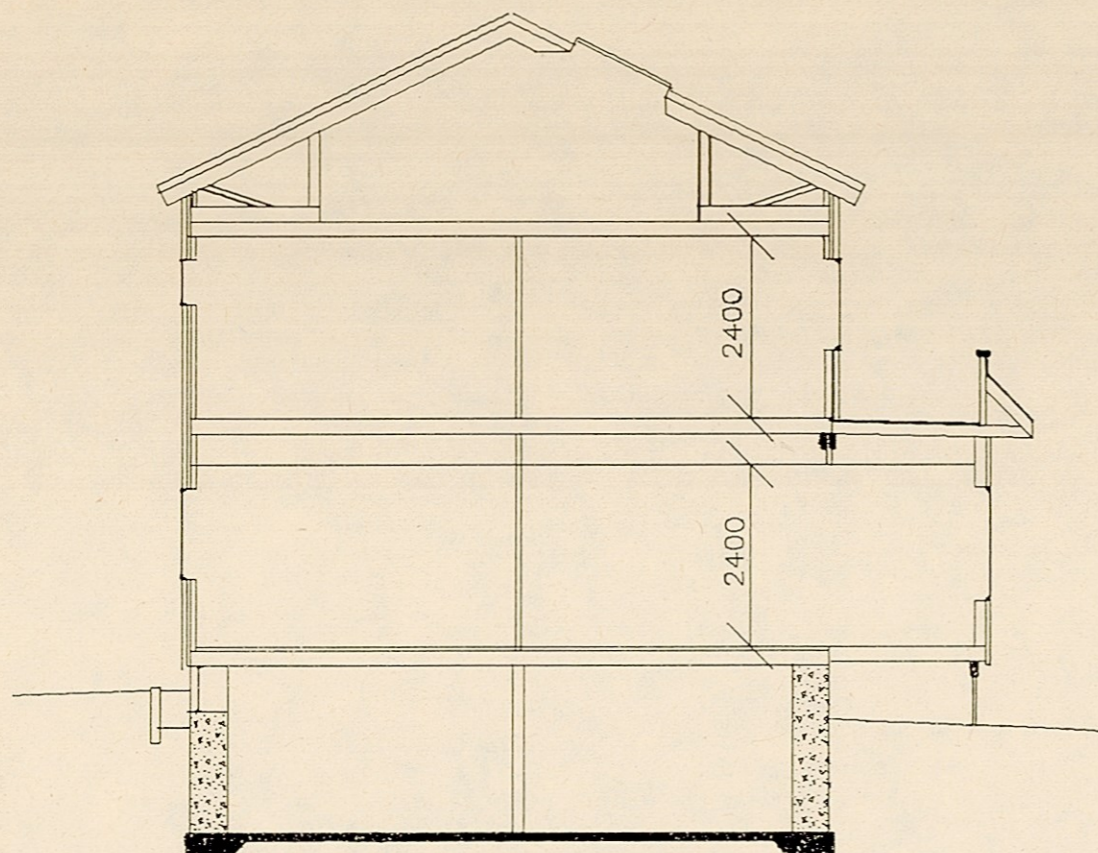
MÅL: 1:100

TEGN. NR.

DATO: 20.10.90

TEGNET AV: L.N.

90-2-01



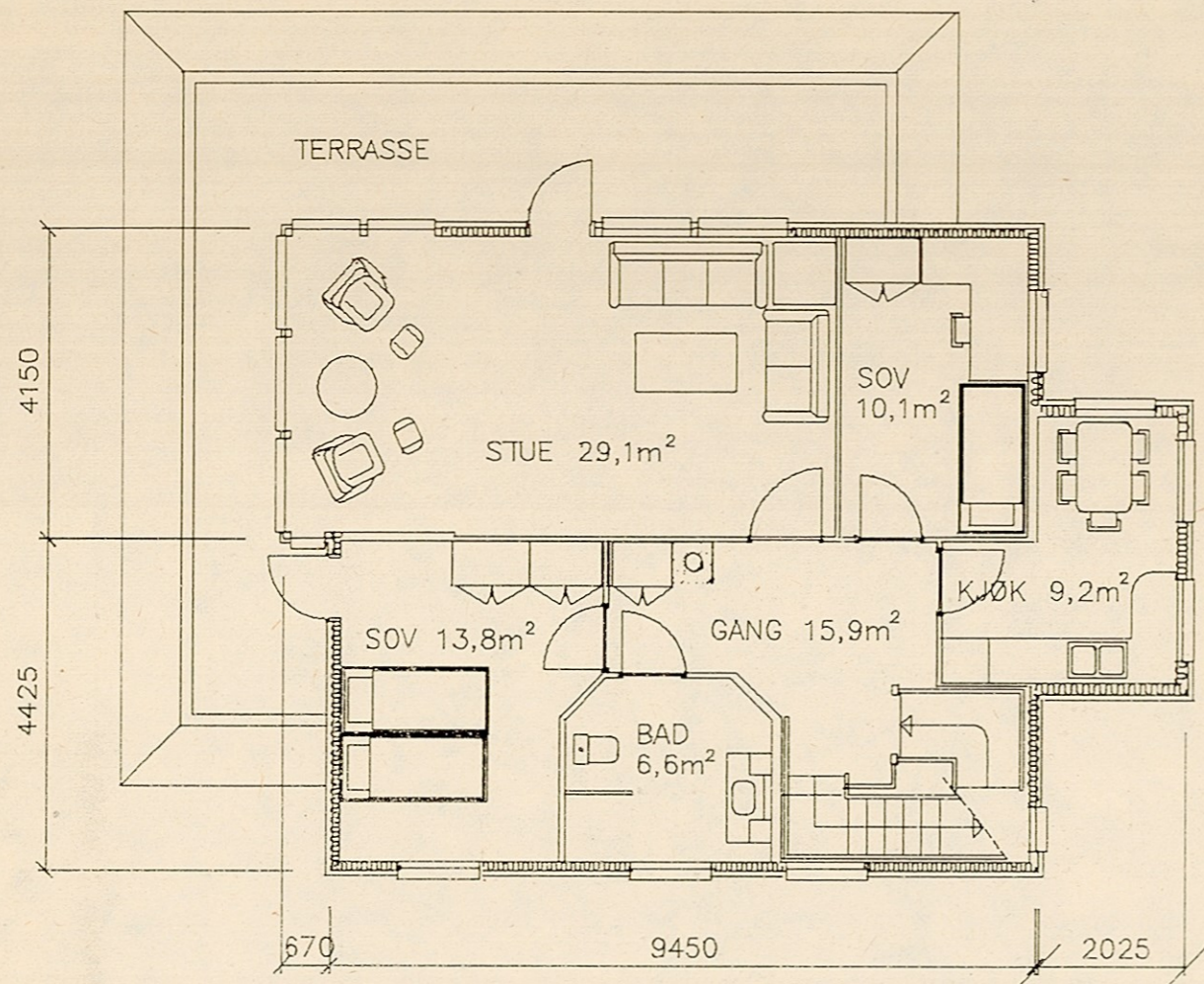
BERGEN KOMMUNE  
 K. AVD. BYUTVIKLING  
 15.11.90 905429  
 BYGGESAKSAVDDELINGEN

SNITT  
 PLAN KJELLER

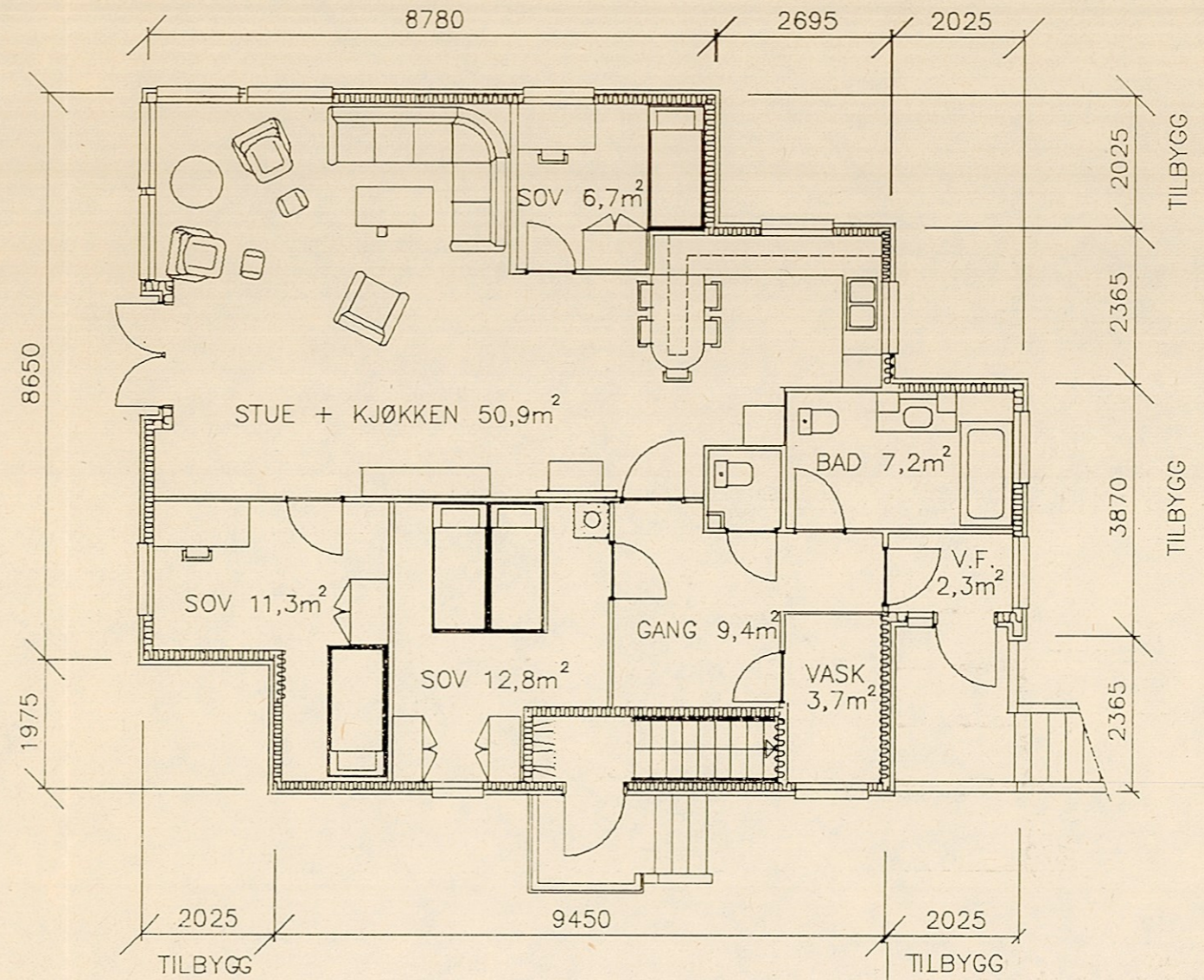
IDAR HINDENES  
 5043 HOP

MÅL: 1:100  
 DATO: 22.10.90  
 TEGNET AV: L.N.

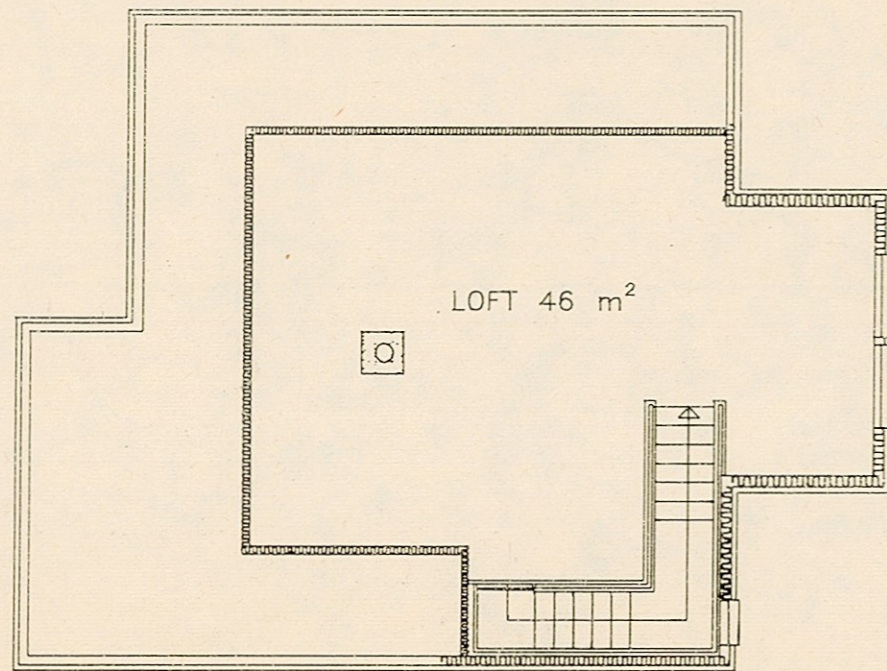
TEGN. NR.  
 90-2-03



PLAN 2. ETG.



PLAN 1. ETG



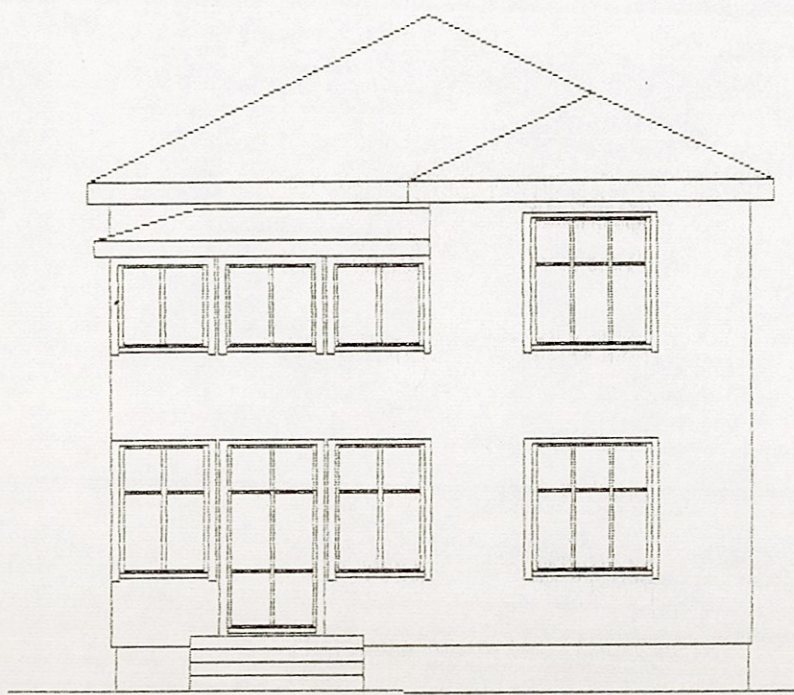
PLAN LOFT

BERGEN KOMMUNE  
K. AVD. BYUTVIKLING  
15.11.90 905429  
BYGGESAKSAVDELINGEN

PLANER	IDAR HINDENES	
	5043 HOP	
	MÅL: 1:100	TEGN. NR.
	DATO: 11.10.90	90-2-02
TEGNET AV: L.N.		

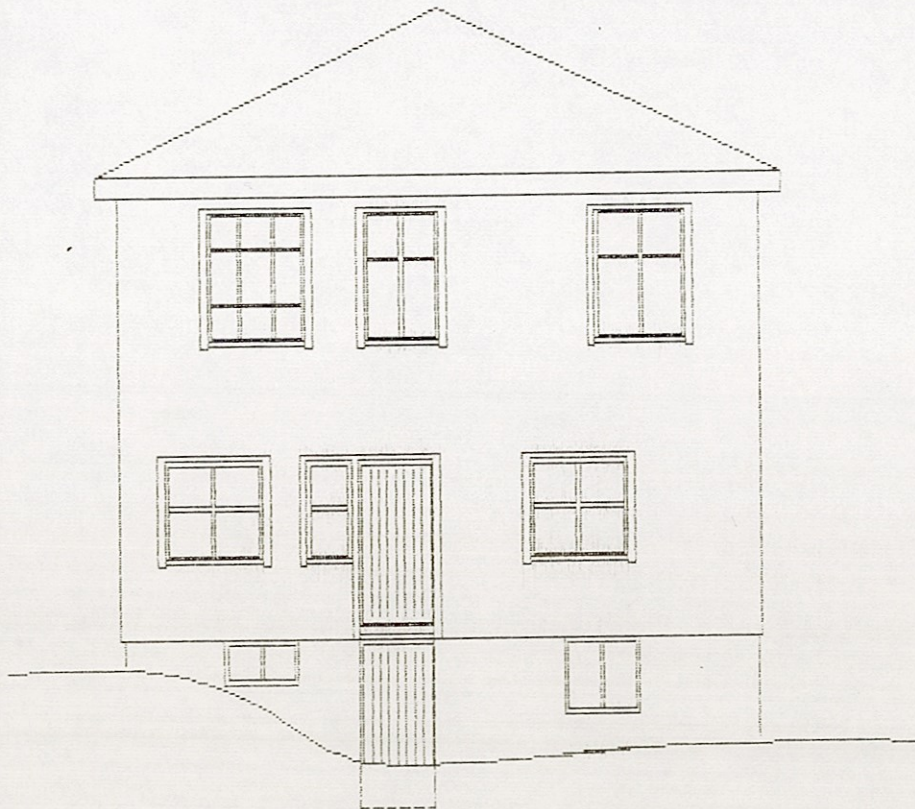


KOMM.AVD. BYUTVIKLING  
 Byggeraksjon  
 - 4 JAN. 1991  
 S.nr.:



FASADER	IDAR HINDENES	
	5043 HOP	
	MÅL: 1:100	TEGN. NR.
	DATE: 10.09.90	90-2-01
	TEGNET AV: L.N.	

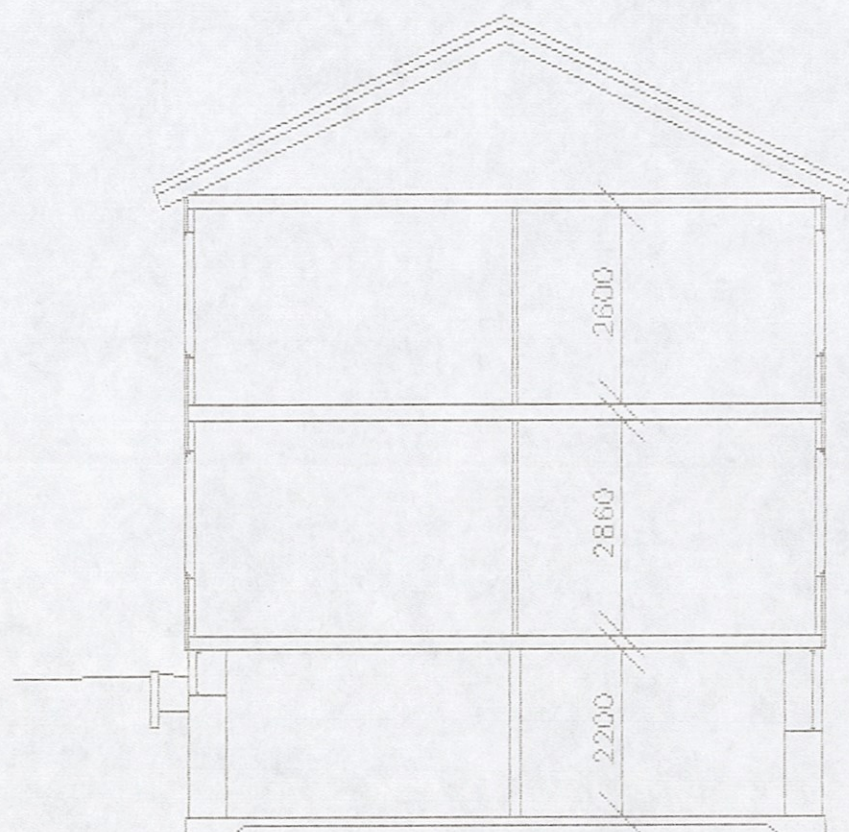
KOMM.AVD. BYUTVIKLING  
Byggesaksavd.  
- 4 JAN. 1991  
S.nr.:



KOMM.AVD. BYUTVIKLING  
Byggesaksavd.

- 4 JAN. 1991

S.nr.:



IDAR HINDENES, 5043 HOP

Date

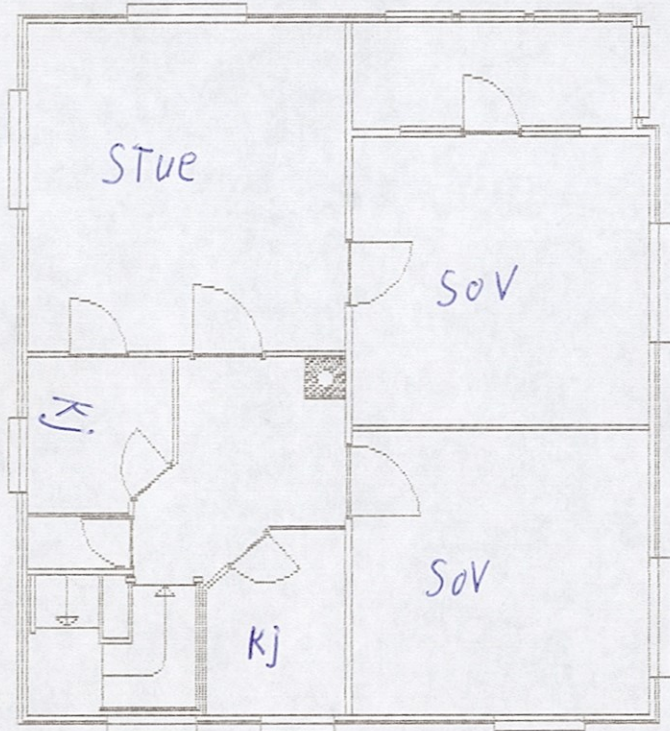
Tegn. nr.

SNITT EKSISTERENDE BYGG

Mål  
1:100

KOMM.AVD. BYUTVIKLIN  
 Byggesaksavd.  
 - 4 JAN. 1991  
 S.nr.:

9450 (ytterkant kledning)



1500

7950

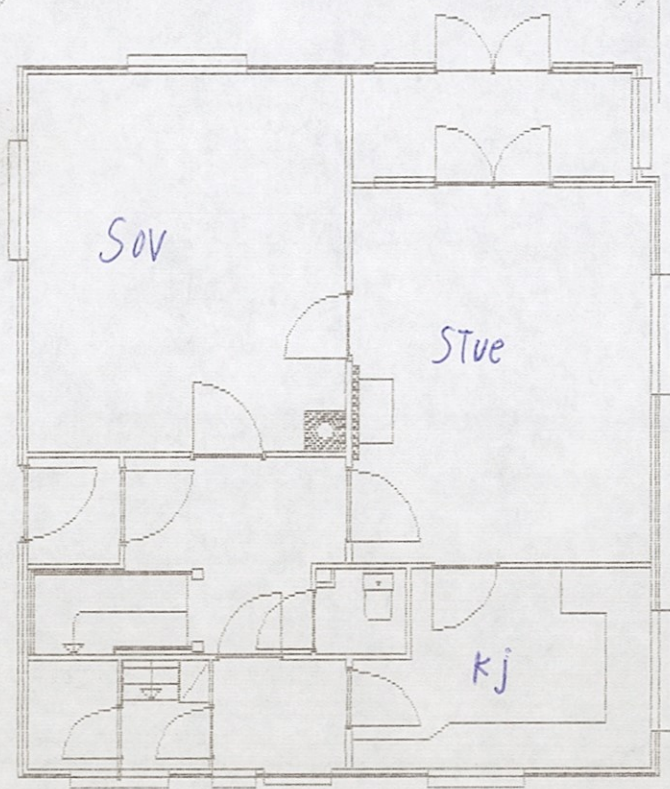
PLAN 2. ETG.

8600

8350

250

9450 (ytterkant kledning)



1500

7950

PLAN 1. ETG.

8600

IDAR HINDENES, 5043 HOP

PLANER EKSISETERNDE BYGG

Data	Tegn. nr.
M&I 1:100	



BERGEN  
KOMMUNE

## PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 41/177/0/0

Utlistet 16. april 2026

### Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

#### Forklaring plantype

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

#### Forklaring planstatus

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

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

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

### Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerkнад	Inngår i rapporten
354479775	Grunneiendom	0	Ja	545,9 m <sup>2</sup>	Sikker	-	Ja

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

### Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,0 %

## Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	100,0 %

## Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

## Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
<a href="#">15700000</a>	FANA. KDP NY-PARADIS, HOP, NESTTUN, NESTTUN VEST	3 - Endelig vedtatt arealplan	15.01.2001	100,0 %

## Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
<a href="#">15700000</a>	1 - Nåværende	110 - Boligområder	100,0 %

## Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
<a href="#">71740000</a>	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	<a href="#">202417461</a>

## Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
<a href="#">41/337</a>	139476794-1	Tilbygg	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Rammetillatelse	17.03.2026	<a href="#">202600711</a>
<a href="#">41/703</a>	23661950	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	23.06.2022	-
<a href="#">41/703</a>	13971862	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	23.06.2022	-
<a href="#">41/703</a>	139479823-1	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	23.06.2022	<a href="#">202220026</a>
<a href="#">41/389</a>	139477227-2	Tilbygg	Enebolig	Meldingssak registrer tiltak	31.07.2012	<a href="#">201213453</a>
<a href="#">41/19</a>	139473930-1	Underbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	24.01.2025	<a href="#">202220327</a>

## Andre opplysninger

Skrevet ut 16. april 2026



## Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

### Plannivåene

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

### Kommuneplan

Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.

Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.

Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år. *Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000* ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.

Les mer her: <https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018>

### Kommunedelplan

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

### Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensingslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.

Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.


Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.

En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.




## Tegnforklaring for kommuneplan

 Arealformålgrense

 Infrastruktursone

### KPA2018 Arealformål

 Byfortettingssone

 Ytre fortettingssone



# Kommunedelplan

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 15700000

Målestokk: 1:1 000

Gnr/Bnr/Fnr: 41/177

Dato: 16.04.2026

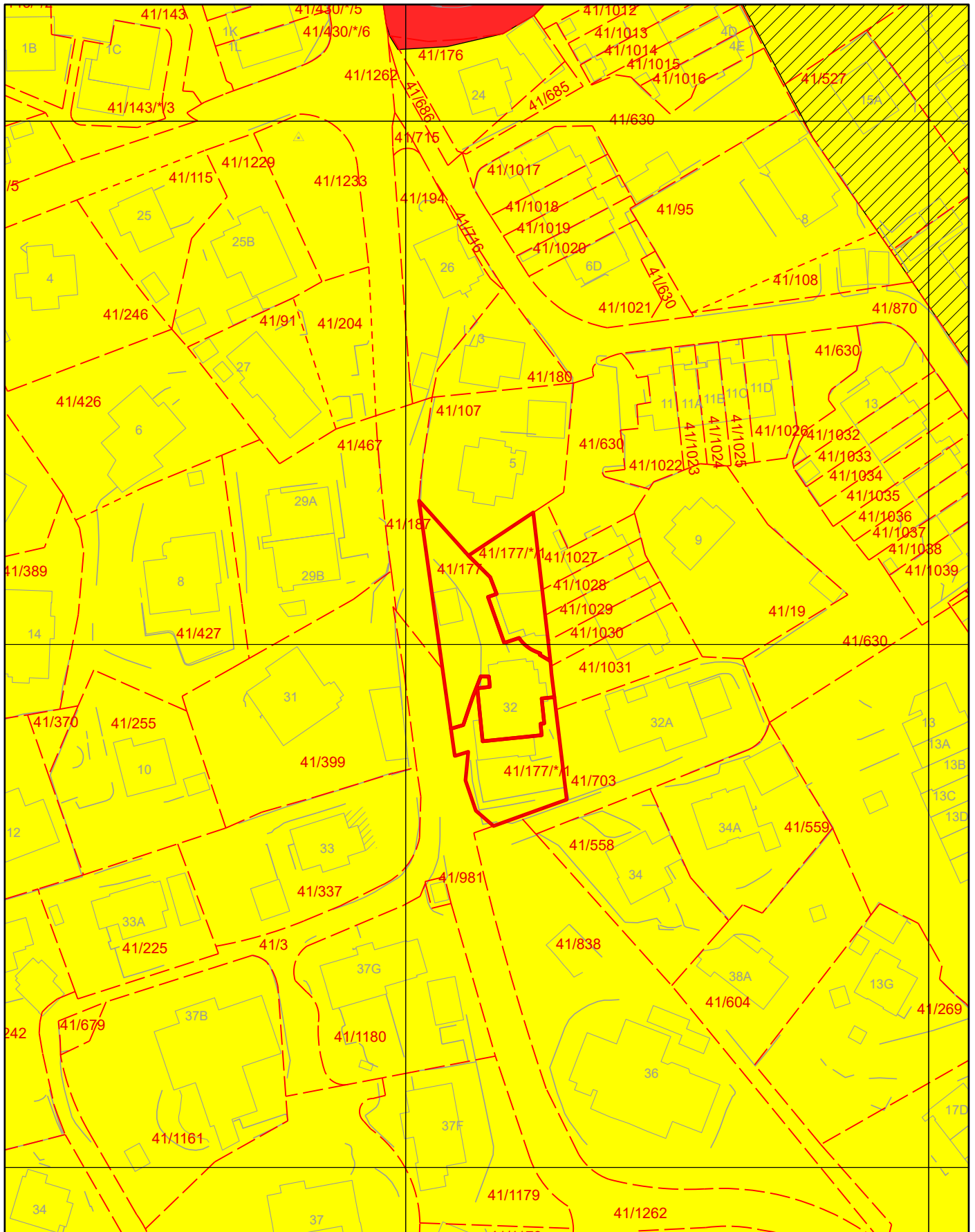
Adresse: Kloppedalsvegen 32




BERGEN  
KOMMUNE


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


 Eiendomsflate



## Tegnforklaring for kommunedelplan


 Grense for restriksjonsområde

 Arealformålgrense

 Andre restriksjoner

### **KDP Arealbruk-PBL1985**

 Boligområde (N)

 Offentlig bebyggelse (N)

# Kloppedalsvegen 32

Nabolaget Hop - vurdert av 141 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Hopstangen	7 min
Linje 20, 83, 610, 740	0.6 km
Hop	10 min
Linje 1	0.9 km
Jernbanestasjonen i Bergen	12 min
Linje F4, L4, R40	8.6 km
Bergen Flesland	13 min

## Skoler

Midtun skole (1-7 kl.)	17 min
389 elever, 28 klasser	1.4 km
Paradis skole (1-7 kl.)	5 min
470 elever, 26 klasser	2.2 km
Hop skole (8-10 kl.)	3 min
434 elever, 33 klasser	0.3 km
Slåtthaug skole (8-10 kl.)	7 min
390 elever, 31 klasser	2.6 km
Slåtthaug videregående skole	7 min
400 elever	2.6 km
Årstad videregående skole	8 min
1400 elever, 100 klasser	6.6 km

## Ladepunkt for el-bil

Circle K Nesttun	11 min
Nesttun P-anlegg - Vestland fylke...	13 min



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 89/100

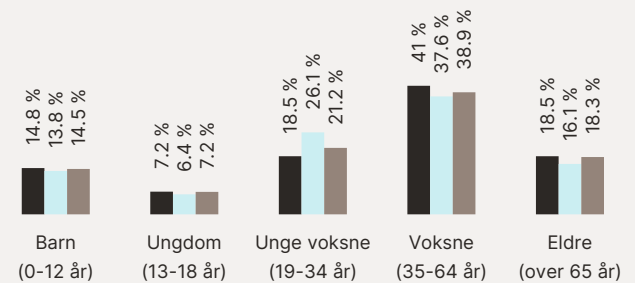


Kvalitet på skolene  
Veldig bra 84/100



Naboskapet  
Godt vennskap 71/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hop	2 279	975
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586



## Barnehager


Hop Oppveksttun barnehage (1-5 år)	3 min
63 barn	0.3 km
Ramstad barnehage (1-5 år)	15 min
85 barn	1.3 km
Øvsttun friluftsbarnhage (1-5 år)	20 min
90 barn	1.7 km


## Dagligvare


Matkroken Strønen	7 min
PostNord, søndagsåpent	0.6 km
Kiwi Nesttun Sentrum	12 min

## Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Bybane

 Støynivået  
Lite støynivå 90/100

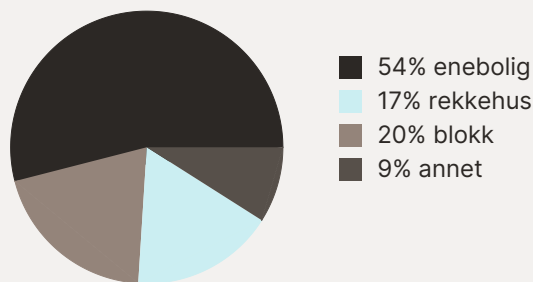
 Kollektivtilbud  
Veldig bra 87/100

 Gateparkering  
Lett 82/100

## Sport

-  Hop skole basketballhall 3 min   
Aktivitetshall 0.3 km
-  Hop ballbane kunstgress 8 min   
Fotball 0.7 km
-  Tonus 9 min 
-  Yogahuset Fana 13 min 

## Boligmasse







«Trives godt! Fint nærområde, mange grønne lunger. Mange fine gamle hus! Pent!»

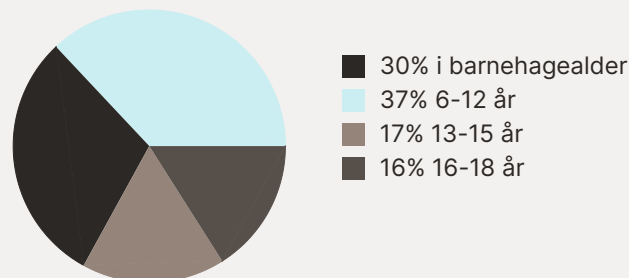
Sitat fra en lokalkjent



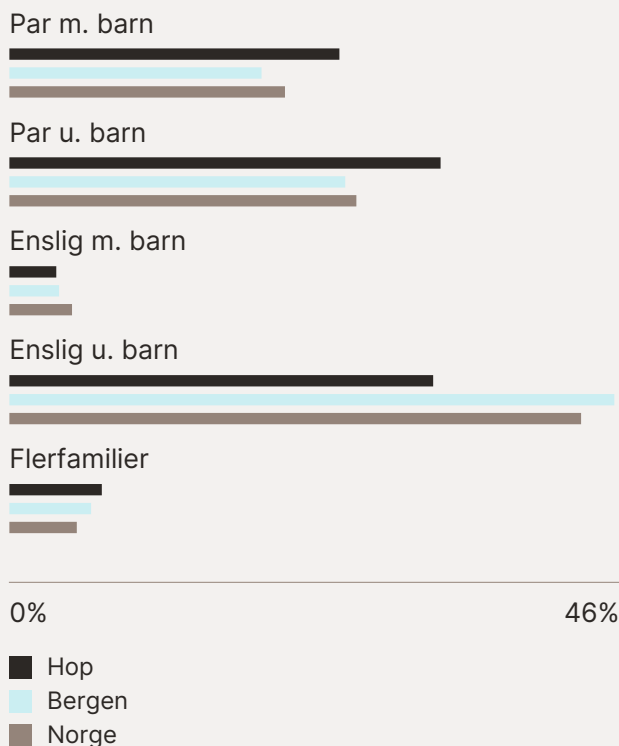
## Varer/Tjenester

-  AMFI Nesttun 14 min 
-  Apotek 1 Nesttun 12 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

