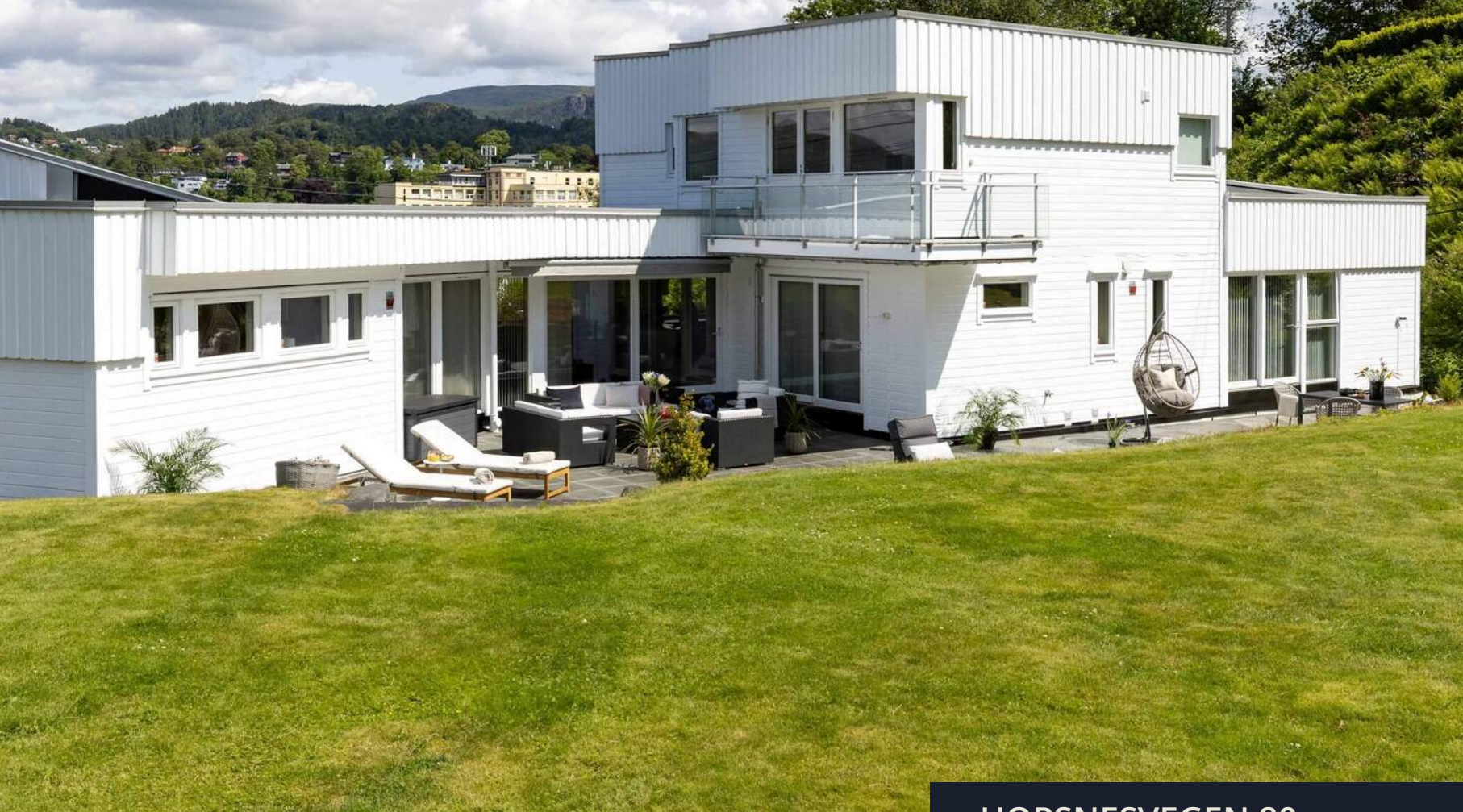


# PROAKTIV

Nydelig villa  
på stor, solrik  
tomt

I et av byens mest  
attraktive områder.



HOPSNESVEGEN 80



## Våre kontorer

### TRØNDELAG

• **Trondheim**  
Bassengbakken 4,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 99 22 55  
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**  
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal  
Tlf.: 72 59 92 40  
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**  
Brøsetveien 168,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 20 26 50  
moholt@proaktiv.no

### MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**  
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund  
Tlf.: 91 73 83 52  
jon@proaktiv.no

### VESTLAND

• **Småstrandgt.**  
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen  
Tlf.: 55 36 40 40  
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**  
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen  
Tlf.: 55 30 32 00  
sandviken@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**  
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg  
Tlf.: 47 50 69 11  
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**  
Vangsgata 16, 5700 Voss  
Tlf.: 56 52 19 50  
voss@proaktiv.no

### ROGALAND

• **Haugesund**  
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund  
Tlf.: 90 84 36 56  
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**  
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger  
Tlf.: 51 52 75 75  
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**  
Langgata 3, 4306 Sandnes  
Tlf.: 51 66 88 00  
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**  
Solakrossen 13, 4050 Sola  
Tlf.: 98 08 94 03  
sola@proaktiv.no

• **Jæren**  
Torgvegen 2, 4350 Kleppe  
Tlf.: 51 48 22 00  
jaeren@proaktiv.no

### AGDER

• **Kristiansand**  
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand  
Tlf.: 45 90 91 00  
kristiansand@proaktiv.no

### OSLO

• **Briskeby**  
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo  
Tlf.: 22 44 24 00  
briskeby@proaktiv.no

### AKERSHUS

• **Lørenskog**  
Rådmann Paulsens gate 28  
1461 Lørenskog  
Tlf.: 67 90 40 10  
lorenskog@proaktiv.no

• **Lillestrøm**  
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm  
Tlf.: 63 80 59 90  
lillestrom@proaktiv.no

### BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**  
Albums gate 15, 3016 Drammen  
Tlf.: 97 74 42 47  
drammen.lier@proaktiv.no

### ØSTFOLD

• **Sarpsborg**  
Torggata 8, 1707 Sarpsborg  
Tlf.: 69 12 60 60  
borg@proaktiv.no

# HOPSNESET

En villa i et av byens mest attraktive områder, rolig plassert i en barnevennlig blindgate. Solrikt beliggende på en generøs tomt på 1,6 mål med nydelig utsikt - et hjem tilpasset familielivet.



# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Hopsnesvegen 80, 5232  
PARADIS

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 41, bnr. 567, i Bergen  
kommune

**Prisantydning:** 18.000.000,-

**Omkostninger:** 468.990,-

**Totalpris:** 18.468.990,-

**Kommunale avgifter:** 32.242,-

**Boligtype:** Enebolig

**Byggeår:** 1972

**Rom/soverom:** 9/5

**BRA:** 367 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 366 m<sup>2</sup>

**Etasje:** 3

**Garasje/Parkering:** Det er parkering i  
garasje. Det er montert elbil-lader i  
garasjen. Det er flere biloppstillingsplasser  
i eget tun.

**Tomt:** 1642.5 m<sup>2</sup>

**Energimerke:** Oransje E.

# INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	14	28	84
Intervju med selger	Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger
88	94	96	132
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Tilstandsrapport	Egenerklæring
145	151	156	162
Energiattest	Byggetegninger	Basis- og vegstatuskart	Budskjema

# LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

«Jeg fikk Andrea anbefalt av en venninne og er så glad jeg valgte henne som megler da jeg skulle selge leiligheten min.»

«Hele prosessen fra start til slutt gikk knirkefritt, og Andrea var svært hjelpelig med både stort og smått. Kunne ikke vært mer fornøyd!»

Cecilie Bjørnevik

«Andrea var utrolig serviceinnstilt og profesjonell gjennom hele salgsprosessen.»

«Hun avklarte spørsmål raskt og var alltid tilgjengelig på telefon hvis det var noe vi lurte på. Hun gav oss svært gode retningslinjer rundt hvilke grep vi burde gjøre for å oppnå høyere pris for vår bolig. Hun er utrolig flink i budprosessen. Takker Andrea for at vi hadde en smidig salgsprosess og fikk oppnådde en pris over våre forventninger!»

Kristine B Ingebrigtsen

«Jeg er meget godt fornøyd.»

«Jeg er spesielt imponert over hvordan megler håndterte/initierte budrunden.»

Håvard Holder

«Alt i alt ein veldig god opplevelse med ein dyktig meglar som var til stor hjelp under heile salgsprosessen.»

«Det at vi oppnådde summen vi hadde satt oss som mål ved salg gjorde heilhetsopplevelsen upåklagelig.»

Ruben Solheim Inderøy

«Proaktiv ved megler Andrea Birkeland har vore veldig proff heile vegen.»

«Her har det vore tillit, heining, raske tilbakemeldinger, oversikt og medmenneskelige sider heile vegen.»

Margarita Stuland

«Andrea vær særdeles serviceinnstilt, og hennes dyktige megler-egenskaper kom virkelig frem i budrunden!»

«Veldig fornøyd med oppnådd pris og hvor raskt hun klarte å få boligen min ut på markedet og solgt!! I tillegg var hun til stor hjelp ved mitt eget boligkjøp - der jeg i ett brennhett Oslo-marked endte opp med kjøp hele 400 000 under prisantydning!»

Ingvild Dalehaug

«Vi var veldig fornøyde med Andrea som vår eiendomsmegler i forbindelse med salg.»

«Hun la ned en kjempeinnsats og var alltid blid, tilgjengelig og hjelpelig. Hun var også flink til å komme med god veiledning gjennom hele prosessen. Vi hadde ikke noe problem med å gi Andrea fritt spillerom til å gjøre det hun til enhver tid syntes var best, noe som viste seg å være en god beslutning da vi til slutt fikk solgt leiligheten til en pris vi var veldig fornøyd med.»

Anne C. Bockelie

«Fra først til sist har det vært en fornøyelse å samarbeide med ProAktiv v/Andrea Birkeland.»

«Alltid punktlig, vennlig og hele tiden veldig god oppfølging. Resultatet av salget var også svært positivt.»

Hilde Traavik

«Fra Andrea kom på første befarings var vi ikke i tvil om at hun og Pro Aktiv var det riktige meglervalget.»

Stine Sanvik Eilertsen

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Partner / Eiendomsmegler MNEF:  
**Andrea Birkeland**



**Andrea Birkeland**  
Partner / Eiendomsmegler MNEF  
**Mobil:** 91 65 60 21  
**E-post:** ab@proaktiv.no

**AVDELING:**  
Proaktiv Eiendomsmegling  
**Telefon:** 55 36 40 40  
Proaktiv Eiendomsmegling AS  
Org. nummer: 987 281 790

## EN NY HVERDAG

En villa i et av byens mest attraktive områder, rolig plassert i en barnevennlig blindgate.

En villa tegnet inn i terrenget med presisjon, løftet riktig mot sørvest og åpnet mot lys, sol og hage. Lett hevet i terrenget ligger villaen skjernet, men åpen, med utsikt som får virke. Opprinnelig fra 1971, senere gjennomarbeidet og videreutviklet i en omfattende ombygging, fremstår den i dag som 367 m<sup>2</sup> der plan, volum og lys er trukket opp med en klar arkitektonisk retning. Oppholdsrommene ligger langs hagen, med glassflater fra gulv til tak og skyvedør mot terrassen. Her opphører skillet mellom inne og ute. I motsatt retning åpner rommene seg mot Nordåsen, med Løvsstakken, Fløyen og Ulriken som en rolig ramme i horisonten. Tilbygget markerer seg med løftet takhøyde og vinduer i full høyde, og gir

rommet tyngde. Den private delen ligger tilbaketrasket, med hovedsoverom, garderobe, bad og treningsrom samlet i én sone. En egen etasje er viet barna, med tre soverom, bad, garderobe og altan. Ankomsten er tydelig. En romslig hall åpner boligen og leder videre til egen stue, gjesterom med bad, vaskerom og direkte adkomst til garasje. Dette er ikke bare en villa. Det er et hjem der valgene er tatt med sikker hånd, og hvor det kjennes, lenge før man rekker å sette ord på det.

Partner / Eiendomsmegler MNEF  
**Andrea Birkeland**

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,  
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder  
fortjener verdifull  
rådgivning.»



## Proaktiv Småstrandgaten

### Beliggenhet

Kontoret vårt ligger vis-à-vis  
Galleriet og Xhibition kjøpesenter.  
Midt i Bergen sentrum.  
Velkommen!

### Proaktiv Småstrandgaten

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen  
T: 55 36 40 40  
E: proaktiv.bergen@proaktiv.no

Det handler om å finne den riktige kjøperen med de rette grunnene til å kjøpe akkurat din bolig. Det vet vi.

I våre flotte lokaler i Småstrandgaten 6, midt i Bergen sentrum, har vi mange, meget kompetente meglere.

I 4. etasje sitter meglere som i all hovedsak er spesialister på bruksalg, men også flere som har høy kompetanse på prosjekt- og næringsmegling.

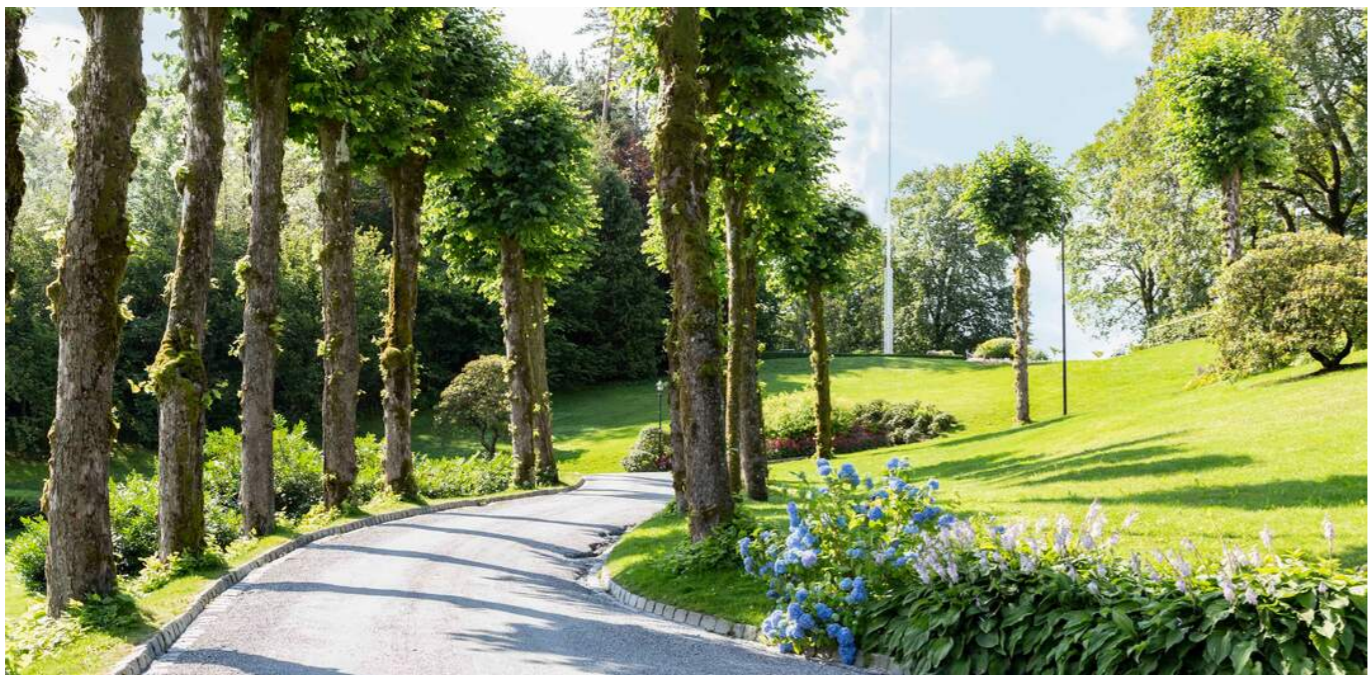
I 3. etasje sitter oppgjørsavdelingen, sammen med Proaktiv sin kjedeledelse.

Alle jobber for å skape et så godt resultat for våre kunder som overhodet mulig.

Kvaliteten i de rådene vi gir, det materiellet vi produserer i forbindelse med presentasjon av våre eiendommer og den motivasjonen vi har i vårt daglige virke, vil være avgjørende for et godt resultat.

Vi tror at den beste meglingen gir det beste resultatet - hver gang. Ikke fordi vi presser interessenter til å betale mer, men fordi vi tilstreber å finne den helt riktige kjøperen til rett eiendom.

Velkommen til oss!



# HOPSNESET

**Kommune:** Bergen / **Område:** Hopsneset

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

## Beliggenhet

Det er noe som skjer idet man svinger rundt og inn mot Hopsneset. Veiene blir smalere, tempoet faller, og byen legger seg litt bak deg. Hopsneset er i praksis en blindvei, noe som gir området en naturlig ro. Trafikken forsvinner, og tempoet senker seg ytterligere. Her ute, på neset mot Nordåsen, ligger eiendommene fritt og luftig på store tomter med hager som har fått vokse frem over tid. Gjennomført, uten å være påtatt, og eksklusivt på en stillferdig måte.

Dette er ikke et sted man tilfeldig ender opp. Det er et sted man velger. Og kanskje nettopp derfor er det sjelden noe blir tilgjengelig her ute. De fleste som flytter hit, blir.

I Hopsnesvegen 80 merker man det med én gang. Beliggenheten er så riktig plassert. Litt hevet i terrenget, med Nordåsen liggende rolig nedenfor. Utsikten åpner seg i flere



## OFFENTLIG TRANSPORT

🚊 Hop Sjølinjen Linje 26, 67, 530, 600	5 min 🚶 0,4 km
🚊 Hop Linje 1	14 min 🚶 1,2 km
🚉 Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	11 min 🚶 8 km
✈️ Bergen Flesland	12 min 🚶

## DAGLIGVARE

Matkroken Strønen PostNord, søndagsåpent	7 min 🚶 0,6 km
Kiwi Paradis	17 min 🚶

## VARER/TJENESTER

📦 AMFI Nesttun	4 min 🚶
🏪 Vitusapotek Paradisalléen	21 min 🚶

## SPORT

🏀 Hop skole basketballhall Aktivitetshall	13 min 🚶 1,1 km
⚽ Hop ballbane kunstgress Fotball	15 min 🚶 1,2 km
🏊 Tonus	7 min 🚶
🏊 Aktiv365 Paradis	17 min 🚶



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

retninger, fra landskapet nedenfor og videre mot fjellene som rammer inn byen. Løvstakken, Fløyen og Ulriken danner en naturlig ramme i horisonten. Lyset som kommer tidlig, og blir værende. Solen som følger huset gjennom dagen - fra tidlig morgen til lange, rolige ettermiddager og kvelder. En kvalitet som ikke kan tegnes inn. Den må oppleves. Det stille, skjermet og privat. Et sted hvor man får være for seg selv, uten å gi slipp på nærheten til det som betyr noe.

Samtidig er dette et sted å leve et helt liv.

For barna begynner det med det nære. Med hagen. Med plass til å være ute, trygt og fritt. Barbeinte løp over gresset, vannsprederen på varme dager og fotballkamper som varer til solen går ned. Det er her de første sykkelturene tas, fra trehjuls sykkel til støttehjul, til den dagen de sykler avgårde på egen hånd.

Så utvides verden, litt etter litt. Først med den lille barnehagesekken på ryggen, til en av de gode barnehagene i nærområdet. Videre til Paradis skole, med skoleveien langs den gamle Vossebanetraseen, i dag en grønn og bilfri allé. En trygg og vakker rute, med akkurat passe lengde til å gi frisk luft før skoledagen og en naturlig pause på vei hjem, før middag, lekser og fritidsaktiviteter. Underveis passerer man Wernersholm, der Bjørnstjerne Bjørnson skrev «Ja, vi elsker», en liten, men fin påminnelse om historien som ligger i omgivelsene.

Derfra går veien videre til Hop ungdomsskole, fortsatt med korte og trygge avstander i hverdagen. Årene går, men rammene rundt hverdagen forblir like gode. Videregående skoler ligger lett tilgjengelig, med både Nordahl Grieg videregående og NTG langs bybanelinjen. Alt ligger til rette for at hverdagen kan fortsette sømløst gjennom alle faser.

Det var nettopp dette som gjorde at boligen ble valgt i 2005. Ikke bare huset, men rammene rundt – tryggheten, avstandene, måten hverdagen faller på plass. Følelsen av at dette er et sted man ikke ønsker å flytte fra.

Hverdagen flyter lett her. Bybanestoppet på Hop. Dagligvarebutikker, treningssenter og den lille nærbutikken som fortsatt holder åpent på søndager. Nesttun sentrum ligger like ved, som et naturlig bydelssentrum med kaféer, butikker og servicetilbud.

For de aktive ligger Minde med sine idrettsanlegg og fotballbaner innen rekkevidde. Turmulighetene er mange, og



vannet er alltid til stede som en invitasjon.

Fra eiendommen er veien kort ned til Nordåsen. Kajakken kan trilles på tralle ned til vannet, settes ut og tas med ut på stille morgener eller lyse sommerkvelder. Når solen står høyt og gradestokken kryper oppover, glitrer vannflaten og inviterer til et avbrekk fra hverdagen. Her trekker man naturlig ned mot Nordåsen, legger ut på eller bare blir værende i roen. Like i nærheten, langs sjølinjen, ligger parken ved Gamlehaugen, av de lokale barna gjerne omtalt som «Kongen». Et samlingssted om sommeren, hvor de møtes, bader og nyter dagene i vakre omgivelser. Trygt, sosialt og fullt av liv.

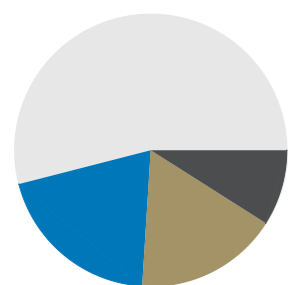
For den som ønsker å ta det enda et steg videre, finnes også muligheten for å kjøpe med næstetomt like nedenfor, med plass til båt. En sjelden mulighet til å knytte sjølivet enda tettere til hverdagen.

Området bærer på en tyngde og en historie som gir en egen ro. Like i nærheten ligger Gamlehaugen, kongefamiliens residens på Vestlandet, og Troidhaugen, hvor Edvard Grieg fant inspirasjon og skapte musikk som fortsatt lever. Det er noe med hele dette neset, en kvalitet i omgivelsene som gjør at man senker tempoet litt.

Samtidig er avstandene korte når man ønsker det motsatte. Sentrum nås enkelt med både buss og bil, og sørover ligger Flesland og de store arbeidsplassene, tilgjengelig når man trenger det.

Og kanskje er det nettopp dette som gjør Hopsnesvegen 80 til noe mer enn bare en bolig. Følelsen av å ha funnet et sted som gir rom for hverdagen og for årene som kommer. Et sted hvor barna vokser opp, og minnene får feste seg. Et sted man ikke bare flytter til. Et sted man blir.

## BOLIGMASSE



54% enebolig  
17% rekkehus  
20% blokk  
9% annet

## SKOLER

Paradis skole (1-7 kl.) 470 elever, 26 klasser	23 min 2 km
Midtun skole (1-7 kl.) 389 elever, 28 klasser	3 min 2 km
Steinerskolen på Skjold (1-10 kl.) 158 elever, 17 klasser	3 min 2.5 km
Rudolf Steinerskolen i Bergen (1-10 kl.) 204 elever, 15 klasser	5 min 3.5 km
Hop skole (8-10 kl.) 434 elever, 33 klasser	12 min 1 km
Slåtthaug videregående skole 400 elever	6 min 3.3 km
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	7 min 6 km

## BARNEHAGER

Hop Oppveksttun barnehage (1-5 år) 63 barn	12 min 1 km
Ramstad barnehage (1-5 år) 85 barn	23 min 1.9 km
Paradis barnehage (0-5 år) 81 barn	5 min 2.4 km



## Adkomst

Fra Bergen sentrum følger man Fjøsangerveien sørover, i retning Lagunen og Flesland. Videre følger man sjølinjen, før man tar av mot Stavanger og Nesttun. I rundkjøringen tar man andre avkjørsel, og deretter første til høyre inn på Troidhaugvegen. Følg veien videre mot Troidhaugen. Like før parkeringsplassen tar man til høyre inn på Hopsnesvegen. Herfra følger man veien ned bakken, rundt svingen og opp igjen. Innkjørselen til Hopsnesvegen 80 ligger på venstre side. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt på visningsdagen.

# Livet i Hopsnesvegen 80

Det er ingen som kjenner livet i boligen bedre enn selger. I intervjuet har selger besvart en rekke spørsmål du som interessent gjerne ønsker svar på.



”

"Det er vemodig å skulle selge hjemmet vi har trivdes så godt i – men det er helt sikkert at noen andre kommer til å elske å bo her!"

Selger:  
Laine Berhan Germiso Aadland

## Når kjøpte dere boligen?

Boligen ble kjøpt rundt 2005, med innflytting i 2007. Det var starten på et hjem som har utviklet seg sammen med familien gjennom mange år.

## Hva var avgjørende for at dere valgte å kjøpe her?

Flott område med mange kjente som bor i skolekretsen. Stor hage, rolig område og sentralt med kort vei til sentrum.

## Hva har blitt gjort med boligen etter at dere kjøpte den?

Vi rev det meste innvendig og åpnet opp for å få større rom med mye lys. Dette ble vi veldig fornøyd med. Vi har også bygget på huset med garasje og stue/soverom

## Hvorfor skal dere selge?

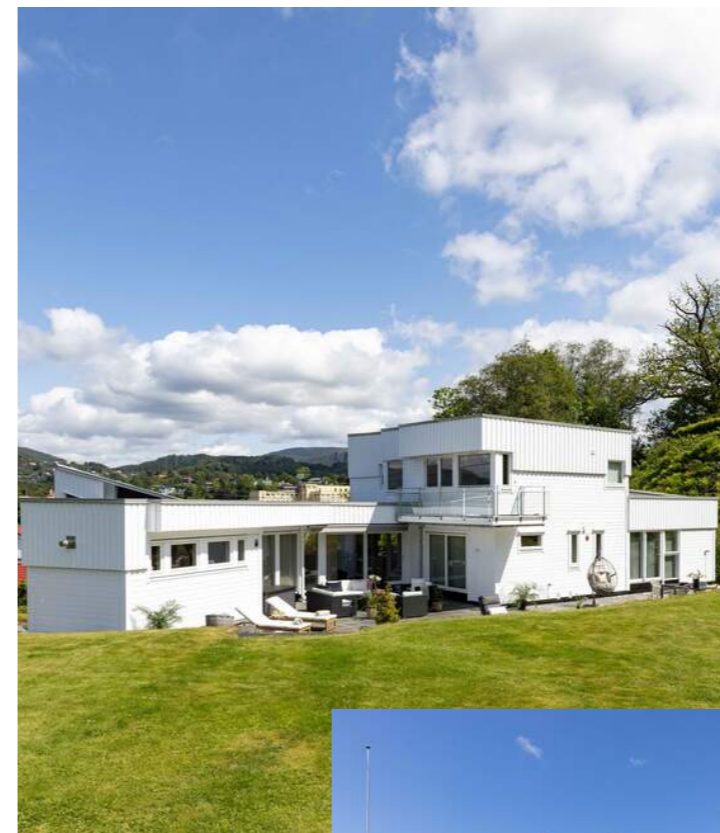
Barna har blitt voksne og det blir for mye plass.

## Hva har dere likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?

At det er mye lys, at det er godt med luft mellom de ulike delene av boligen. Man kan være sosial i huset, samtidig som man kan trekke seg bort for ha ro for seg selv. Veldig positivt med ett fullverdig bad i hver etasje, særlig når barna blir store.

## Hva har dere likt best med området?

Rolig, grønt, nærhet til sjø, hyggelige naboer og sentral beliggenhet. Trygg skolevei.



## Er det noe dere ikke er fornøyd med?

Nei.

## Vinter - vår - sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?

Med store vindusflater, kommer det mye lys inn i boligen, selv om solen forsvinner en stund på vinteren. Man har stor boltreplass i hage og på terrasse, uansett årstid. Det er store hager med mye busker og trær som gir en rolig og lun atmosfære. Det er svært lunt på terrassen, slik at man kan sitte ute, selv om det blåser. Å sitte i skifertrappen opp til hagen om formiddagen med en kaffekopp og lytte til fuglene er helt nydelig. Hagen er stor og skjermet, kun med innsyn fra to naboer og man kan spille fotball og basket på terrassen eller fotball og annen aktivitet i hagen. Perfekt krocket-hage.

## Til slutt - beskriv boligen med tre ord!

Innholdsrik, luftig, hjemme.

*Eiere av boliger besitter en tyngre og mer inngående kunnskap til eiendom-mens historikk, kvaliteter, gode og dårlige sider. Vi vet at det er en del informasjon du som kjøper både bør få, og ikke minst vil ha, for å treffe en avgjørelse om kjøp på riktig grunnlag. Noen ganger opplever man at spørsmål kan være for private*

*eller tiden for dårlig på en visning. Det er ofte mange på visning og selger er opptatt, eller i enkelte tilfeller – ikke til stede i det hele tatt.*

*Selgerne har lagt ved egenerklæring senere i prospektet, der har de avgitt erklæringer knyttet til de tekniske sidene*

*ved eiendommen og dens historikk. I dette intervjuet søker vi å få svar på noen av de mer emosjonelle sidene – hvordan har opplevelsen av å bo her vært og svarte den til forventningene de hadde når eiendommen ble kjøpt.*

# VELKOMMEN TIL HOPSNESVEGEN 80

## Parkering

Det er parkering i garasje. Det er montert elbil-lader i garasjen. Det er flere biloppstillingsplasser i eget tun.

## Tomtestørrelse

1642 m<sup>2</sup>

## Beskrivelse av tomt

Eiet

## TAKST OG TILSTAND

### Byggemåte

Utvendig

Taktekking: Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft. Taktekking med takfolie/takbelegg. Taktekking av varierende/nyere alder. Taket var snødekt på befaringsdagen og er derfor ikke nærmere vurdert utover alder. Taktekking bør kontrolleres jevnlig. Sluker må holder under oppsikt og renses ved behov.

Forventet brukstid:

-Vindskier og dekkbord: ca. 15–25 år

-Takbelegg: ca. 20–30 år

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Aldersvurdering gjelder for del eldste delen av taktekingen. TG 2.

Nedløp og beslag: Takrenner og nedløp i metall. Forventet brukstid: Takrenner og nedløp: ca. 20–30 år. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Mangelfull bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. TG 2.

Veggkonstruksjon: Ytterveggene er oppført som isolert bindingsverk (trekonstruksjon). Utvendig kledd med liggende, dobbelfalset trekledning. Fasaden ble vasket, skrapet og malt utvendig i 2025. Vedlikehold: Kledningen bør kontrolleres jevnlig for slitasje, spesielt ved utsatte detaljer som hjørner og nedre bord. Det anbefales å male eller beise kledningen med jevne mellomrom for å beskytte treverket mot fukt. Eventuelle skader bør utbedres tidlig for å hindre videre skade på konstruksjonen. Merk: Yttervegger er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt for oppføringsåret, som vil avvike fra dagens krav/anbefalinger. Ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes vil det kunne avdekkes feil og mangler. Det gjøres ikke destruktive inngrep og åpning av konstruksjoner på dette undersøkelsesnivået. Det er påvist andre avvik: Ikke synlige musesperre langs deler av kledningen. Kort avstand mellom terreng og kledning. TG 2.

Takkonstruksjon/Loft: Punktet må sees i sammenheng med Taktekking. Takkonstruksjon med tresperrer. Det tas spesifikt forbehold om at det ikke var tilkomst for kontroll av takkonstruksjonen da denne er gjenbygget (lukket konstruksjon). Det kan derfor ikke utelukkes skjulte feil og mangler som ikke er mulig å avdekke uten å åpne opp konstruksjoner. Merk: Takkonstruksjonen er fra byggeår og oppført etter datidens byggestandarder. Isolasjonsverdi, lufting og fuktsikring er ofte mangelfull sett opp mot dagens krav. Det er ikke foretatt prøvetaking for mugg eller soppsporer. Regelmessig tilsyn anbefales. Vurdering av avvik: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. TG IU.



Vinduer: Vinduer med 2-lags isolerglass i malte trekarmner. Vinduer fra hovedsakelig rundt 2005-2007. Vinduer i tilbygg over garasje fra 2012. Merk: Det ble gjort en enkel funksjonstest av enkelte vinduer. Normalt vedlikehold og justering anses ikke som vesentlig avvik. Vedlikehold: Vinduer bør kontrolleres jevnlig, med fornyet overflatebehandling og smøring/justering av beslag ved behov. Punkterte glass bør skiftes. Vær oppmerksom på at punkterte glass kan være vanskelig å avdekke ved visuell inspeksjon da dette påvirkes av blant annet lysforhold, temperatur og rengjøring. Forventet levetid (iht. Byggforskerien 700.320): Trevinduer med isolerglass: ca. 20-60 år. TG 1.

Dører: Underetasje: To-fløyet hoveddør med 2-lags isolerglass i malte trekarmner. Elektronisk dørlås fra Yale Doorman Dør til krypkjeller med 2-lags isolerglass i malte trekarmner. 1. etasje: Balkongdører med 2-lags isolerglass i malte trekarmner. 2. etasje: To-fløyet balkongdør med 2-lags isolerglass i malte trekarmner. Det er også etablert callinganlegg/porttelefon i boligen. Dører fra rundt 2005. Balkongdører i tilbygg over garasje fra rundt 2012. Merk: Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik. En må være oppmerksom på at balkongdøren på soverommet i øverste etasje tar i den nedhengende takkonstruksjonen og derfor ikke kan åpnes fullt ut. Forventet brukstid: - Ytterdører i tre: ca. 20-40 år. TG 1.

Dør til krypkjeller: Slett ytterdør med isolerglass. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Fuktsvelling på dørbled. TG 2.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Altan på 5,0 m<sup>2</sup> med utgang fra det største soverommet i 2. etasje. Altanen er oppført i trekonstruksjoner. Trykkimpregnerte terrassebord og rekkverk med glass i metallprofiler. Rekkverkshøyde ble målt til 0,96 meter. Til informasjon: Ihht. avhendingslovens paragraf 2-13 skal rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Fra TEK 17 (paragraf 12-17): Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde; a) minimum 1,20 m der nivåforskjellen er mer enn 10 m b) minimum 1,00 m der nivåforskjellen er inntil 10 m. Forventet levetid (iht. Byggforskerien 700.320): - Terrassebord i trykkimpregnert tre: ca. 20-40 år. - Rekkverk i tre/metall: ca. 20-40 år. TG 1.

Innvendig  
Overflater: Det ble ikke registrert avvik utover normal bruksslitasje. Forventet levetid: - Overflater (maling, parkett, laminat): ca. 10-30 år. Merk: Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert ut fra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder, misfarging på gulv etter tepper og lignende må forventes i en brukt bolig. Det ble ikke flyttet på tunge møbler etc. Se sammendrag for beskrivelse av overflater i boligen. TG 1.

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere av trebjelkelag. Det ble foretatt kontroll av ujevnheter med laservater. Ved kontroll av skjevheter blir det foretatt målinger i minst to relevante rom per etasje. Det ble målt mellom 0-15 mm nivåforskjeller ved kontroll på soverom og hall i underetasjen samt på soverommene og i gangen i 2. etasje. Se eget punkt vedr. målinger i 1. etasje. Merk: Det ble ikke flyttet på tunge møbler eller fast innredning under befaringen. Målingene er derfor basert på stikkprøver, og avvik kan forekomme. I eldre boliger må man påregne skjevheter, knirk, lokale svanker og nedbøyninger i etasjeskiller, særlig der nytt gulv er lagt uten fullstendig avretting. Etasjeskiller fra eldre byggeår tilfredsstillende normalt ikke dagens krav til stivhet og lydisolasjon. Møbler og innredning kan påvirke måleresultater og skjule avvik. Vurderingen omfatter ikke skjulte forhold i underliggende konstruksjoner som krypkjeller – se eventuelt eget punkt. TG 1.

Etasjeskillere - 1. etasje: Det ble målt mellom 0-35 mm nivåforskjell i stue. Beskrivelse Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Vurdering av avvik: Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: For å få tilstandsgrad 1 må gulvet rettes opp, noe som krever nærmere undersøkelser. Tiltaket lønner seg sjelden alene, men kan vurderes ved oppussing, og kostnadsestimatet gjelder kun selve utbedringen - justering av dører, nye overflater og eventuell forsterkning kommer i tillegg. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000. TG 3.

Rom Under Terreng: Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'. Det ble foretatt hulltaking fra hall i underetasjen. Fuktmålinger ble gjennomført i treverk ved hjelp av egnet måleutstyr. Ingen utslag ved kontroll. Definisjon av målte verdier: Vektprosent under 11,9% defineres som tørt. Vektprosent på 12-15,9% defineres som akseptabelt. Vektprosent på 16-19,5% defineres som fuktig. Vektprosent på 19,6-27% defineres som meget fuktig. Vektprosent over 27% defineres som vått. Merk: Måling av fukt gjelder kun for det aktuelle området hvor målingen ble foretatt, og forholdene kan variere i andre deler av konstruksjonen. Konstruksjoner må antas å være oppført i samsvar med den tids byggeskikk og gjeldende krav og forskrifter. Fuktsikring, drenering og isolasjon fra byggeåret kan avvike betydelig fra dagens standarder. Rom under terreng i eldre boliger må derfor generelt sees på som en risikokonstruksjon. Høy luftfuktighet, mangelfull drenering eller dårlig lufting over tid kan føre til utfordringer som utvikling av sopper, muggdannelse og angrep fra skadeinsekter. Hvis det oppstår tegn på fukt, som lukt, misfarging eller synlige skader, bør dette undersøkes nærmere av fagkyndige for å avdekke eventuelle underliggende problemer. TG 1.

Krypkjeller: Boligen har krypkjeller. Det ble gjort inspeksjon av tilgjengelige deler. Det er montert avfukter i krypkjeller som

kompenserer for manglende ventil. Krypkjeller fremsto som tørr på befaringdagen. Kommentar: Fuktigheten i krypkjellere kan variere med årstidene og fuktskader kan oppstå på grunn av fuktighet fra grunnen, innsig av vann og/eller kondensering. En tilstandsrapport som denne baseres på en visuell befaring uten inngrep i konstruksjonen. Fukt kan gi skader i konstruksjoner som bjelkelag, og utvikler seg over tid. Sommeren er den mest kritiske perioden med tanke på høy fuktighet. Det gjøres oppmerksom på at krypkjellere er å betrakte som en særlig fuktutsatt konstruksjon, og det anbefales jevnlig å kontrollere krypekjeller for å følge med på tilstanden. TG 1.

Innvendige trapper: Lukkede tretrapper med spilerekkverk. TG 1.

Innvendige dører: Innerdører i ett-speils utførelse. Brannør i garasje. Merk: Det ble gjort tilfeldig funksjonstest av enkelte dører. Mindre justeringer og behov for normalt vedlikehold vurderes ikke som vesentlig avvik. Forventet brukstid: Innerdører: ca. 20-30 år. TG 1.

Våtrom  
Underetasje - bad 7,5 m<sup>2</sup>: Generell: Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Innfelte spotter. Inneholder: Baderomsmøbel med laminerte fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speil, vegg Lampe, vegghengt toalett og dusj med dusjgarnityr samt hånddusj. Gulvvarme, to plastsluker og elektrisk vifte på vegg. Badet ble renoverert i 2006/2007.

Overflater vegger og himling: Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje. TG 1.

Overflater gulv: Det ble målt 35 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Ved enkel funksjonstest rant vann til sluk. Merk: Hullyd kan forekomme ved banking på fliser uten at flisene er løse eller at det foreligger bom. Dette kan skyldes luftlommer i limet eller konstruksjonsmessige forhold. Slike lyder kan ofte forveksles med bom, men regnes vanligvis ikke som en mangel så lenge flisene sitter fast og det ikke er synlige skader. TG 1.

Sluk, membran og tettesjikt: Plastsluker med vannlås. Synlig klemring i sluk. Smøremembran. Bilder eller øvrig dokumentasjon på membranarbeid er ikke mottatt eller kontrollert. Det gjøres spesielt oppmerksom på at membran og mansjetter ikke er kontrollerbare uten destruktive inngrep (fjerning av fliser). Slike undersøkelser utføres ikke ved en tilstandsanalyse. Det legges til grunn at badet er oppført med smøremembran i områder hvor dette er påkrevd, forutsatt at det er oppført eller rehabilitert etter Byggt teknisk forskrift av 1997 (TEK97). Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. TG 2.

Sanitærutstyr og innredning: Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje. TG 1.

Ventilasjon: Elektrisk vifte på vegg. Tilluft via luftespalte under dør. TG 1.

Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er ikke foretatt hulltaking da dusjsone grenser mot garasjevegg/vaskerom. TG IU.

Underetasje - vaskerom 8,5 m<sup>2</sup>: Generell: Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Innfelte spotter. Inneholder: Utslagsvask i stål med blandebatteri, varmtvannsbereder, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, fordelerskap til rør-i-rør og sikringsskap. Gulvvarme, plastsluk og elektrisk vifte på vegg. Vaskerommet ble renoverert i 2006/2007.

Overflater vegger og himling: Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje. TG 1.

Overflater gulv: Det ble målt 10 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Merk: Hullyd kan forekomme ved banking på fliser uten at flisene er løse eller at det foreligger bom. Dette kan skyldes luftlommer i limet eller konstruksjonsmessige forhold. Slike lyder kan ofte forveksles med bom, men regnes vanligvis ikke som en mangel så lenge flisene sitter fast og det ikke er synlige skader. Beskrivelse Vurdering av avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. TG 2.

Sluk, membran og tettesjikt: Plastsluk med vannlås. Synlig klemring i sluk. Smøremembran. Bilder eller øvrig dokumentasjon på membranarbeid er ikke mottatt eller kontrollert. Det gjøres spesielt oppmerksom på at membran og mansjetter ikke er kontrollerbare uten destruktive inngrep (fjerning av fliser). Slike undersøkelser utføres ikke ved en tilstandsanalyse. Det legges til grunn at badet er oppført med smøremembran i områder hvor dette er påkrevd, forutsatt at det er oppført eller rehabilitert etter Byggt teknisk forskrift av 1997 (TEK97). Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. TG 2.

Sanitærutstyr og innredning: Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje. TG 1.

Ventilasjon: Elektrisk vifte på vegg. Tilluft via luftespalte under dør. TG 1.

Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det ble foretatt kontroll i luke i rommet. Begrenset tilkomst for kontroll i øvrige vegger av bygningsmessige årsaker. Relativ luftfuktighet ble målt med probe. Den viste relativ luftfuktighet på 35,5% ved en temperatur på 20,3 grader.

Definisjon av målte verdier:

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.

Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.

Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.

Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.

Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

Merk: Måling av fukt gjelder kun for det aktuelle området hvor målingen ble foretatt, og forholdene kan variere i andre deler av konstruksjonen. TG 0.

1. etasje - bad 6,6 m<sup>2</sup>: Generell: Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Innfelte spotter. Inneholder: Baderomsmøbel med finérte fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speil, veggglampe, vegghengt toalett og dusj med foldedører i herdet glass samt dusjgarnityr med hånddusj. Gulvvarme, plastsluk og elektrisk vifte på vegg.

Overflater vegger og himling: Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje. TG 1.

Overflater gulv: Det ble målt 15 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Ved enkel funksjonstest rant vann til sluk (noe vann ble liggende igjen). Merk: Hullyd kan forekomme ved banking på fliser uten at flisene er løse eller at det foreligger bom. Dette kan skyldes luftlommer i limet eller konstruksjonsmessige forhold. Slike lyder kan ofte forveksles med bom, men Vurdering av avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet regnes vanligvis ikke som en mangel så lenge flisene sitter fast og det ikke er synlige skader. TG 2.

Sluk, membran og tettesjikt: Plastsluk med vannlås. Synlig klemring i sluk. Smøremembran. Bilder eller øvrig dokumentasjon på membranarbeid er ikke mottatt eller kontrollert. Det gjøres spesielt oppmerksom på at membran og mansjetter ikke er kontrollerbare uten destruktive inngrep (fjerning av fliser). Slike undersøkelser utføres ikke ved en tilstandsanalyse. Det legges til grunn at badet er oppført med smøremembran i områder hvor dette er påkrevd, forutsatt at det er oppført eller rehabilitert etter Byggt teknisk forskrift av 1997 (TEK97). Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. TG 2.

Sanitærutstyr og innredning: Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Det vegghengte toalettet har en innebygd susterne uten drengåpning eller spalte nederst. Dette betyr at hvis det oppstår lekkasje inne i susterne, kan vann samle seg bak veggen og føre til skjulte skader som ikke oppdages umiddelbart. TG 2.

Ventilasjon: Elektrisk vifte på vegg. Tilluft via luftespalte under dør. TG 1.

Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det ble foretatt hulltaking fra tilliggende rom mot dusjsone, uten å avdekke unormale fuktforhold. Relativ luftfuktighet ble målt med probe. Den viste relativ luftfuktighet på 27,6% ved en temperatur på 21,2 grader. Definisjon av målte verdier:

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.

Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.

Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.

Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.

Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

Merk: Måling av fukt gjelder kun for det aktuelle området hvor målingen ble foretatt, og forholdene kan variere i andre deler av konstruksjonen. TG 0.

2. etasje - bad 8,6 m<sup>2</sup>: Generell Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Innfelte spotter. Inneholder: Baderomsmøbel med slette fronter, benkeplate i stein og underlimte vasker i porselens med ett-greps blandebatterier, speil, to veggglamper, vegghengt toalett, badekar og dusj med innfellbar dør i herdet glass samt dusjgarnityr med takdusj og hånddusj. El. varmekabler, to plastsluker og elektrisk vifte på vegg.

Overflater vegger og himling: Overflater ble visuell kontrollert. Se kommentarer under avvik. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen). TG 2.

Overflater gulv: Det ble målt 12 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Ved enkel funksjonstest rant vann til sluk. Merk: Hullyd kan forekomme ved banking på fliser uten at flisene er løse eller at det foreligger bom. Dette kan skyldes luftlommer i limet eller konstruksjonsmessige forhold. Slike lyder kan ofte forveksles med bom, men regnes vanligvis ikke som en mangel så lenge flisene sitter fast og det ikke er synlige skader. Vurdering av avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. TG 2.

Sluk, membran og tettesjikt: Plastsluker med vannlås. Synlig klemring i sluk. Smøremembran. Bilder eller øvrig dokumentasjon på membranarbeid er ikke mottatt eller kontrollert. Det gjøres spesielt oppmerksom på at membran og mansjetter ikke er kontrollerbare uten destruktive inngrep (fjerning av fliser). Slike undersøkelser utføres ikke ved en tilstandsanalyse. Det legges til grunn at badet er oppført med smøremembran i områder hvor dette er påkrevd, forutsatt at det er oppført eller rehabilitert etter Byggt teknisk forskrift av 1997 (TEK97). Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. TG 2.

Sanitærutstyr og innredning: Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Det vegghengte toalettet har en innebygd susterne uten drengåpning eller spalte nederst. Dette betyr at hvis det oppstår lekkasje inne i susterne, kan vann samle seg bak veggen og føre til skjulte skader som ikke oppdages umiddelbart. TG 2.

Ventilasjon: Elektrisk vifte på vegg. Tilluft via luftespalte under dør. TG 1.

Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det ble foretatt hulltaking fra tilliggende rom mot dusjsone, uten å avdekke unormale fuktforhold. Relativ luftfuktighet ble målt med probe. Den viste relativ luftfuktighet på 34,5% ved en temperatur på 20,7 grader.

Definisjon av målte verdier:

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.

Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.

Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.

Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.

Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

Merk: Måling av fukt gjelder kun for det aktuelle området hvor målingen ble foretatt, og forholdene kan variere i andre deler av konstruksjonen. TG 0.

Kjøkken - 28 m<sup>2</sup>:

Overflater og innredning: Kjøkkeninnredning fra Invita med profilerte fronter/vitrineskap, benkeplate i heltre og underlimt stålvaske med skyllekum, avrenningsbrett og ett-greps blandebatteri. Glassplate over benkeplate og belysning/stikk under overskap. Kjøkkenøy med benkeplate i granitt. Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn fra AEG
  - Mikrobølgeovn fra AEG
  - Planlimt induksjonstopp fra Siemens
  - Oppvaskmaskin med synlig front fra AEG
  - Side-by-side kjøleskap med frysedel og isbitmaskin i nisje fra Siemens
- Takhengt ventilator fra Elica  
TG 1.

Avtrekk: Takhengt ventilator. Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten å avdekke avvik med avtrekk. TG 1.

Tekniske installasjoner

Vannledninger: Vannforsyningsrør av PEX-rør (rør-i-rør system). Fordelerskap samt stoppekran er plassert på vaskerom. Eget fordelerskap i gang til garasje. Forventet brukstid: Vannrør av plast 25-75 år. TG 1.

Avløpsrør: Avløpsrør av plast. Forventet brukstid: Avløp (plast): 25-100 år. TG 1.

Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom. Merk at løsningen er vurdert ut fra byggeskikk og tekniske krav som var gjeldende på oppføringstidspunktet, og må ikke forveksles med dagens

forskriftskrav til ventilasjon som boligen ikke vil innfri. Vedlikehold: Ventilator og avtrekkskanaler bør rengjøres jevnlig for å opprettholde funksjon og luftgjennomstrømning. Det anbefales å kontrollere at avtrekksvifte og ventilator fungerer som forutsatt, samt sikre tilstrekkelig tilluft til rom med mekanisk avtrekk. TG 1.

Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på 287 liter fra Oso Hotwater, plassert på vaskerom. Bereder ble produsert i 2007. Merk: Bereder er tilkoblet med stikkontakt, noe som var vanlig og tillatt da den ble installert. I 2014 ble det innført krav om fast tilkobling for beredere med effekt over 1500 watt (NEK 400:2014). Kravet gjelder ikke med tilbakevirkende kraft, men løsningen er ikke i tråd med dagens forskrift. Stikkkontakten bør kontrolleres jevnlig for varmgang, for eksempel ved å kjenne på støpsel og kontakt. Det anbefales å etablere fast elektrisk tilkobling for å oppfylle dagens sikkerhetskrav, uavhengig av om berederen byttes ut Forventet brukstid: Varmtvannsbereder: ca. 15-25 år. TG 1.

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 bygnings sakkyndig 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.

Elektrisk anlegg: Hovedsikringskap er plassert på vaskerom. Eget sikringskap i garasje. Automatsikringer (jordfeilautomater). Automatisk strømmåler m/fjernavlesning, montert i 2018. Sikringskapet inneholder jordfeilbryter på 63A, 2 kurser på 25A, 1 kurs på 20A, 1 kurs på 16A og 10 kurser på 10A.

Belysning: Vanlig belysning og spotter (se rombeskrivelse).

El. oppvarming: Elektrisk oppvarming. El. varmekabler/gulvvarme i hall, alle bad, vaskerom, stue, kjøkken, kontor og soverom i 1. etasje. Se innledning for øvrig oppvarming.

Merk: Varmekilder er ikke funksjonstestet. El. varmekilder/gulvvarme er opplyst av eier.

Det er ikke registrert el-tilsyn fra offentlig myndighet de siste fem årene. Underskrevne bygnings sakkyndige har derfor gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-18. Vurderingen er

basert på en spørreundersøkelse rettet mot eier samt enkel visuell kontroll.

Generelt om anlegget:

1. 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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank. Nei.
2. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet? Nei

Inntak og sikring:

3. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger? Nei
4. 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. Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. Det er ukjent om det er foretatt tilsyn i de senere år. Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, eller for endringer på anlegg fra før 1999 skal samsvarserklæring foreligge iht. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det er fremvist samsvarserklæringer for store deler av arbeidene. På bakgrunn av nevnte forhold anbefales det å foreta en utvidet kontroll av anlegget.

Generell kommentar: Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til en forenklet visuell kontroll og informasjon innhentet fra eier, i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-18. Det er ikke foretatt inngrep eller teknisk måling av anlegget, og vurderingen er derfor ikke sammenlignbar med en kontroll gjennomført av det lokale eltilsyn (DLE) eller autorisert elektrovirksomhet.

Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse og har dermed ikke forutsetninger for å vurdere anleggets tekniske utførelse eller sikkerhetsmessige tilstand. Elektriske anlegg er underlagt strenge krav til utførelse og kontroll, og det er kun fagpersoner med nødvendig autorisasjon som har kompetanse til å gjennomføre en fullverdig vurdering.

Ved eierskifte anbefales det alltid at det elektriske anlegget inspiseres av registrert elektroinstallatør, særlig dersom det ikke foreligger nyere kontrollrapport eller dokumentasjon. Eier har ansvar for at anlegget til enhver tid tilfredsstillende gjeldende forskrifter, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger. Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes ved en forenklet vurdering. Ved nærmere ettersyn kan det fremkomme avvik eller kostnader til utbedring som ikke fremgår av denne rapporten.

Tomteforhold

Byggegrunn: I henhold til byggeskikk på

oppføringstidspunktet er det sannsynlig at bygningen er fundamentert på kultede masser av grov pukk eller sprengstein på fjell. Det er ikke utført nærmere undersøkelser av grunnforhold. Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn iht. NS 3600.

Fuktsikring og drenering: Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'. Tilbakefylt med sannsynligvis selvdrenerende masser av sprengstein/kult. Eier opplyser at drenering rundt boligen er skiftet ut i de senere år ifb. med oppussing. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drensssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. TG 1.

Grunnmur og fundamenter: Grunnmur i mur- og betongkonstruksjoner. TG 1.

Terrengforhold: Det ble ikke avdekket unormale terrengforhold. Evt. stående vann på eiendommen er ikke kontrollert, da tomten var snødekt på befaringsdagen. TG 0.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsledninger av ukjent alder/type. Utvendige vann- og avløpsledninger er skjult. Det må gjøres nærmere undersøkelser med kamerainspeksjon o.l. for å kunne si noe om tilstand på utvendige vann- og avløpsledninger.

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging. Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Konsekvens/tiltak: Håndløper på innvendig trapp

må monteres på vegg for å tilfredsstillende krav på byggetidspunktet. Det bør gjennomføres radonmålinger.

**RENE LINJER, STORE  
FLATER.**

---

En bolig tegnet inn i terrenget,  
der linjer og volum faller naturlig  
på plass





## ET FANTASTISK UTEROM

Hagen åpner seg i bakkant, stor og lun,  
vendt mot solen i sørvest.





## SOLRIKT OG SKJERMET

Grønt, stille og privat. Et rom ute som føles like gjennomarbeidet som inne. Terrassen i naturstein ligger tett på huset, som en naturlig forlengelse av rommene.



# VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser.  
Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

## Innhold

Følgende inngår i det interne bruksarealet:

Underetasje: Hall, gang, soverom, kontor, bad, vaskerom og garasje.

Første etasje: Stue, kjøkken, stue, tv-stue, soverom, gang og bad.

Andre etasje: Gang med trapp, tre soverom, garderoberom og bad.

## Areal

Bruksareal:

Kjeller

BRA-i: 144 kvm

BRA-e: 1 kvm

Total BRA: 145 kvm

1. etasje

BRA-i: 165 kvm

Total BRA: 165 kvm

2. etasje

BRA-i: 57 kvm

Total BRA: 57 kvm

Terrasse- og balkongareal:

2. etasje: 5 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

## Standard

Det er noe eget med boliger som er tegnet inn i terrenget med presisjon. I Hopsnesvegen 80 merker man det med én gang. Linjene er rene, volumene er avstemte, og rommene åpner seg på en måte som føles både naturlig og gjennomtenkt. Resultatet er et hjem der plan, lys og materialbruk spiller sammen, en bolig som er formet, ikke bare bygget.

Boligen ble opprinnelig oppført i 1971, og har siden kun vært omsatt én gang. I ettertid er den gjennomarbeidet og videreutviklet, med endringer gjort med en stødig hånd. Det gir huset en sjelden balanse, med tyngden fra det opprinnelige og kvalitetene fra det som er tilført over tid. I dag fremstår boligen som helhetlig og arkitektonisk tydelig.

Tomten er opparbeidet med en klar struktur, der natursteinsmur, belegningsstein og beplantede bed binder eiendommen sammen. Innkjørselen er romslig, med gode biloppstillingsplasser og integrert garasje med elbil-lader. Fra garasjen er det direkte adkomst via en egen biinngang som leder inn til gang og videre til hallen.

I bakkant av boligen åpner hagen seg, stor, tilnærmet flat og vendt mot sørvest. Her ligger uteområdet skjermet og rolig, med solen som følger gjennom dagen. Plenen gir god plass til lek og opphold, mens en hekk omkranser hagen og skaper en lun og privat ramme rundt uteområdet. Fra huset er det direkte utgang til en terrasseplattning i naturstein, opparbeidet med flotte natursteinsmurer som gir uteplassen tyngde og karakter. Her ligger alt til rette for lange dager ute, fra rolige morgener til sene kvelder.

Ankomsten setter tonen allerede fra første steg. En dobbelfløyet inngangsdør med kodelås åpner opp til en hall av en størrelse man sjelden ser. Et rom som både tar imot og fordeler, med god plass rundt seg og rikelig med oppbevaring i skyvedørgarderobes. Et stort vindu slipper lyset inn og gir rommet en rolig åpenhet. Gulvet er flislagt, med varmekabler som gir en lun og komfortabel overgang inn i boligen.

Videre inn i etasjen ligger en egen stue, plassert slik at den fungerer som en naturlig, mer tilbaketrukket del av huset. Et rom som gir fleksibilitet i hverdagen, enten som oppholdsrom for barna eller som en egen sone når man ønsker litt avstand.

I denne etasjen ligger også et gjesterom, rolig plassert i tilknytning til eget bad. Badet er innredet med servant, dusjløsning og toalett, og fungerer godt både for gjester og i det daglige.

Vaskerommet er romslig og gjennomført, med opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel, i tillegg til vask og plass til gode oppbevaringsløsninger.

Tar man trappen opp, åpner boligens hovedplan seg. Her ligger hovedstue og kjøkken samlet i en åpen løsning, med et godt strekk gjennom rommet. Arealet måler rundt 60 m<sup>2</sup> og oppleves som både luftig og sammenhengende.

Rommet har tydelige linjer og en takhøyde over det vanlige, med overlys og store vindusflater som slipper lyset dypt inn. Vinduer på begge sider gir gjennomlys og en fin forbindelse mellom hagen på den ene siden og utsikten mot Nordåsen og byfjellene på den andre. Fra stuen er det skyvedør ut mot hagen, som gjør uteområdet til en naturlig forlengelse av rommet. Her står også den glassfrontede gasspeisen, som gir varme og samler rommet på en rolig og naturlig måte.

Kjøkkenet ligger som en naturlig del av denne åpne sonen, med en romslig kjøkkenøy som gir både arbeidsflate og samlingsplass. Innredningen er gjennomtenkt, med gode løsninger og rikelig med skapplass. Integrerte hvitevarer og en planløsning som gjør det enkelt å være til stede i rommet.

Fra kjøkkenet er det videre adkomst til en egen stue i tilbygget. Rommet ligger på motsatt side av hovedstuen, og kan åpnes opp med dobbelfløyede dører, eller lukkes for en mer skjermet og rolig sone. Her løfter rommet seg med takhøyde over det vanlige, overlys og store vindusflater som gir en egen opplevelse av lys og volum.

Den private delen ligger rolig tilbaketrukket. Hovedsoverommet er plassert som en egen sone, med tilhørende garderobeløsning og bad. Rommet har direkte utgang til hagen og oppleves som et skjermet og rolig sted i boligen. I tilknytning til denne delen ligger også et eget rom, i dag benyttet som treningsrom.

Badet i hovedetasjen er innredet med servant med tilhørende innredning, speil, dusjløsning og toalett.

Øverste etasje er viet barna. Her ligger tre soverom samlet rundt en sentral gang, med en løsning som gir både nærhet og egne soner. Ett av rommene har eget garderoberom og utgang til altan. I etasjen ligger også et eget bad, som fungerer godt som et barnebad i hverdagen.

Badet er innredet med baderomsmøbel med dobbel servant, badekar, dusjsone og toalett.

Dette er ikke bare en villa. Det er et hjem som har fått sette seg, der valgene er tatt med omtanke, og hvor det kjennes, lenge før man rekker å sette ord på det.

## Oppvarming

-Gasspeis i hovedstue.

-Elektriske varmekabler/gulvvarme i hall, alle bad, vaskerom, stue, kjøkken, kontor og soverom i 1. etasje.

## Info strømforbruk

Dagens eier har hatt et strømforbruk på 42 500 kWh i 2025.

## Info energiklasse

Energattest følger vedlagt salgsoppgraden

## Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.

Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

## NYDELIG INNKJØRSEL

---

Naturstein og beplantning  
spiller sammen, og gir  
ankomsten en gjennomført og  
varig karakter.



## STOR HALL PÅ 40 M2

---

En hall som åpner boligen med en gang, med rom rundt seg og en naturlig ro.





## ET SOLID & RIKTIG FØRSTEINTRYKK

Garderobeløsningene ligger integrert, slik at rommet oppleves ryddig og avklart. Lyset faller inn fra siden og gir rommet en dempet og behagelig start.

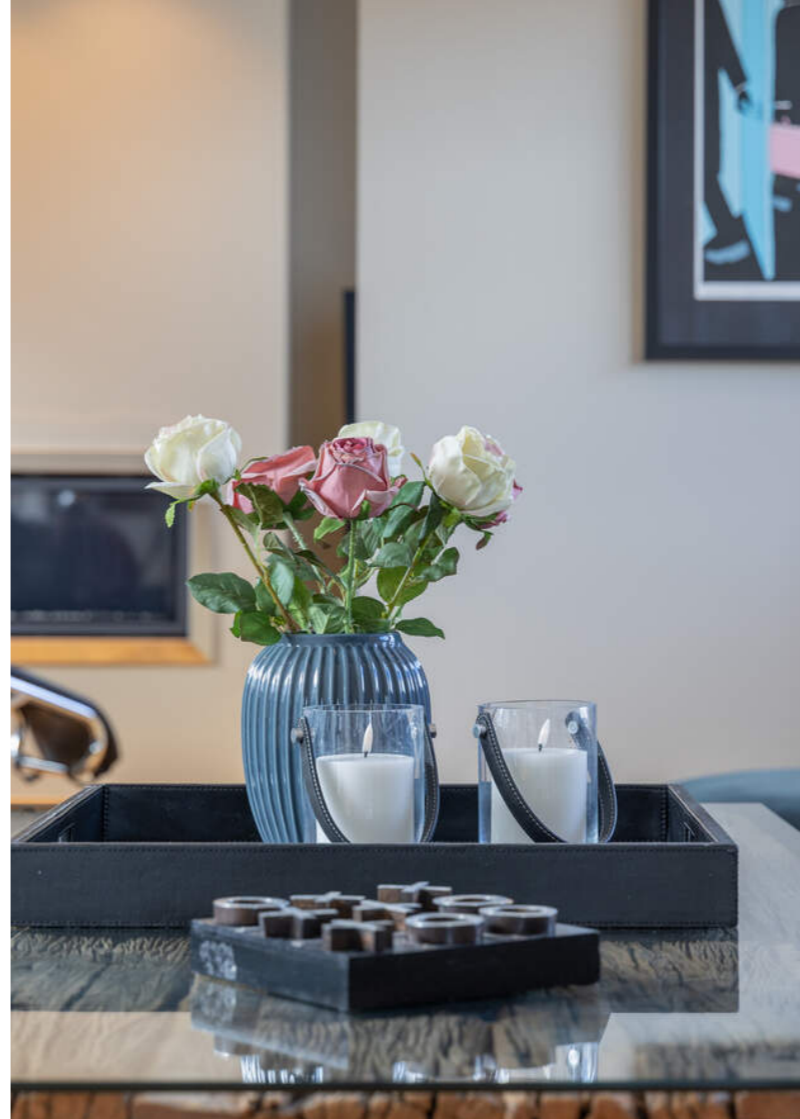


## ALT DET HERLIGE LYSET

---

Hovedstuen strekker seg gjennom etasjen med en selvfølgelighet i proporsjonene. Lys føres tvers gjennom rommet, fra hagen til landskapet utenfor.





## LYST, MODERNE OG TIDLØST

Volumet er generøst, men kontrollert. Linjene holder rommet samlet. Skyvedøren åpner stille mot hagen. Overgangen er sømløs. Gasspeisen ligger som et rolig anker i rommet.



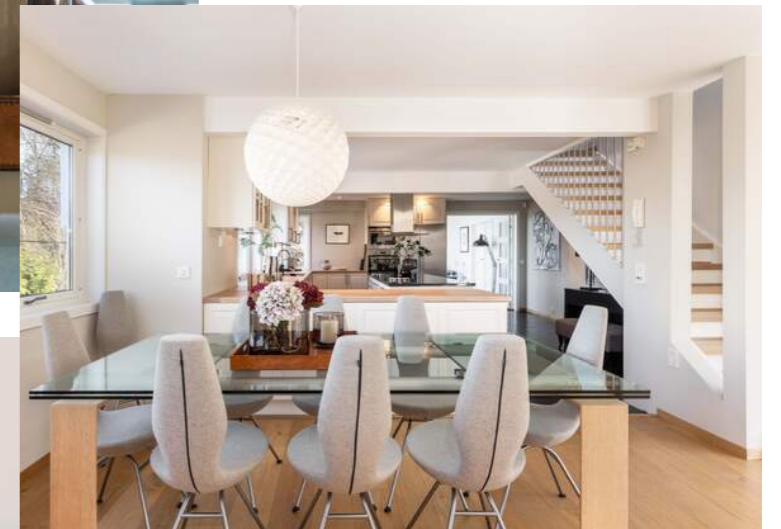
HER ER LYSET IKKE ET  
TILLEGG. DET ER EN DEL  
AV ARKITEKTUREN.





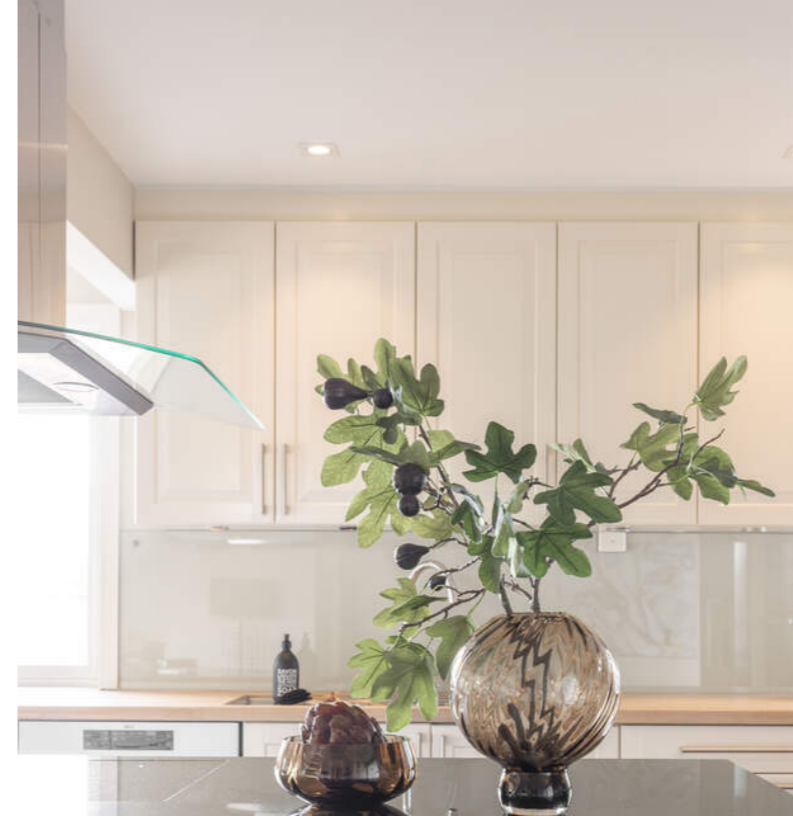
## SPISESTUE MED UTSIKT

Proporsjonene gir frihet til å møblere, med en spiseplass som oppleves like naturlig som resten av rommet.



# KJØKKEN

Kjøkkenet er trukket inn i rommets struktur, som en naturlig videreføring av linjene. Øyen ligger presist plassert, og samler rommet uten å bryte det.



## LYST & MODERNE

Arbeidsflatene er generøse, med oppbevaring trukket sømløst inn i helheten.



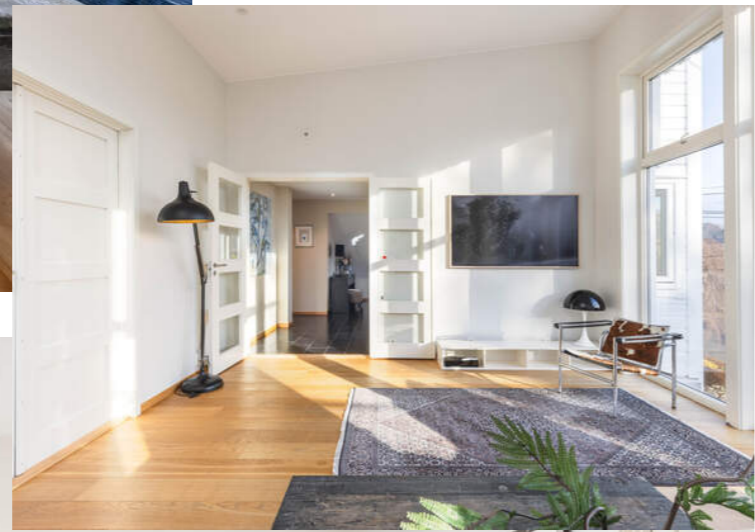






## DEN EKSTRA STUEN

Et oppholdsrom for de rolige stundene, skjermet fra resten av etasjen. Her er det rom for å senke tempoet.



## HOVEDSOVEROM

---

Hovedsoverommet ligger tilbaketrukket, med en plassering som gir rommet en egen ro. Skyvedørene glir ut mot det grønne, og gjør overgangen mellom inne og ute uanstrengt.





## STORT GARDEROBEROM

Rommet åpner seg med høyde og lys, der store vindusflater trekker hagen inn. Garderobeløsningene er integrert, og gir rommet en ryddig og avklart karakter.





GJENNOMTENKTE  
LØSNINGER SOM  
PASSER HVERDAGEN



# HELFLISET BAD

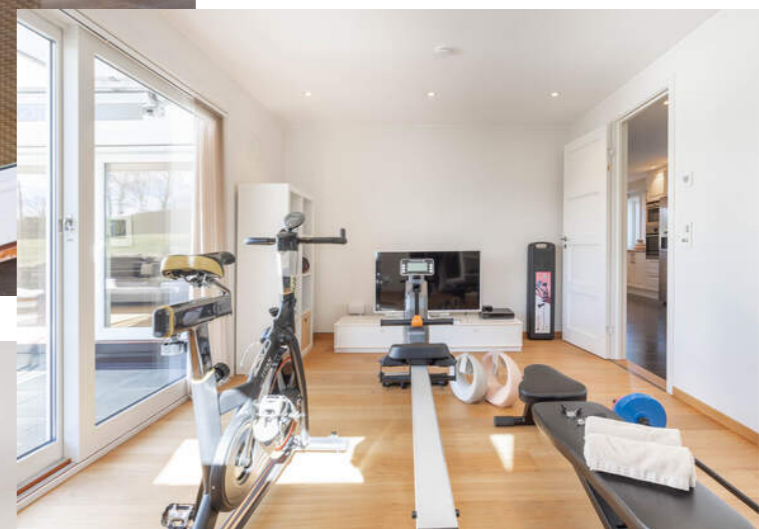
Badet ligger i direkte tilknytning til hovedsoverrommet, som en del av den private sonen. Innredet med servant med tilhørende innredning, speil, dusjløsning og toalett.





# TRENINGSROM

Et eget rom, i dag benyttet til trening, med en plassering som gir fleksibilitet i bruk.

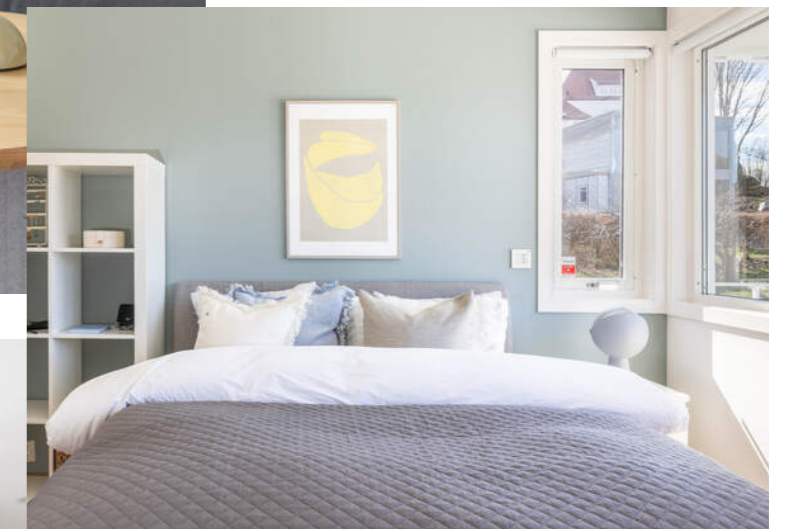


# HVEM SITT ROM BLIR DETTE?

I øverste etasje, viet barna, ligger det tre soverom med en rolig og skjermet plassering. Det største soverommet åpner seg med god størrelse, og har utgang til egen altan som gir en naturlig forlengelse.



Et tilhørende garderoberom er trukket inn som en del av løsningen, og gir rommet en egen struktur.





# ET GODT STED Å VÅKNE

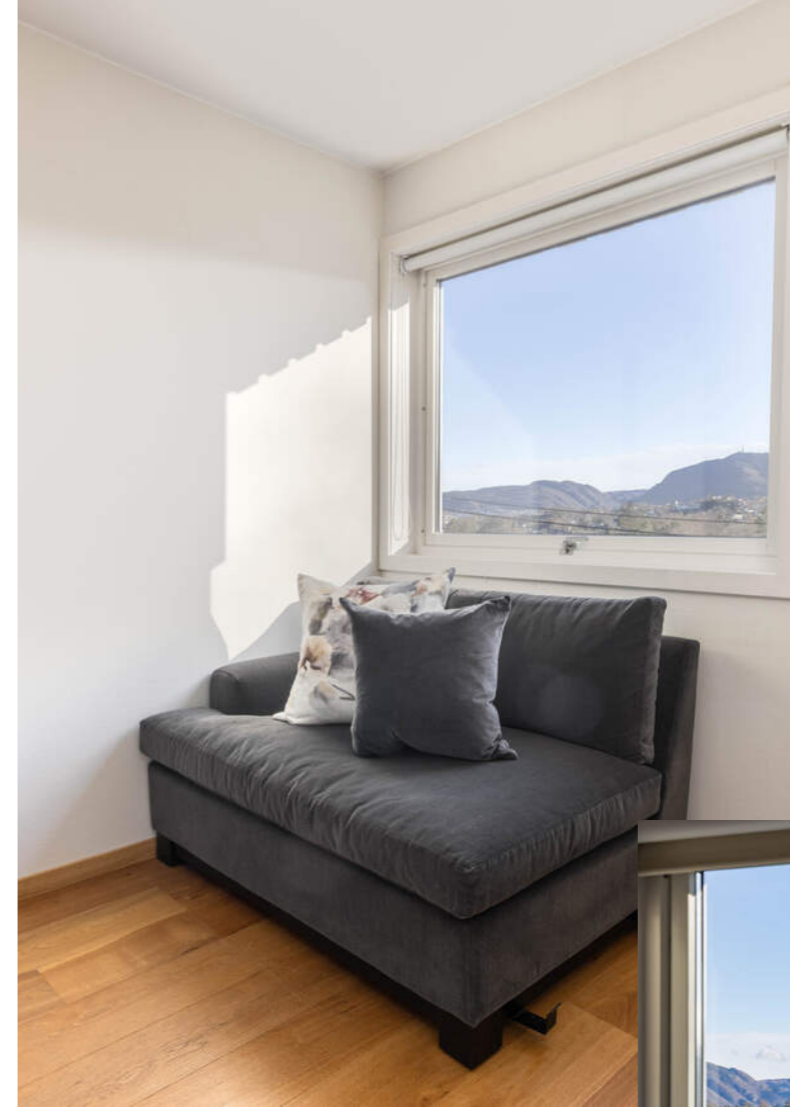
Lyset slipper godt inn og gir rommet en rolig og behagelig karakter. Utsikten er nydelig. Et rom med god størrelse, som enkelt lar seg møblere etter behov.





# SOVEROM

Et rolig soverom i barneetasjen, med en skjermet og balansert utforming.

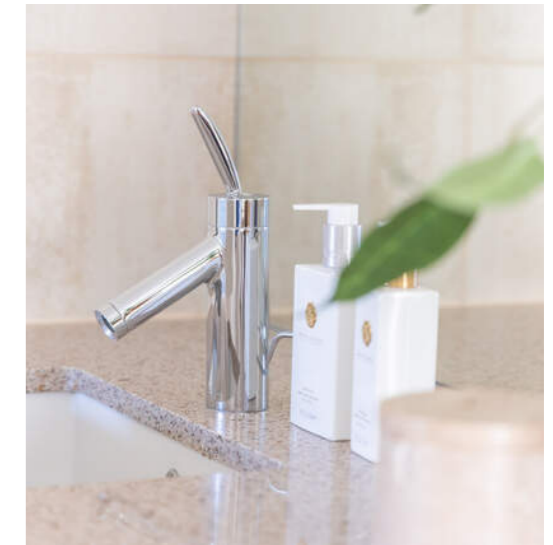


HØYT OG FRITT MED  
NYDELIG UTSIKT



# BARNEBADET

Badet er plassert sentralt i etasjen, med en planløsning som betjener soverommene på en naturlig måte. Innredet med dobbel servant, badekar, dusjsone og toalett, samlet i en ryddig plan.



# ET FLEKSIBELT ROM

Den dobbeltfløyete døren i hallen åpner opp til et fleksibelt rom med en rolig plassering. Et areal som enkelt kan benyttes som soverom, gjesterom, kontor eller en ekstra stue.

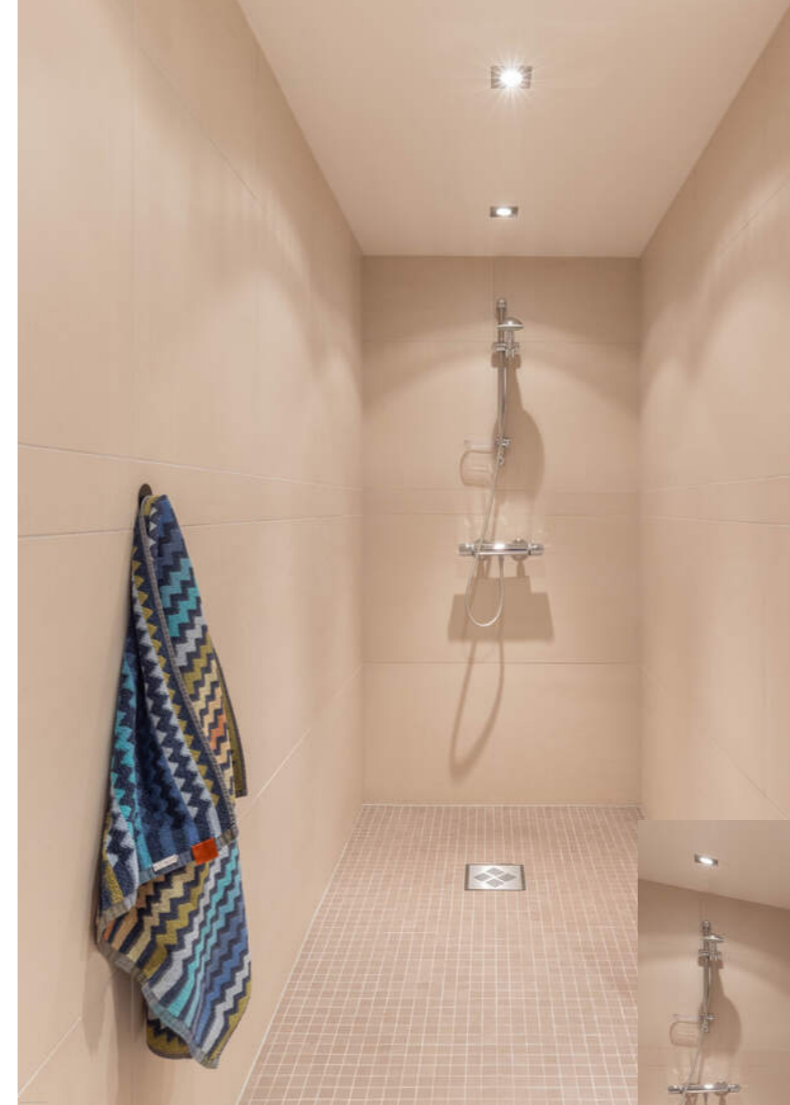


# GJESTEROM ELLER KONTOR?

Gjesterommet ligger i underetasjen, i dag innredet som kontor, med en rolig og skjermet plassering. Et rom som enkelt skifter funksjon, fra arbeidsplass i hverdagen til gjesterom ved behov.



# HELFLISET BAD



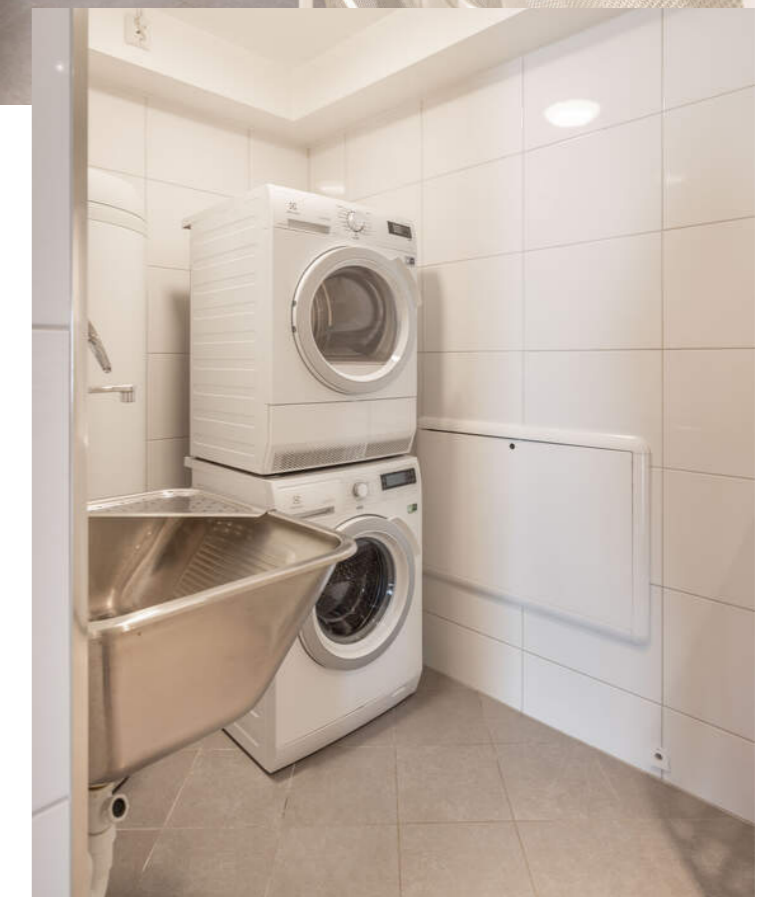
## MODERNE OG DELIKAT

Badet er helfliset, med fliser i duse fargetoner som gir et rolig uttrykk. Innredet med servant med tilhørende innredning, speil, dusj og toalett.



## Vaskerom

Vaskerommet er romslig og praktisk innredet, med god plass til vask og håndtering av klær.



EN LØSNING SOM GIR  
ORDEN OG FLYT I DET  
DAGLIGE.

Fra garasjen er det egen biinngang,  
som gir en praktisk og skjermet  
adkomst inn i boligen.





80

# PLANTEGNINGER

## PLANTEGNING

---

Avvik vil forekomme.



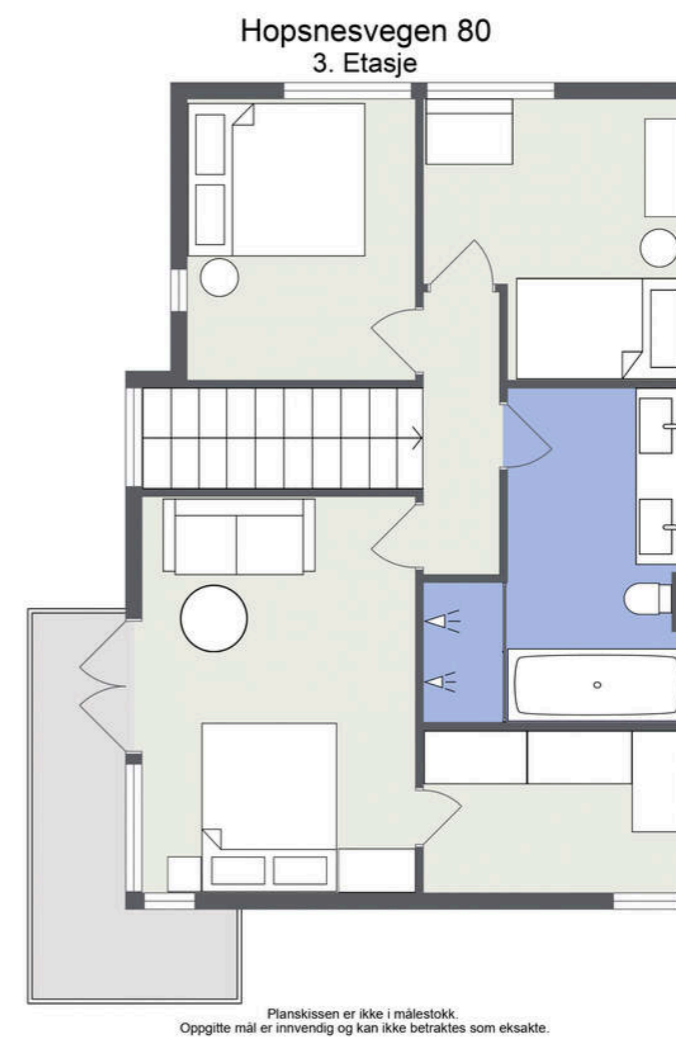
## PLANTEGNING

Avvik vil forekomme.



## PLANTEGNING

Avvik vil forekomme.



Planskissen er ikke i målestokk.  
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte.

# KJERNEINFORMASJON

## ØKONOMI

### Forsikring

Forsikringsselskap Eika Forsikring AS-75  
Polisenummer7253939

### Formuesverdi primær

2.086.535,- for 2024

### Formuesverdi sekundær

8.346.139,- for 2024

### Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

### Kommunale avgifter

32.242,- for 2026

### Eiendomsskatt

12.748,- for 2026

### Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

### Info formuesverdi

Grunnlaget for beregning av eiendommens formuesverdi er for skatteåret 2026 endret. Beregningsmodellen vil nå ta

utgangspunkt i eiendommens grunnkrets og ikke kommune som tidligere. Dette kan medføre at enkelte eiendommer vil få en betydelig høyere formuesverdi (spesielt for boliger med verdi over kr. 10.000.000,-) og derav høyere skattebelastning. Oppgitte formuesverdi er basert på den gamle beregningsmodellen og det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av formuesverdien i skatteåret.

### Andre utgifter

Antatte løpende kostnader for denne bolig per år kr 156 490,-. Kostnadene er fordelt som følger:  
Strøm: kr 60 000,- i 2025.  
Kommunale avgifter inkl. eiendomsskatt: kr 44 990,- per. år.  
Forsikring: kr 16 000 (bolig pluss),- per. år.  
Tv/internett: kr 27 000 (inkl TeWe),- per. år.  
Boligalarm: kr 8 500,- per. år.  
Beløpet er basert på nåværende eiers forbruk og avtaler.

Eiendommen er ikke bundet opp i støtteordningen Norgespris.

### Diverse

I tillegg til eiendommen kan kjøper erverve naustetomt med gnr. 41 bnr. 437 og bnr. 385 i Bergen kommune for kr 500 000,-. Dersom budgiver ønsker at naustetomten skal inngå i handelen, må dette fremgå uttrykkelig av budet.

Det foreligger et forhold ved eiendommen knyttet til tidligere hendelse i boligen. Nærmere opplysninger gis ved henvendelse til megler.

Det opplyses om at selger har en eierinteresse i meglerforetaket som formidler salget. Eierskapet er passivt, og selger deltar ikke i meglerforetakets operative virksomhet eller i behandlingen av oppdraget utover å være oppdragsgiver. Meglingsoppdraget utføres i tråd med gjeldende regler, herunder krav til uavhengighet, habilitet og god meglerskikk.

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse på eiendommen datert 31.12.1971 som omhandler oppført nybygg. Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 23.01.2023 som omhandler riving av gammel tilbygg og oppføring av nytt tilbygg.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Avvik fra godkjente byggetegninger:

Megler har ved gjennomgang av godkjente byggetegninger fra 2011, mottatt fra Bergen kommune, avdekket enkelte avvik sett opp mot dagens planløsning.

Avvikene gjelder blant annet et gangareal som på tegningene fremkommer som lukket mellom garderoben til hovedsoverrommet, treningsrom (omtalt som TV-stue i tilstandsrapporten) og kjøkken. Vegg inn mot kjøkkenet er i dag fjernet, og arealet fremstår som åpent.

Videre er dobbeltfløyede dører fra stuen, vegg i vegg med hovedsoverrommet, noe forskjøvet i forhold til godkjente tegninger.

Det gjøres også oppmerksom på at rom i underetasjen innredet som kontor er betegnet som gjesterom på tegningene. Areal innredet som stue/soverom i underetasjen er på tegningene angitt som kontor.

I tillegg er det etablert en gang som avskjermer adkomst fra ytterdør ved «kontor» og videre inn mot areal betegnet som blindkjeller.

Godkjente tegninger er vedlagt salgsoppgaven.

### Ferdigattest/brukstillatelse datert

Fredag, 31. desember 1971

### Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4601/41/567:  
10.05.1949 - Dokumentnr: 302440 - Bestemmelse om gjerde

22.11.1949 - Dokumentnr: 307252 - Erklæring/avtale Forbud mot næringsvirksomhet iflg. skjøte.

01.04.2011 - Dokumentnr: 259115 - Bestemmelse om bebyggelse  
Bestemmelse om oppføring av påbygg/garasje 0 meter fra felles tomtegrense.  
Gjelder denne registerenheten med flere

10.05.1949 - Dokumentnr: 302440 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:4601 Gnr:41 Bnr:67

01.01.2020 - Dokumentnr: 1471232 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1201 Gnr:41 Bnr:567

10.05.1949 - Dokumentnr: 302440 - Bestemmelse om bebyggelse  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:41 Bnr:67  
Med flere bestemmelser

### Regulerings- og arealplaner

Planforhold  
Eiendommen er regulert gjennom følgende reguleringsplan: PlanID 7040000 - «Fana - del av gnr. 41, Hopsneset», vedtatt 01.06.1987, planstatus: endelig vedtatt arealplan

Eiendommen omfattes videre av kommuneplanens arealdel (KPA 2018), vedtatt 19.06.2019.

Eiendommen er også omfattet av kommunedelplan «Fana - Ny-Paradis, Hop, Nesttun, Nesttun vest», vedtatt 15.01.2001.

Det foreligger ingen registrerte planendringer som direkte berører eiendommen.

Reguleringsformål  
I reguleringsplan er eiendommen avsatt til:  
Frittliggende småhusbebyggelse  
Kjørevei (mindre del av eiendommen)

Arealformål  
I kommuneplanens arealdel er eiendommen avsatt til bebyggelse og anlegg - øvrig byggesone.

I kommunedelplan er eiendommen avsatt til boligområde.

Hensynssoner  
Deler av eiendommen ligger innenfor gul støvsone fra veitrafikk. Om lag 60,3 % av eiendommen er berørt.

Dette kan få betydning ved søknadspliktige tiltak, herunder krav til støyfaglig dokumentasjon og eventuelle avbøtende tiltak.

## Kjerneinformasjon

Planer i nærheten

Følgende planer er registrert i nærheten av eiendommen:  
PlanID 71740000 – Kommuneplanens arealdel (KPA 2027),  
planstatus: planlegging igangsatt  
PlanID 7040002 – Fana, gnr. 41 bnr. 273, planstatus: endelig vedtatt

PlanID 7040014 – Fana, gnr. 41 bnr. 1188, Hopsneset,  
planstatus: endelig vedtatt  
PlanID 7040008 – Fana, gnr. 41 bnr. 403 og 475, Hop,  
planstatus: endelig vedtatt

Godkjente tiltak

Følgende tiltak er registrert i nærheten av eiendommen:  
Gnr/bnr 41/403 – Påbygg enebolig, igangsettingstillatelse  
24.09.2015, saksnr. 201517194  
Gnr/bnr 41/1310 – Ombygging verkstedbygning,  
igangsettingstillatelse 14.01.2026, saksnr. 202418725

Andre opplysninger

Eiendommen ligger innenfor konsesjonsområde for  
fjernvarmeanlegg (Eviny Termo AS).

### Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.  
Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

### Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

### Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

### Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

### Grunnboksdato

Mandag, 20. april 2026

### Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

### Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

## PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

### Omk. kjøper beskrivelse

18 000 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))  
450 000,00 (Dokumentavgift)  
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
451 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring ))  
468 990,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring ))  
-----

18 451 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring ))  
18 468 990,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring ))  
-----

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

### Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmeloverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

### Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

## Kjerneinformasjon

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

### **ØVRIGE KJØPSFORHOLD**

#### **Overtakelse**

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysning i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

#### **Budgivning**

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

#### **Boligkjøperforsikring**

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

#### **Innbo og løsøre**

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til

salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

#### **Eier**

Laine Berhan Germiso Aadland

#### **Tilbud på lånefinansiering**

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

#### **Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende kr 150 000,- av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke oppgjørshonorar kr 5 990,-, visning kr 2 900,-, overtagelse kr 2 500,- og markedsføringspakke kr 35 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 8992,-. Utleggene omfatter innhenting off./komm.info, grunnboksutskifter, tinglysing sikringsobligasjon, innhenting tinglyste erklæringer.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppgjøret. Våre samarbeidspartere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

#### **Personopplysningsloven**

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på, interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

#### **Hvitvaskingsreglene**

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetilrett av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra

gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

#### **Vedlegg til salgsoppgave**

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

**Dato salgsoppgave**  
24.4.2026

# VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

# Tilstandsrapport



Enebolig

Hopsnesvegen 80, 5232 PARADIS

BERGEN kommune

# gnr. 41, bnr. 567

Sum areal alle bygg: BRA: 367 m<sup>2</sup> BRA-i: 366 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 17.02.2026

Rapportdato: 24.04.2026

Oppdragsnr.: 20932-3146

Eiendomsverdi ref nr: ZY6841

Foretak: Bang Takst AS

Takstingeniør: Patrick Bang



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

## Bang Takst AS

Bang Takst AS er etablert og drives av Patrick Bang, byggingeniør siden 2011 og takstmann siden 2021. Med bakgrunn fra rådgivende ingeniørarbeid og byggeledelse har selskapet opparbeidet seg en solid og bred erfaring.

Selskapet spesialiserer seg på:

- Tilstandsrapporter etter ny forskrift (NS 3600)
- Verditakst for bolig og fritidsbolig.

Bang Takst AS legger stor vekt på faglig grundighet, høy kvalitet og tydelig kommunikasjon. Oppdrag utføres for eiendomsmeglere, privatpersoner og profesjonelle aktører – med mål om å levere uavhengige og profesjonelle vurderinger av høy standard.



Rapportansvarlig

Patrick Bang  
Uavhengig Takstingeniør  
post@bangtakst.no  
979 16 572

Oppdragsnr.: 20932-3146

Befaringsdato: 17.02.2026

Side: 2 av 35

Hopsnesvegen 80, 5232 PARADIS  
Gnr 41 - Bnr 567  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## 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 bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige 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, annekse, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (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 bygningssakkyndig, 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.

Oppdragsnr.: 20932-3146

Befaringsdato: 17.02.2026

Side: 3 av 35

Hopsnesvegen 80, 5232 PARADIS  
Gnr 41 - Bnr 567  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## 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.

TG 0

#### 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.

TG 1

#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

#### TILSTANDSGRAD 2, 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.

TG 3

#### 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.

TG IU

#### 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

Oppdragsnr.: 20932-3146

Befaringsdato: 17.02.2026

Side: 4 av 35

Hopsnesvegen 80, 5232 PARADIS  
Gnr 41 - Bnr 567  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Beskrivelse av eiendommen

### TAKSTOBJEKTET

Enebolig oppført over tre etasjer.  
Integrert garasje på 49,0 m<sup>2</sup>.  
Altan på 5,0 m<sup>2</sup>.

### STANDARD

Boligen har en høy standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det er gjort flere oppgraderinger i de senere år. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

### EGENSKAPER

I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggeforskeriens Byggforvaltning, 700.320, som omhandler "intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Det må forventes at vedlikehold eller utskifting er nødvendig for eldre bygningsdeler når deres levetid nærmer seg slutten. Eldre konstruksjoner og bygningsdeler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke oppfylle dagens krav. Mange av boligens egenskaper, som bla. tetthet, varmeisolerings og ventilasjon, kan derfor forventes å være dårligere enn det som kreves etter dagens byggeforskrifter.

### BEGRENSNINGER

Det tas forbehold om at det ved oppussing eller åpning av konstruksjoner kan avdekkes feil og mangler som ikke er synlige ved en visuell inspeksjon.

### BELIGGENHET

Boligen har en attraktiv beliggenhet på en høyde med utsikt over Nordåsvannet. Eiendommen ligger tilbaketrukket i et rolig nabolag preget av villabebyggelse og romslige tomter, noe som sikrer gode solforhold og lite trafikk. Kort vei til Troidhaugen og Gamlehaugen. For aktive beboere er det gode muligheter for bading og padling i Nordåsvannet, samt kort vei til Slåtthaug idrettsanlegg og Fana Golfklubb. Nesttun sentrum ligger innen gangavstand og har et komplett servicetilbud med butikker, treningssentre og bybane. Beliggenheten er strategisk med ca. 10 minutters kjøring til både Bergen sentrum og Flesland. Området er barnevennlig med trygg vei til skoler og barnehager i alle trinn.

### TOMT

Tomten er pent opparbeidet med belegningsstein i innkjørsel, plen, bed, beplantning, prydbusker m.m.

### ADKOMST

Adkomst via offentlig vei.

### VANN- OG AVLØP

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsledning via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

### PARKERING

Parkering i integrert garasje med elbillader.  
Flere biloppstillingsplasser.

### BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

#### Grunn og fundamenter:

Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell.  
Grunnmur, såle og fundamenter i mur- og betongkonstruksjoner.

#### Yttervegger:

Ytterveggene er oppført som isolert bindingsverk (trekonstruksjon). Utvendig kledd med liggende, dobbelfaslet trekledning.

#### Vinduer:

Vinduer med 2-lags isolerglass i malte trekarmer. Vinduer fra hovedsakelig rundt 2005-2007. Vinduer i tilbygg over garasje fra 2012.

#### Dører:

Ytterdører og balkongdører med 2-lags isolerglass i malte trekarmer. Dører fra rundt 2005. Balkongdører i tilbygg over garasje fra rundt 2012.

#### Takkonstruksjon:

Hovedsakelig flat takkonstruksjon med noen skrå partier.  
Taktekking med takfolie/takbelegg.  
Taktekking av varierende/nyere alder.

#### Etasjeskillere:

Etasjeskillere av trebjelkelag.

### BESKRIVELSE - INNVENDIG

#### Underetasje:

#### Hall (40,0 m<sup>2</sup>)

Fliser på gulv, malte flater på vegger og i himling. Innfelte spotter.  
To skyvedørsgarderober med glassfronter.

#### Soverom (9,2 m<sup>2</sup>)

En-stavs parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling. Innfelte spotter.  
Skyvedørsgarderobe med speilfronter.

#### Gang (4,6 m<sup>2</sup>)

Keramiske fliser på gulv, malte flater på vegger og i himling.  
Fordelerskap til rør-i-rør.

#### Garasje (49,0 m<sup>2</sup>)

Betonggulv, betongvegger og betongdemningen.  
Elbillader.

Oppdragsnr.: 20932-3146

Befaringsdato: 17.02.2026

Side: 5 av 35

Hopsnesvegen 80, 5232 PARADIS  
Gnr 41 - Bnr 567  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Beskrivelse av eiendommen

#### Bad (7,5 m<sup>2</sup>)

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling.  
Innfelte spotter.  
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

#### Vaskerom (8,5 m<sup>2</sup>)

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling.  
Innfelte spotter.  
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

#### Kontor (19,0 m<sup>2</sup>)

En-stavs parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.  
Innfelte spotter.  
Garderobeskap.

#### Gang til krypkjeller (1,4 m<sup>2</sup>)

Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling. Innfelte spotter.

#### 1. etasje:

#### Stue (60,0 m<sup>2</sup>)

En-stavs parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.  
Innfelte spotter.  
Gasspeis.  
Utgang til hage.

#### Kjøkken (28,0 m<sup>2</sup>)

Skiferfliser på gulv, malte flater på vegger og i himling. Innfelte spotter.  
Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

#### Gang (2,1 m<sup>2</sup>)

Skiferfliser på gulv, malte flater på vegger og i himling. Innfelte spotter.

#### TV-stue (14,6 m<sup>2</sup>)

En-stavs parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.  
Innfelte spotter.  
Utgang til hage.

#### Bad (6,6 m<sup>2</sup>)

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling.  
Innfelte spotter.  
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

#### Gang (3,3 m<sup>2</sup>)

Skiferfliser på gulv, malte flater på vegger og i himling. Innfelte spotter.  
Garderobeinnredning.

#### Soverom (23,0 m<sup>2</sup>)

En-stavs parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.  
Skyvedørsgarderobe med speilfronter.  
Garderobeinnredning.

#### Utgang til hage.

#### Stue (24,2 m<sup>2</sup>)

En-stavs parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.  
Innfelte spotter.

#### 2. etasje:

#### Gang med trapp (7,0 m<sup>2</sup>)

En-stavs parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.  
Innfelte spotter.

#### Bad (8,6 m<sup>2</sup>)

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling.  
Innfelte spotter.  
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

#### Soverom (8,6 m<sup>2</sup>)

En-stavs parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.  
Innfelte spotter.  
Garderobeskap.

#### Soverom (9,3 m<sup>2</sup>)

En-stavs parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.  
Innfelte spotter.

#### Soverom (14,8 m<sup>2</sup>)

En-stavs parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.  
Innfelte spotter.

#### Garderobe (6,0 m<sup>2</sup>)

En-stavs parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.  
Innfelte spotter.  
Garderobeinnredning.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannforsyningsrør av plast/rør-i-rør.  
Avløpsrør av plast.  
Varmtvannsbereder på 287 liter.  
Sikringssskap med automatsikringer.

### OPPVARMING

El. varmekabler/gulvvarme i hall, alle bad, vaskerom, stue, kjøkken, kontor og soverom i 1. etasje.  
Gasspeis i den største stuen.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20932-3146

Befaringsdato: 17.02.2026

Side: 6 av 35

Hopsnesvegen 80, 5232 PARADIS  
Gnr 41 - Bnr 567  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Beskrivelse av eiendommen

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Oppdragsnr.: 20932-3146

Befaringsdato: 17.02.2026

Side: 7 av 35

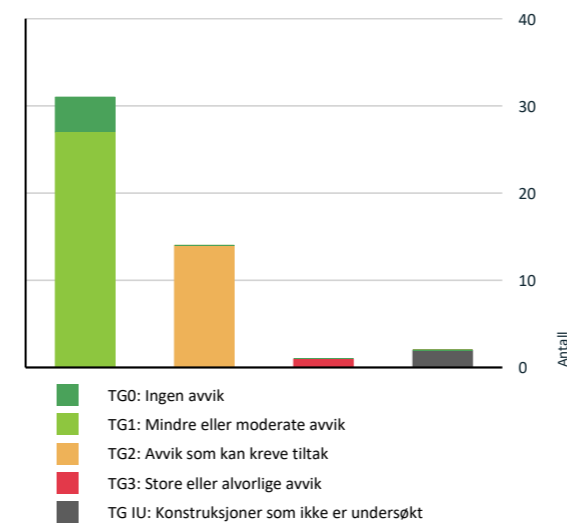
Hopsnesvegen 80, 5232 PARADIS  
Gnr 41 - Bnr 567  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN

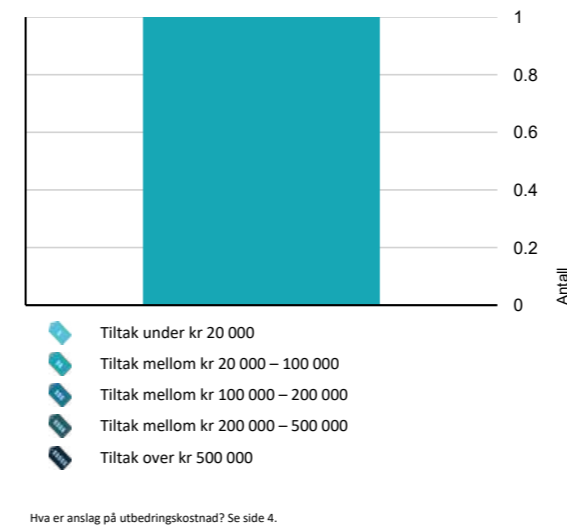


## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



### Anslag på utbedringskostnad



Oppdragsnr.: 20932-3146

Befaringsdato: 17.02.2026

Side: 8 av 35

### Oppsummering av avvik

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

#### Enebolig

##### TO 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Etasjeskillere - 1. etasje** [Gå til side](#)  
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

##### TO 4U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)  
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

- Våtrom > Underetasje > Bad (7,5 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

##### TO 3 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking** [Gå til side](#)  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
  - Aldersvurdering gjelder for del eldste delen av taktekingen.

- Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)  
Det er påvist andre avvik:
  - Mangelfull bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

- Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)  
Det er påvist andre avvik:
  - Ikke synlige musesperre langs deler av kledningen.
  - Kort avstand mellom terreng og kledning.

- Utvendig > Dør til krypkjeller** [Gå til side](#)  
Det er påvist andre avvik:
  - Fuksvelling på dørbblad.

Oppdragsnr.: 20932-3146

Befaringsdato: 17.02.2026

Side: 8 av 35

Hopsnesvegen 80, 5232 PARADIS  
Gnr 41 - Bnr 567  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Sammendrag av boligens tilstand

### 1 Våtrom > Underetasje > Bad (7,5 m<sup>2</sup>) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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

### 1 Våtrom > Underetasje > Vaskerom (8,5 m<sup>2</sup>) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

### 1 Våtrom > 2. etasje > Bad (8,6 m<sup>2</sup>) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

### 1 Våtrom > Underetasje > Vaskerom (8,5 m<sup>2</sup>) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

### 1 Våtrom > 2. etasje > Bad (8,6 m<sup>2</sup>) > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Det vegghegte toalettet har en innebygd systerne uten drengåpning eller spalte nederst. Dette betyr at hvis det oppstår lekkasje inne i sisternen, kan vann samle seg bak veggen og føre til skjulte skader som ikke oppdages umiddelbart.

### 1 Våtrom > 1. etasje > Bad (6,6 m<sup>2</sup>) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

#### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

### 1 Våtrom > 1. etasje > Bad (6,6 m<sup>2</sup>) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

### 1 Våtrom > 1. etasje > Bad (6,6 m<sup>2</sup>) > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Det vegghegte toalettet har en innebygd systerne uten drengåpning eller spalte nederst. Dette betyr at hvis det oppstår lekkasje inne i sisternen, kan vann samle seg bak veggen og føre til skjulte skader som ikke oppdages umiddelbart.

### 1 Våtrom > 2. etasje > Bad (8,6 m<sup>2</sup>) > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen).

### 1 Våtrom > 2. etasje > Bad (8,6 m<sup>2</sup>) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20932-3146

Befaringsdato: 17.02.2026

Side: 9 av 35

Hopsnesvegen 80, 5232 PARADIS  
Gnr 41 - Bnr 567  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Tilstandsrapport

### ENEBOILIG



**Byggeår**  
1971

**Kommentar**

Kilde: Informasjon fra grunnboken.

#### Standard

Boligen har en høy standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det er gjort flere oppgraderinger i de senere år. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

#### Vedlikehold

Boligen er jevnlig vedlikeholdt og modernisert.

### UTVENDIG

#### 1 TO 2 Taktekkning

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

##### Beskrivelse

Taktekking med takfolie/takbelegg.

Taktekking av varierende/nyere alder.

Taket var snødekt på befaringdagen og er derfor ikke nærmere vurdert utover alder.

Taktekking bør kontrolleres jevnlig. Sluker må holder under oppsikt og renses ved behov.

Forventet brukstid:

- Vindskier og dekkbord: ca. 15–25 år
- Takbelegg: ca. 20–30 år

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.
- Aldersvurdering gjelder for del eldste delen av taktekkningen.

##### 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.

#### 1 TO 2 Nedløp og beslag

##### Beskrivelse

Takrenner og nedløp i metall.

Forventet brukstid:

- Takrenner og nedløp: ca. 20–30 år

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Mangelfull bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

##### Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 20932-3146

Befaringsdato: 17.02.2026

Side: 10 av 35

Hopsnesvegen 80, 5232 PARADIS  
Gnr 41 - Bnr 567  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Tilstandsrapport

- Andre tiltak:
- Det bør gjøres tiltak for å lede takvann vekk fra bygningen.



### TO 2 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Ytterveggene er oppført som isolert bindingsverk (trekonstruksjon). Utvendig kledd med liggende, dobbelfalset trekledning.

Fasaden ble vasket, skrapet og malt utvendig i 2025.

#### Vedlikehold:

Kledningen bør kontrolleres jevnlig for slitasje, spesielt ved utsatte detaljer som hjørner og nedre bord. Det anbefales å male eller beise kledningen med jevne mellomrom for å beskytte treverket mot fukt. Eventuelle skader bør utbedres tidlig for å hindre videre skade på konstruksjonen.

#### Merk:

Yttervegger er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt for oppføringsåret, som vil avvike fra dagens krav/anbefalinger. Ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes vil det kunne avdekkes feil og mangler. Det gjøres ikke destruktive inngrep og åpning av konstruksjoner på dette undersøkelsesnivået.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Ikke synlige musesperre langs deler av kledningen.
- Kort avstand mellom terreng og kledning.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør monteres musebånd hvor dette mangler. Manglende musebånd medfører risiko for inntrenging av skadedyr.
- Det anbefales å etablere tilstrekkelig avstand mellom terreng og kledning for å unngå fuktopptrekk og skader på kledning.



### TO 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

#### Beskrivelse

Takkonstruksjon med tresperrer.

Det tas spesifikt forbehold om at det ikke var tilkomst for kontroll av takkonstruksjonen da denne er gjenbygget (lukket konstruksjon). Det kan derfor ikke

Oppdragsnr.: 20932-3146

Befaringsdato: 17.02.2026

Side: 11 av 35

Hopsnesvegen 80, 5232 PARADIS  
Gnr 41 - Bnr 567  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Tilstandsrapport

utelukkes skjulte feil og mangler som ikke er mulig å avdekke uten å åpne opp konstruksjoner.

#### Merk:

Takkonstruksjonen er fra byggeår og oppført etter datidens byggestandarder. Isolasjonsverdi, lufting og fuktsikring er ofte mangelfull sett opp mot dagens krav. Det er ikke foretatt prøvetaking for mugg eller soppsporer. Regelmessig tilsyn anbefales

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

### TO 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass i malte trekarmner.

Vinduer fra hovedsakelig rundt 2005-2007. Vinduer i tilbygg over garasje fra 2012.

#### Merk:

Det ble gjort en enkel funksjonstest av enkelte vinduer. Normalt vedlikehold og justering anses ikke som vesentlig avvik.

#### Vedlikehold:

Vinduer bør kontrolleres jevnlig, med fornyet overflatebehandling og smøring/justering av beslag ved behov. Punkterte glass bør skiftes. Vær oppmerksom på at punkterte glass kan være vanskelig å avdekke ved visuell inspeksjon da dette påvirkes av blant annet lysforhold, temperatur og rengjøring.

#### Forventet levetid (iht. Byggforskeren 700.320):

- Trevinduer med isolerglass: ca. 20–60 år

### TO 1 Dører

#### Beskrivelse

##### Underetasje:

To-fløyet hoveddør med 2-lags isolerglass i malte trekarmner.  
Elektronisk dørlås fra Yale Doorman

Dør til krypkjeller med 2-lags isolerglass i malte trekarmner.

##### 1. etasje:

Balkongdører med 2-lags isolerglass i malte trekarmner.

##### 2. etasje:

To-fløyet balkongdør med 2-lags isolerglass i malte trekarmner.

Det er også etablert callinganlegg/porttelefon i boligen.

Dører fra rundt 2005. Balkongdører i tilbygg over garasje fra rundt 2012.

#### Merk:

Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik. En må være oppmerksom på at balkongdøren på soverommet i øverste etasje tar i den nedhengende takkonstruksjonen og derfor ikke kan åpnes fullt ut.

#### Forventet brukstid:

- Ytterdører i tre: ca. 20-40 år

### TO 2 Dør til krypkjeller

#### Beskrivelse

Oppdragsnr.: 20932-3146

Befaringsdato: 17.02.2026

Side: 12 av 35

Hopsnesvegen 80, 5232 PARADIS  
Gnr 41 - Bnr 567  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Tilstandsrapport

Slett ytterdør med isolerglass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Fuktsvelling på dørblad.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Dørblad bør skiftes ut.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Altan på 5,0 m<sup>2</sup> med utgang fra det største soverommet i 2. etasje. Altanen er oppført i trekonstruksjoner. Trykkimpregnerte terrassebord og rekkverk med glass i metallprofiler.

Rekkverkshøyde ble målt til 0,96 meter.

Til informasjon:

Ihht. avhendingslovens paragraf 2-13 skal rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Fra TEK 17 (paragraf 12-17):

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde;

- minimum 1,20 m der nivåforskjellen er mer enn 10 m
- minimum 1,00 m der nivåforskjellen er inntil 10 m.

Forventet levetid (iht. Byggforskeren 700.320):  
- Terrassebord i trykkimpregnert tre: ca. 20–40 år  
- Rekkverk i tre/metall: ca. 20–40 år

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Det ble ikke registrert avvik utover normal bruksslitasje.

Forventet levetid:

- Overflater (maling, parkett, laminat): ca. 10-30 år.

Merk:

Overflater er en skjønnmessig vurdering og TG er vurdert ut fra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder, misfarging på gulv etter tepper og lignende må forventes i en brukt bolig. Det ble ikke flyttet på tunge møbler etc.

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i boligen.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Det ble foretatt kontroll av ujevnheter med laservater.

Ved kontroll av skjevheter blir det foretatt målinger i minst to relevante rom per etasje.

Det ble målt mellom 0-15 mm nivåforskjeller ved kontroll på soverom og hall i underetasjen samt på soverommene og i gangen i 2. etasje. Se eget punkt vedr. målinger i 1. etasje.

Oppdragsnr.: 20932-3146

Befaringsdato: 17.02.2026

Side: 13 av 35

Hopsnesvegen 80, 5232 PARADIS  
Gnr 41 - Bnr 567  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Tilstandsrapport

Merk:

Det ble ikke flyttet på tunge møbler eller fast innredning under befaringen. Målingene er derfor basert på stikkprøver, og avvik kan forekomme. I eldre boliger må man påregne skjevheter, knirk, lokale svanker og nedbøyninger i etasjeskiller, særlig der nytt gulv er lagt uten fullstendig avretting.

Etasjeskiller fra eldre byggeår tilfredsstillende normalt ikke dagens krav til stivhet og lydisolasjon. Møbler og innredning kan påvirke måleresultater og skjule avvik.

Vurderingen omfatter ikke skjulte forhold i underliggende konstruksjoner som kryppjeller – se eventuelt eget punkt.

### TG 3 Etasjeskillere - 1. etasje

#### Beskrivelse

Det ble målt mellom 0-35 mm nivåforskjell i stue.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- For å få tilstandsgrad 1 må gulvet rettes opp, noe som krever nærmere undersøkelser. Tiltaket lønner seg sjelden alene, men kan vurderes ved oppussing, og kostnadsestimatet gjelder kun selve utbedringen - justering av dører, nye overflater og eventuell forsterkning kommer i tillegg.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



### TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

#### Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking fra hall i underetasjen.

Fuktmålinger ble gjennomført i treverk ved hjelp av egnet måleutstyr. Ingen utslag ved kontroll.

Definisjon av målte verdier:

Vektprosent under 11,9% defineres som tørt.

Vektprosent på 12-15,9% defineres som akseptabelt.

Vektprosent på 16-19,5% defineres som fuktig.

Vektprosent på 19,6-27% defineres som meget fuktig.

Vektprosent over 27% defineres som vått.

Merk:

Måling av fukt gjelder kun for det aktuelle området hvor målingen ble foretatt, og forholdene kan variere i andre deler av konstruksjonen. Konstruksjoner må antas å være oppført i samsvar med den tids byggeskikk og gjeldende krav og forskrifter. Fuksikring, drenering og isolasjon fra byggeåret kan avvike betydelig fra dagens standarder. Rom under terreng i eldre boliger må derfor generelt sees på som en risikokonstruksjon. Høy luftfuktighet, mangelfull drenering eller dårlig lufting over tid kan føre til utfordringer som utvikling av sopper, muggdannelse og angrep fra skadeinsekter. Hvis det oppstår tegn på fukt, som lukt, misfarging eller synlige skader, bør dette undersøkes nærmere av fagkyndige for å avdekke eventuelle underliggende problemer.

Oppdragsnr.: 20932-3146

Befaringsdato: 17.02.2026

Side: 14 av 35

Hopsnesvegen 80, 5232 PARADIS  
Gnr 41 - Bnr 567  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Tilstandsrapport



### TO 1 Kryp Kjeller

#### Beskrivelse

Boligen har krypkjeller. Det ble gjort inspeksjon av tilgjengelige deler.

Det er montert avfukter i krypkjeller som kompenserer for manglende ventilert.

Krypkjeller fremsto som tørr på befaringdagen.

#### Kommentar:

Fuktigheten i krypkjellerne kan variere med årstidene og fuktskader kan oppstå på grunn av fuktighet fra grunnen, innsig av vann og/eller kondensering. En tilstandsrapport som denne baseres på en visuell befaring uten inngrep i konstruksjonen. Fukt kan gi skader i konstruksjoner som bjelkelag, og utvikler seg over tid. Sommeren er den mest kritiske perioden med tanke på høy fuktighet.

Det gjøres oppmerksom på at krypkjellerne er å betrakte som en særlig fuktutsatt konstruksjon, og det anbefales jevnlig å kontrollere krypkjeller for å følge med på tilstanden.

### TO 1 Innvendige trapper

#### Beskrivelse

Lukkede tretrapper med spilerekkverk.

### TO 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Innerdører i ett-speils utførelse.

Brannør til garasje.

#### Merk:

Det ble gjort tilfeldig funksjonstest av enkelte dører. Mindre justeringer og behov for normalt vedlikehold vurderes ikke som vesentlig avvik.

#### Forventet brukstid:

- Innerdører: ca. 20-30 år

## VÅTROM

### UNDERETASJE > BAD (7,5 M<sup>2</sup>)

#### Generell

#### Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Innfelte spotter.

#### Inneholder:

Oppdragsnr.: 20932-3146

Befaringsdato: 17.02.2026

Side: 15 av 35

Hopsnesvegen 80, 5232 PARADIS  
Gnr 41 - Bnr 567  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Tilstandsrapport

Baderoms møbel med laminerte fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speil, vegg lampe, vegghengt toalett og dusj med dusjgarnityr samt hånddusj. Gulvvarme, to plastluker og elektrisk vifte på vegg.

Badet ble renoverert i 2006/2007.

### UNDERETASJE > BAD (7,5 M<sup>2</sup>)

#### TO 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

### UNDERETASJE > BAD (7,5 M<sup>2</sup>)

#### TO 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Det ble målt 35 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Ved enkel funksjonstest rant vann til sluk.

#### Merk:

Hullyd kan forekomme ved banking på fliser uten at flisene er løse eller at det foreligger bom. Dette kan skyldes luftlommer i limet eller konstruksjonsmessige forhold. Slike lyder kan ofte forveksles med bom, men regnes vanligvis ikke som en mangel så lenge flisene sitter fast og det ikke er synlige skader.



### UNDERETASJE > BAD (7,5 M<sup>2</sup>)

#### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Plastluker med vannlås. Synlig klemring i sluk. Smøremembran.

Bilder eller øvrig dokumentasjon på membranarbeid er ikke mottatt eller kontrollert. Det gjøres spesielt oppmerksom på at membran og mansjetter ikke er kontrollert uten destruktive inngrep (fjerning av fliser). Slike undersøkelser utføres ikke ved en tilstandsanalyse.

Det legges til grunn at badet er oppført med smøremembran i områder hvor dette er påkrevd, forutsatt at det er oppført eller rehabilitert etter Byggeteknisk forskrift av 1997 (TEK97).

#### Vurdering av avvik:

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

#### 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.
- Eldre membraner svekkes naturlig over tid, noe som kan medføre redusert tettefunksjon og øke risikoen for utettheter og fuktskader på sikt.

Oppdragsnr.: 20932-3146

Befaringsdato: 17.02.2026

Side: 16 av 35

Hopsnesvegen 80, 5232 PARADIS  
Gnr 41 - Bnr 567  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Tilstandsrapport



### UNDERETASJE > BAD (7,5 M<sup>2</sup>)

#### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

### UNDERETASJE > BAD (7,5 M<sup>2</sup>)

#### TO 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Elektrisk vifte på vegg. Tilluft via luftespalte under dør.

### UNDERETASJE > BAD (7,5 M<sup>2</sup>)

#### TO 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking da dusjsone grenser mot garasjevegg/vaskerom.

### UNDERETASJE > VASKEROM (8,5 M<sup>2</sup>)

#### Generell

##### Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Innfelte spotter.

##### Inneholder:

Utslagsvask i stål med blandebatteri, varmtvannsbereder, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, fordelerskap til rør-i-rør og sikringsskap. Gulvvarme, plastsluk og elektrisk vifte på vegg.

Vaskerommet ble renoveret i 2006/2007.

### UNDERETASJE > VASKEROM (8,5 M<sup>2</sup>)

#### TO 1 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

### UNDERETASJE > VASKEROM (8,5 M<sup>2</sup>)

#### TO 2 Overflater Gulv

Oppdragsnr.: 20932-3146

Befaringsdato: 17.02.2026

Side: 17 av 35

Hopsnesvegen 80, 5232 PARADIS  
Gnr 41 - Bnr 567  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Tilstandsrapport

##### Beskrivelse

Det ble målt 10 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel.

##### Merk:

Hullyd kan forekomme ved banking på fliser uten at flisene er løse eller at det foreligger bom. Dette kan skyldes luftlommer i limet eller konstruksjonsmessige forhold. Slike lyder kan ofte forveksles med bom, men regnes vanligvis ikke som en mangel så lenge flisene sitter fast og det ikke er synlige skader.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.



### UNDERETASJE > VASKEROM (8,5 M<sup>2</sup>)

#### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Plastsluk med vannlås. Synlig klemring i sluk. Smøremembran.

Bilder eller øvrig dokumentasjon på membranarbeid er ikke mottatt eller kontrollert. Det gjøres spesielt oppmerksom på at membran og mansjetter ikke er kontrollerbare uten destruktive inngrep (fjerning av fliser). Slike undersøkelser utføres ikke ved en tilstandsanalyse.

Det legges til grunn at badet er oppført med smøremembran i områder hvor dette er påkrevd, forutsatt at det er oppført eller rehabilitert etter Byggeteknisk forskrift av 1997 (TEK97).

##### Vurdering av avvik:

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

##### 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.

### UNDERETASJE > VASKEROM (8,5 M<sup>2</sup>)

#### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

### UNDERETASJE > VASKEROM (8,5 M<sup>2</sup>)

#### TO 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Elektrisk vifte på vegg. Tilluft via luftespalte under dør.

Oppdragsnr.: 20932-3146

Befaringsdato: 17.02.2026

Side: 18 av 35

Hopsnesvegen 80, 5232 PARADIS  
Gnr 41 - Bnr 567  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Tilstandsrapport

### UNDERETASJE > VASKEROM (8,5 M<sup>2</sup>)

#### Tilleggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Det ble foretatt kontroll i luke i rommet. Begrenset tilkomst for kontroll i øvrige vegger av bygningsmessige årsaker.

Relativ luftfuktighet ble målt med probe. Den viste relativ luftfuktighet på 35,5% ved en temperatur på 20,3 grader.

Definisjon av målte verdier:

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.

Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.

Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.

Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.

Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

Merk:

Måling av fukt gjelder kun for det aktuelle området hvor målingen ble foretatt, og forholdene kan variere i andre deler av konstruksjonen.



### 1. ETASJE > BAD (6,6 M<sup>2</sup>)

#### Generell

##### Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Innfelte spotter.

Inneholder:

Baderomsbømler med finerte fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebeholder, speil, vegglampe, vegghengt toalett og dusj med foldedører i herdet glass samt dusjgarnityr med hånddusj. Gulvvarme, plastsluk og elektrisk vifte på vegg.

### 1. ETASJE > BAD (6,6 M<sup>2</sup>)

#### Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal brukslitasje.

### 1. ETASJE > BAD (6,6 M<sup>2</sup>)

#### Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Det ble målt 15 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Ved enkel funksjonstest rant vann til sluk (noe vann ble liggende igjen).

Merk:

Hullyd kan forekomme ved banking på fliser uten at flisene er løse eller at det foreligger bom. Dette kan skyldes luftlommer i limet eller konstruksjonsmessige forhold. Slike lyder kan ofte forveksles med bom, men regnes vanligvis ikke som en mangel så lenge flisene sitter fast og det ikke er synlige skader.

Oppdragsnr.: 20932-3146

Befaringsdato: 17.02.2026

Side: 19 av 35

Hopsnesvegen 80, 5232 PARADIS  
Gnr 41 - Bnr 567  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Tilstandsrapport

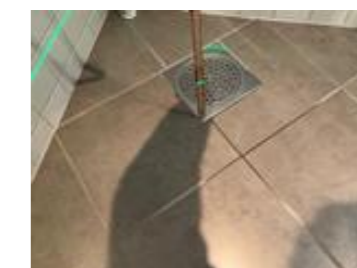
##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.



### 1. ETASJE > BAD (6,6 M<sup>2</sup>)

#### Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Plastsluk med vannlås. Synlig klemring i sluk. Smøremembran.

Bilder eller øvrig dokumentasjon på membranarbeid er ikke mottatt eller kontrollert. Det gjøres spesielt oppmerksom på at membran og mansjetter ikke er kontrollerbare uten destruktive inngrep (fjerning av fliser). Slike undersøkelser utføres ikke ved en tilstandsanalyse.

Det legges til grunn at badet er oppført med smøremembran i områder hvor dette er påkrevd, forutsatt at det er oppført eller rehabilitert etter Byggeteknisk forskrift av 1997 (TEK97).

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

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

- Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid. Sluk bør kontrolleres jevnlig. For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering. Eldre membraner svekkes naturlig over tid, noe som kan medføre redusert tettefunksjon og øke risikoen for utettheter og fuktskader på sikt.



### 1. ETASJE > BAD (6,6 M<sup>2</sup>)

#### Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik.

Oppdragsnr.: 20932-3146

Befaringsdato: 17.02.2026

Side: 20 av 35

Hopsnesvegen 80, 5232 PARADIS  
Gnr 41 - Bnr 567  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Tilstandsrapport

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det vegghengte toalettet har en innebygd susterne uten drengsøpning eller spalte nederst. Dette betyr at hvis det oppstår lekkasje inne i sisternen, kan vann samle seg bak veggen og føre til skjulte skader som ikke oppdages umiddelbart.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det var ikke krav om lekkasjesikring av innebygget susterne ved byggetidspunktet. Installasjonen bør jevnlig overvåkes.



### 1. ETASJE > BAD (6,6 M<sup>2</sup>)

#### TO 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Elektrisk vifte på vegg. Tilluft via luftespalte under dør.

### 1. ETASJE > BAD (6,6 M<sup>2</sup>)

#### TO 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking fra tilliggende rom mot dusjsone, uten å avdekke unormale fuktforhold.

Relativ luftfuktighet ble målt med probe. Den viste relativ luftfuktighet på 27,6% ved en temperatur på 21,2 grader.

##### Definisjon av målte verdier:

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.  
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.  
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.  
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.  
Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

##### Merk:

Måling av fukt gjelder kun for det aktuelle området hvor målingen ble foretatt, og forholdene kan variere i andre deler av konstruksjonen.



Oppdragsnr.: 20932-3146

Befaringsdato: 17.02.2026

Side: 21 av 35

Hopsnesvegen 80, 5232 PARADIS  
Gnr 41 - Bnr 567  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Tilstandsrapport

### 2. ETASJE > BAD (8,6 M<sup>2</sup>)

#### Generell

##### Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Innfelte spotter.

##### Inneholder:

Baderoms møbel med slette fronter, benkeplate i stein og underlimte vasker i porselens med ett-greps blandebatterier, speil, to vegglamper, vegghengt toalett, badekar og dusj med innfellbar dør i herdet glass samt dusjgarnityr med takdusj og hånddusj. El. varmekabler, to plastsluker og elektrisk vifte på vegg.

### 2. ETASJE > BAD (8,6 M<sup>2</sup>)

#### TO 2 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

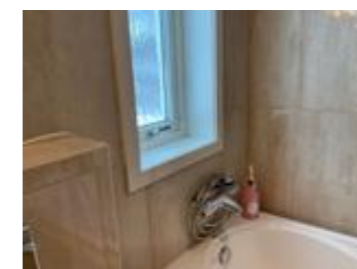
Overflater ble visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen).

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det vurderes ikke for å være behov for tiltak per i dag, men en må være oppmerksom på evt. fuktsvelling og vise forsiktighet med vannspøl.



### 2. ETASJE > BAD (8,6 M<sup>2</sup>)

#### TO 2 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Det ble målt 12 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Ved enkel funksjonstest rant vann til sluk.

##### Merk:

Hullyd kan forekomme ved banking på fliser uten at flisene er løse eller at det foreligger bom. Dette kan skyldes luftlommer i limet eller konstruksjonsmessige forhold. Slike lyder kan ofte forveksles med bom, men regnes vanligvis ikke som en mangel så lenge flisene sitter fast og det ikke er synlige skader.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovring, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Oppdragsnr.: 20932-3146

Befaringsdato: 17.02.2026

Side: 22 av 35

Hopsnesvegen 80, 5232 PARADIS  
Gnr 41 - Bnr 567  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Tilstandsrapport



### 2. ETASJE > BAD (8,6 M<sup>2</sup>)

#### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Plastsluker med vannlås. Synlig klemring i sluk. Smøremembran.

Bilder eller øvrig dokumentasjon på membranarbeid er ikke mottatt eller kontrollert. Det gjøres spesielt oppmerksom på at membran og mansjetter ikke er kontrollerbare uten destruktive inngrep (fjerning av fliser). Slike undersøkelser utføres ikke ved en tilstandsanalyse.

Det legges til grunn at badet er oppført med smøremembran i områder hvor dette er påkrevd, forutsatt at det er oppført eller rehabilitert etter Byggeteknisk forskrift av 1997 (TEK97).

##### Vurdering av avvik:

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

##### 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.
- Eldre membraner svekkes naturlig over tid, noe som kan medføre redusert tettefunksjon og øke risikoen for utettheter og fuktskader på sikt.



### 2. ETASJE > BAD (8,6 M<sup>2</sup>)

#### TO 2 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det vegghegte toalettet har en innebygd sistene uten drengsøpning eller spalte nederst. Dette betyr at hvis det oppstår lekkasje inne i sisternen, kan vann samle seg bak veggen og føre til skjulte skader som ikke oppdages umiddelbart.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Undersøk om sisternen har godkjent lekkasjesikring fra produsent, eller vurder å etablere drengsøpning/spalte for å sikre at eventuell lekkasje oppdages. Ved lekkasje kan vann samle seg skjult bak veggen og gi skader som oppdages sent.

Oppdragsnr.: 20932-3146

Befaringsdato: 17.02.2026

Side: 23 av 35

Hopsnesvegen 80, 5232 PARADIS  
Gnr 41 - Bnr 567  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Tilstandsrapport



### 2. ETASJE > BAD (8,6 M<sup>2</sup>)

#### TO 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Elektrisk vifte på vegg. Tilluft via luftespalte under dør.

### 2. ETASJE > BAD (8,6 M<sup>2</sup>)

#### TO 4 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking fra tilliggende rom mot dusjsone, uten å avdekke unormale fuktforhold.

Relativ luftfuktighet ble målt med probe. Den viste relativ luftfuktighet på 34,5% ved en temperatur på 20,7 grader.

##### Definisjon av målte verdier:

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.  
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.  
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.  
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.  
Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

##### Merk:

Måling av fukt gjelder kun for det aktuelle området hvor målingen ble foretatt, og forholdene kan variere i andre deler av konstruksjonen.



### KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN (28,0 M<sup>2</sup>)

#### TO 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Invita med profilerte fronter/vitrineskap, benkeplate i heltre og underlimt stålvaske med skyllekum, avrenningsbrett og ett-greps blandebatteri. Glassplate over benkeplate og belysning/stikk under overskap. Kjøkkenøy med benkeplate i granitt.

Oppdragsnr.: 20932-3146

Befaringsdato: 17.02.2026

Side: 24 av 35

Hopsnesvegen 80, 5232 PARADIS  
Gnr 41 - Bnr 567  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Tilstandsrapport

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn fra AEG
- Mikrobølgeovn fra AEG
- Planlimt induksjonstopp fra Siemens
- Oppvaskmaskin med synlig front fra AEG
- Side-by-side kjøleskap med frysedel og isbitmaskin i nisje fra Siemens

Takhengt ventilator fra Elica

### 1. ETASJE > KJØKKEN (28,0 M<sup>2</sup>)

#### 1 TO 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Takhengt ventilator. Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten å avdekke avvik med avtrekk.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### 1 TO 1 Vannledninger

##### Beskrivelse

Vannforsyningsrør av PEX-rør (rør-i-rør system).  
Fordelerskap samt stoppekran er plassert på vaskerom.  
Eget fordelerskap i gang til garasje.

Forventet brukstid:  
- Vannrør av plast 25-75 år



#### 1 TO 1 Avløpsrør

##### Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Forventet brukstid:  
- Avløp (plast): 25-100 år

#### 1 TO 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom.

Merk at løsningen er vurdert ut fra byggeskikk og tekniske krav som var gjeldende på oppføringsstidspunktet, og må ikke forveksles med dagens forskriftskrav til ventilasjon som boligen ikke vil innfri.

Oppdragsnr.: 20932-3146

Befaringsdato: 17.02.2026

Side: 25 av 35

Hopsnesvegen 80, 5232 PARADIS  
Gnr 41 - Bnr 567  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Tilstandsrapport

Vedlikehold:

Ventiler og avtrekkskanaler bør rengjøres jevnlig for å opprettholde funksjon og luftgjennomstrømning. Det anbefales å kontrollere at avtrekksvifte og ventiler fungerer som forutsatt, samt sikre tilstrekkelig tilluft til rom med mekanisk avtrekk.

#### 1 TO 1 Varmtvannstank

##### Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 287 liter fra Oso Hotwater, plassert på vaskerom.

Bereider ble produsert i 2007.

Merk:

Bereider er tilkoblet med stikkontakt, noe som var vanlig og tillatt da den ble installert. I 2014 ble det innført krav om fast tilkobling for beredere med effekt over 1500 watt (NEK 400:2014). Kravet gjelder ikke med tilbakevirkende kraft, men løsningen er ikke i tråd med dagens forskrift.

Stikkontakten bør kontrolleres jevnlig for varmgang, for eksempel ved å kjenne på støpsel og kontakt. Det anbefales å etablere fast elektrisk tilkobling for å oppfylle dagens sikkerhetskrav, uavhengig av om berederen byttes ut

Forventet brukstid:  
- Varmtvannsbereder: ca. 15–25 år.



#### 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

###### ELEKTRISK ANLEGG

Hovedsikringsskap er plassert på vaskerom.  
Eget sikringsskap i garasje.  
Automatsikringer (jordfeilautomater).  
Automatisk strømmåler m/fjernavlesning, montert i 2018.

Sikringsskapet inneholder jordfeilbryter på 63A, 2 kurser på 25A, 1 kurs på 20A, 1 kurs på 16A og 10 kurser på 10A.

###### BELYSNING

Vanlig belysning og spotter (se rombeskrivelse).

###### EL. OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.  
El. varmekabler/gulvvarme i hall, alle bad, vaskerom, stue, kjøkken, kontor og soverom i 1. etasje.

Se innledning for øvrig oppvarming.

Oppdragsnr.: 20932-3146

Befaringsdato: 17.02.2026

Side: 26 av 35

Hopsnesvegen 80, 5232 PARADIS  
Gnr 41 - Bnr 567  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Tilstandsrapport

### Merk:

Varmekilder er ikke funksjonstestet. El. varmekilder/gulvvarme er opplyst av eier.

Det er ikke registrert el-tilsyn fra offentlig myndighet de siste fem årene. Underskrevne bygningsakkyndige har derfor gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-18. Vurderingen er basert på en spørreundersøkelse rettet mot eier samt enkel visuell kontroll.

### Generelt om anlegget

- 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**

- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**

- 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 Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. Det er ukjent om det er foretatt tilsyn i de senere år.**

Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, eller for endringer på anlegg fra før 1999 skal samsvarserklæring foreligge iht. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det er fremvist samsvarserklæringer for store deler av arbeidene.

På bakgrunn av nevnte forhold anbefales det å foreta en utvidet kontroll av anlegget.

### Generell kommentar

Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til en forenklet visuell kontroll og informasjon innhentet fra eier, i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-18. Det er ikke foretatt inngrep eller teknisk måling av anlegget, og vurderingen er derfor ikke sammenlignbar med en kontroll gjennomført av det lokale eltilsyn (DLE) eller autorisert elektrovirksomhet.

Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse og har dermed ikke forutsetninger for å vurdere anleggets tekniske utførelse eller sikkerhetsmessige tilstand. Elektriske anlegg er underlagt strenge krav til utførelse og kontroll, og det er kun fagpersoner med nødvendig autorisasjon som har kompetanse til å gjennomføre en fullverdig vurdering.

Ved eierskifte anbefales det alltid at det elektriske anlegget inspiseres av registrert elektroinstallatør, særlig dersom det ikke foreligger nyere kontrollrapport eller dokumentasjon. Eier har ansvar for at anlegget til enhver tid tilfredsstiller gjeldende forskrifter, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes ved en forenklet vurdering. Ved nærmere ettersyn kan det fremkomme avvik eller kostnader til utbedring som ikke fremgår av denne rapporten.



### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Oppdragsnr.: 20932-3146

Befaringsdato: 17.02.2026

Side: 27 av 35

Hopsnesvegen 80, 5232 PARADIS  
Gnr 41 - Bnr 567  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Tilstandsrapport

I henhold til byggeskikk på oppføringstidspunktet er det sannsynlig at bygningen er fundamentert på kultede masser av grov pukk eller sprengstein på fjell.

Det er ikke utført nærmere undersøkelser av grunnforhold.

Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn iht. NS 3600.

### TO 1 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Beskrivelse

Tilbakefylt med sannsynligvis selvdrenerende masser av sprengstein/kult.

Eier opplyser at drenering rundt boligen er skiftet ut i de senere år ifb. med oppussing.

Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drencsystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år.

### TO 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Grunnmur i mur- og betongkonstruksjoner.

### TO 6 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Det ble ikke avdekket unormale terrengforhold. Evt. stående vann på eiendommen er ikke kontrollert, da tomten var snødekt på befaringsdagen.

### Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikkledninger.

Utvendige vann- og avløpsledninger av ukjent alder/type.

Utvendige vann- og avløpsledninger er skjult. Det må gjøres nærmere undersøkelser med kamerainspeksjon o.l. for å kunne si noe om tilstand på utvendige vann- og avløpsledninger.

### 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 bygningsakkyndige 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Oppdragsnr.: 20932-3146

Befaringsdato: 17.02.2026

Side: 28 av 35

Hopsnesvegen 80, 5232 PARADIS  
Gnr 41 - Bnr 567  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Tilstandsrapport

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Hopsnesvegen 80, 5232 PARADIS  
Gnr 41 - Bnr 567  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## 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

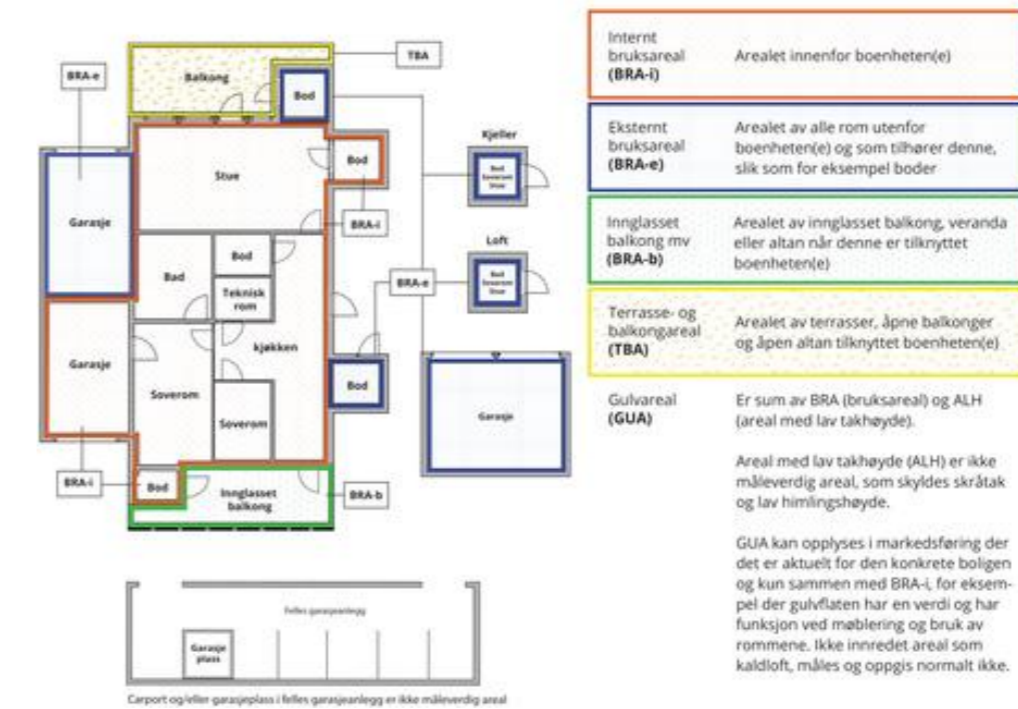
### Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



### Areal 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Spk 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. [Vi 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 bruksendring, 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.

Hopsnesvegen 80, 5232 PARADIS  
Gnr 41 - Bnr 567  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Arealer

### Enebolig

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	144	1		145	
1. etasje	165			165	
2. etasje	57			57	5
<b>SUM</b>	<b>366</b>	<b>1</b>			<b>5</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>367</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Hall (40,0 m <sup>2</sup> ), soverom (9,2 m <sup>2</sup> ), gang (4,6 m <sup>2</sup> ), garasje (49,0 m <sup>2</sup> ), bad (7,5 m <sup>2</sup> ), vaskerom (8,5 m <sup>2</sup> ), kontor (19,0 m <sup>2</sup> )	Gang til krypkjeller (1,4 m <sup>2</sup> ), krypkjeller (ikke målbart areal)	
1. etasje	Stue (60,0 m <sup>2</sup> ), kjøkken (28,0 m <sup>2</sup> ), gang (2,1 m <sup>2</sup> ), tv-stue (14,6 m <sup>2</sup> ), bad (6,6 m <sup>2</sup> ), gang (3,3 m <sup>2</sup> ), soverom (23,0 m <sup>2</sup> ), stue (24,2 m <sup>2</sup> )		
2. etasje	Gang med trapp (7,0 m <sup>2</sup> ), bad (8,6 m <sup>2</sup> ), soverom (8,6 m <sup>2</sup> ), soverom (9,3 m <sup>2</sup> ), soverom (14,8 m <sup>2</sup> ), garderobe (6,0 m <sup>2</sup> )		

### Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

#### Merk:

Innvendige vegger utgjør ca. 5,4 m<sup>2</sup> av bruksarealet i underetasjen.  
Innvendige vegger utgjør ca. 3,5 m<sup>2</sup> av bruksarealet i 1. etasje.  
Innvendige vegger utgjør ca. 2,0 m<sup>2</sup> av bruksarealet i 2. etasje.

Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap.

#### TAKHØYDER

Underetasje: ca. 2,42 meter målt i hall.

1. etasje: mellom ca. 2,33-3,33 meter målt i den største stuen. Opptil ca. 3,66 meter i den minste stuen.

2. etasje: ca. 2,34 meter målt i på det største soverommet.

#### GENERELT

Arealene er målt med laser på stedet, og er beregnet etter Norsk Standard (NS) 3940:2023. Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS 3940, og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter NS 3940 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene. Er arealene godkjent av bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede, godkjente tegninger med angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken. I hovedsak er det bruken av rommet på befaringdagen som avgjør om rommet defineres som p-rom eller s-rom. Sjakter for el og rør opplegg og pipeløp er med i oppgitt areal. Arealer i ovenstående tabell kan ikke summeres for å kontrollere BRA, da innervegger, sjakter etc. ikke er medregnet i disse arealene. BRA er avrundet til nærmeste hele tall iht. takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Oppmålingen er kontrollert mot tegninger. Pga. boligens utforming kan det forekomme avvik.

Oppdragsnr.: 20932-3146

Befaringsdato: 17.02.2026

Side: 31 av 35

Hopsnesvegen 80, 5232 PARADIS  
Gnr 41 - Bnr 567  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

Kommentar: Det henvises til enkeltpunkter i rapporten samt selgers egenerklæringskjema vedr. utførte arbeider siste 5 år.

Takstmannen har ikke kontrollert eller verifisert fremlagt dokumentasjon i sin helhet, og har lagt selgers informasjon til grunn. Der det er utført håndverkstjenester de siste fem årene, bør selger fremlegge fakturaer og relevant dokumentasjon (f.eks. via Boligmappa eller fysiske bilag) i forbindelse med salget. Det er ikke opplyst om eller fremlagt dokumentasjon på arbeider utført av tidligere eiere.

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

Enebolig	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
	309	58

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.2.2026	Patrick Bang	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	41	567		0	1642.5 m <sup>2</sup>	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelen.	Eiet

#### Adresse

Hopsnesvegen 80

#### Hjemmelshaver

Aadland Laine Berhan Germiso

Oppdragsnr.: 20932-3146

Befaringsdato: 17.02.2026

Side: 32 av 35

Hopsnesvegen 80, 5232 PARADIS  
Gnr 41 - Bnr 567  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	24.02.2026	Innhenting av generelle opplysninger ifb. med tidligere omsetninger av aktuell bolig, samt generell informasjon.	Gjennomgått		Nei
Bergenskart.no	24.02.2026	Innhenting av kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier.	24.02.2026	Eier har gitt generelle opplysninger om boligen/eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Bilder fra befaring	24.02.2026	Lagret internt for dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no	24.02.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.04.2026	
2	20.04.2026	
3	22.04.2026	Oppdatert forsidebilde
4	23.04.2026	
5	23.04.2026	
6	24.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 20932-3146

Befaringsdato: 17.02.2026

Side: 33 av 35

Hopsnesvegen 80, 5232 PARADIS  
Gnr 41 - Bnr 567  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Forutsetninger

### Tilstandsrapportens avgrensninger

#### STRUKTUR OG REFERANSENIVA

• 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 rekkverkshøyder/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 dampsperrer 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 sokkeletasje) 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.

#### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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 tilgjengelig 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.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Oppdragsnr.: 20932-3146

Befaringsdato: 17.02.2026

Side: 34 av 35

Hopsnesvegen 80, 5232 PARADIS  
Gnr 41 - Bnr 567  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode 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 slitasjegrad: 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](#)

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no).

Det er ikke gitt kostnadsestimat for bygningsdeler som er vurdert som TG2 i denne rapporten. Dette settes kun for bygningsdeler som er vurdert som TG3. Forskrift til ny avhendingslov krever kun at det settes kostnadsestimat for sistnevnte.

Opplysninger om oppgradering/modernisering i leilighet/bygg er hentet fra eiendomsverdi.no, med forbehold om evt. feil opplysninger.

Eier av takstobjektet må selv gå gjennom denne rapport og straks melde fra hvis noen av opplysningene ikke er korrekte, eller om det foreligger relevante opplysninger eier har kjennskap til som burde vært opplyst om.

Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er innredet/utstyrt.



## Egenerklærings skjema



### PERSONVERN

Oppdragsnr.: 20932-3146

Befaringsdato: 17.02.2026

Side: 35 av 35

Proaktiv Eiendomsmegling  
AS



## Egenerklæring

Hopsnesvegen 80, 5232 PARADIS

24 Apr 2026

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Hopsnesvegen 80	Hopsnesvegen 80	

### Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

2005

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

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

Fra 2007 til d.d.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Eika Forsikring AS-75, 7253939

### Informasjon om selger

Selger

Aadland, Laine Berhan Germiso

### Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



### Våtrom

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Bad og vaskerom i underetasje ble renoverert i 2006/2007. I 2012 ble det oppdaget lekkasje fra rør i vegg. Skade ble utbedret og bad og vaskerom ble renoverert på ny i 2012/2013

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

2007

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

3 bad ble renoverert med nye gulv, membran, fliser og alt av innbo

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Kjell Sunde VVS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2012

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Renoverert bad og vaskerom i underetasje etter lekkasje fra rør, se over. Har faktura på deler av arbeidet fra murerfirma

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Murm. Jon A Nygård AS

2.2.6 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

Side 2



**Beskriv feilen og omfanget**  
Det var lekkasje fra tak i garderoberoom i øverste etasje i 2021. Forsikringsak. Ble utbedret.

**4 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**  
2006

**4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært

**4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Alle vinduer ble byttet ut i 2006 og det ble gjort videre arbeider utover 2007

**4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**  
TEKA Eiendom

**4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei

**4.2.1 Navn på arbeid**  
Nytt arbeid

**4.2.2 Årstall**  
2013

**4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært

**4.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Deler av taket ble hevet i front for å få det litt skrånende og det ble da lagt nytt takdekke på den delen.

**4.2.5 Hvilket firma utførte jobben?**  
Fana Blikk

**4.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei

**4.3.1 Navn på arbeid**  
Nytt arbeid

**4.3.2 Årstall**  
2013

**4.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært

**4.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Bygget påbygg med garasje og stue/soverom oppå. Dokumentert ved diverse faktura, men ikke eget skjema. Påbygget er omsøkt og godkjent

**4.3.5 Hvilket firma utførte jobben?**  
Grav og Mur AS og Årstad Bygg

**4.3.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei

Side 3



**Kjeller**

**5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**  
Ikke relevant for denne boligen.

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

**7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv omfanget**  
I forbindelse med nevnt lekkasje fra innvendig rør i 2012, ble det gjort utbedringer i underetasjen. Alle gulv ble byttet. Det er siden gjort fuktmålinger uten utslag. Det var også fuktig i krypkjeller, men dette er utbedret ved påfyll av store mengder betong og installert vifte.

**8 Er det utført arbeid med drenering?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**8.1.1 Navn på arbeid**  
Nytt arbeid

**8.1.2 Årstall**  
2012

**8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært

**8.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
På baksiden av huset, ble det gravd ned til under gulvnivå for å sikre at det ikke skulle være vanninntrengning i den delen av huset som er under jorden. Kan til dels dokumenteres ved diverse faktura.

**8.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**  
Grav og Mur AS

**8.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei

**8.2.1 Navn på arbeid**  
Nytt arbeid

**8.2.2 Årstall**  
2012

**8.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært

**8.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Krypkjeller drenert og fylt med betong, samt satt inn vifte for avfuktning. Delvis dokumentert ved diverse faktura

**8.2.5 Hvilket firma utførte jobben?**  
Grav og Mur AS

**8.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei

Side 4



**Elektrisitet**

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid  
 Nytt arbeid

10.1.2 Årstall  
 2006

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
 Lagt inn nytt elektrisk anlegg ved renovering av huset

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?  
 Årseth Elektro

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
 Ja  Nei

10.2.1 Navn på arbeid  
 Nytt arbeid

10.2.2 Årstall  
 2012

10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

10.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
 Lagt nye varmekabler etter vannlekkasje i underetasje

10.2.5 Hvilket firma utførte jobben?  
 Ernst Eismann Eftf. AS

10.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
 Ja  Nei

10.3.1 Navn på arbeid  
 Nytt arbeid

10.3.2 Årstall  
 2013

10.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

10.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
 Lagt inn elektrisk anlegg i påbygg garasje og stue/ soverom over. Herunder varmekabler i gulv

10.3.5 Hvilket firma utførte jobben?  
 Årseth Elektro

10.3.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Side 5



Ja  Nei

**Rør**

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til  
 I 2012 var det en lekkasje i vannrør mellom bad og gang. Ble utbedret

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid  
 Nytt arbeid

13.1.2 Årstall  
 2006

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
 Huset ble renoverert ved overtakelse

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?  
 Kjell Sunde VVS

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
 Ja  Nei

13.2.1 Navn på arbeid  
 Nytt arbeid

13.2.2 Årstall  
 2012

13.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

13.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
 Ved lekkasje som nevnt over, ble det gjort nytt arbeid. Kan til dels dokumenteres ved faktura fra perioden.

13.2.5 Hvilket firma utførte jobben?  
 Murr. Jon Nygård AS

13.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
 Ja  Nei

**Ventilasjon og oppvarming**

Side 6



14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv tilstanden og om tanken er tom/sanert eller fylt igjen?**  
 Den skal være fjernet

15 **Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonslegg?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonslegg?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**  
 Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**  
 2006

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
 Lagt varmekabler i underetasje og 1. etasje

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
 Årseth Elektro

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei

16.2.1 **Navn på arbeid**  
 Nytt arbeid

16.2.2 **Årstall**  
 2012

16.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært

16.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
 Lagt nye varmekabler i underetasje etter lekkasje

16.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
 Ernst Eissman Eftf AS

16.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei

16.3.1 **Navn på arbeid**  
 Nytt arbeid

16.3.2 **Årstall**  
 2013

16.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært

16.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
 Lagt varmekabler i påbygg

16.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Side 7



Årseth Elektro

16.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei

16.4.1 **Navn på arbeid**  
 Nytt arbeid

16.4.2 **Årstall**  
 2024

16.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært

16.4.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**  
 Hengt opp ny kjøkkenvifte

#### 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**

Ser ut som om det er noen sprekker mellom noen fliser oppe ved tak på bad i 1 og 2. etasje.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen eller endringen**

Pipe og ildsted ble fjernet ved renovering i 2006. Det er installert gasspeis i 2014

#### Sopp og skadedyr

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv omfanget**

Ved nevnte lekkasje i 2012 hadde det utviklet seg mugg/sopp. Dette ble utbedret. Det er siden foretatt målinger som viser at det ikke er sopp/mugg i boligen, siste gang i 2023. Målingene er gjort kun for å kvalitetssikre godt inn klima. Det er ikke gjort med bakgrunn i mistanke om fukt

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

Ikke relevant for denne boligen.

Side 8



**Planer og godkjenninger**

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspålytende tiltak?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

24.1.1 **Navn på arbeid**  
 Nytt arbeid

24.1.2 **Årstall**  
 2013

24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært

24.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
 Bygget påbygg - garasje med stue/ soverom over. Se nevnt under de enkelte punktene. Noe er delvis dokumentert ved faktura

24.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
 Grav og Mur, Årstad Bygg, Årseth Elektro

24.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei

24.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**  
 Ja  Nei  Nei, ikke søknadspålytende

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

27 **Er det utført radonmåling?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?  
 Målingen ble utført for mange år siden. Det ble ikke målt radon, men det er ikke dokumentasjon på dette.

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**  
 Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget involvert i konflikter av noe slag?**  
 Ikke relevant for denne boligen.

**Andre opplysninger**

Side 9



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:**  
 Ved siden av garderobe i hall, er det en glassplate som har brister i seg. Noen av spottene under overskap på kjøkkenet er defekte. Nederste skuff i baderomsmøbel på bad i underetasje er løs. Balkongdor i 2. etasje treffer tak-kasse når den åpnes og kan dermed ikke åpnes helt opp. Ellers ble huset vasket, skrapet og malt utvendig av Malermester Hope våren 2025. Dette er et omfattende og kostbart arbeid som kjøper slipper å tenke på på mange år. Stekeovnen var ny i 2024, oppvaskmaskin ny i 2026, kjøkkenvifte ny i 2024. Det er byttet utvendige lister på en del av vinduene i 2025. Nesten alle takspotter er byttet til led-spotter i 2024/2025. Nytt blandedbatteri på kjøkkenet i 2025. Skifergulv på kjøkkenet er behandlet og mettet i 2026 av stein-firma. Eikebenkeplaten på kjøkkenet er slipt og oljet av malerfirma i 2026. Kjøkkenfronter under trebenkeplate er tatt av og malt av profesjonelle i 2026. Vegger i hovedstue, kjøkken og hall er malt av Malermester Hope i 2026.

**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 17774623**

Side 10

## Egenerklæringskjema

Name Date  
Laine Berhan Germiso Aadland 2026-04-24

Identification

 Laine Berhan Germiso Aadland

## Egenerklæringskjema

---

Signed by:

Laine Berhan Germiso Aadland 24/04-2026  
08:52:52

BankID OIDC  
High



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

## Energiattest



## Energiattest



Adresse <b>Hopsnesvegen 80, 5232 PARADIS</b>	
Dato for energimerking <b>22.04.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-285505</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>139478851</b>
Gårdsnummer <b>41</b>	Bruksnummer <b>567</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår <b>1971</b>	Bygningstype <b>Enebolig</b>
Bruksareal <b>366,0 m²</b>	Oppvarmet bruksareal <b>366,0 m²</b>
Oppvarmet etasje <b>3</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Gass, Elektrisitet</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	



## Energi

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

## Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**249,22 kWh/m²**

## Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**238,53 kWh/m²**

Totalt levert pr. år  
**87 302 kWh**



## Hopsnesvegen 80, 5232 PARADIS

Detaljer	
Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Ja</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Hopsnesvegen 80, 5232 PARADIS

**Tiltak**
**Brukertiltak****Tiltak 1: Luft kort og effektivt**

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

**Tiltak 2: 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 3: Redusér innetemperaturen**

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

**Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet**

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

**Tiltak 5: Vask med fulle maskiner**

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

**Tiltak 6: Tiltak utendørs**

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

**Tiltak 7: 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 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

**Tiltak 9: Slå 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 10: 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 utendørs****Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

**Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer**

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

**Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning**

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

**Tiltak på luftbehandlingsanlegg****Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

**Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

**Tiltak på elektriske anlegg****Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

**Bygningsmessige tiltak****Tiltak 18: 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 19: Etterisolering av yttervegg**

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

**Tiltak 20: Montering tetningslister**

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

**Om grunnlaget for energimerket**

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

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

**Spørsmål om energiattesten**

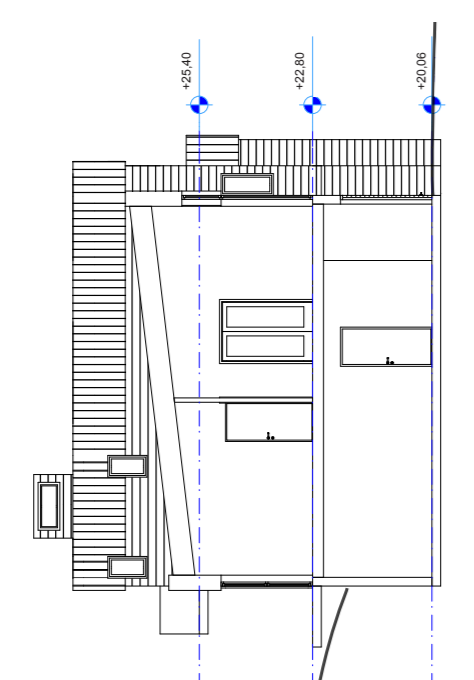
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

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

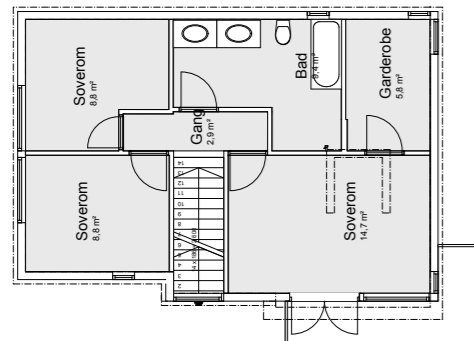
<https://www.enova.no>



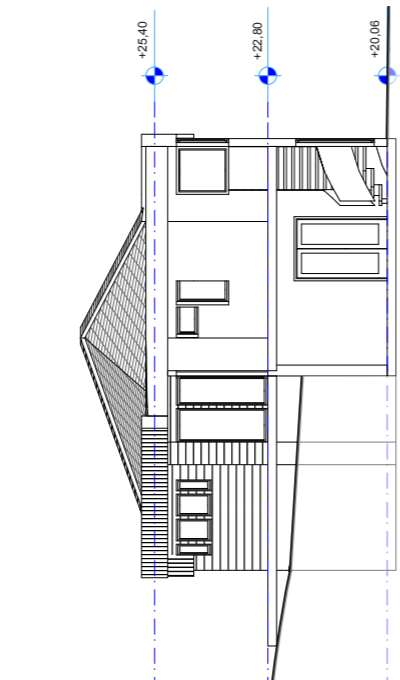
RAMMESØKNADSTEGNING	
OPPDRAG NR.	ARKIV NR.
1102	M
PROSJEKT	
<b>TILBYGG BOLIG</b>	
Karmelth Adland	
Hopsnesveien 80 41/567	
INNHOLD:	
<b>PLAN 2. ETASJE OG SNITT</b>	
MÅL:	11.00
DATE:	29.06.11
PROSJEKTANT:	LFA
KONTAKT:	
TEGNER NR.:	
<b>1102.22</b>	
<b>LIV FREDRIKKE ANDERSEN</b> siv.ark.mmal	
postadr. Klaus Hansens vei 4D 5053 bergen	
kontor: Hopsnesveien 4 5012 bergen	
tlf: +47 900 602 92	
E-MAIL: livfa@online.no	



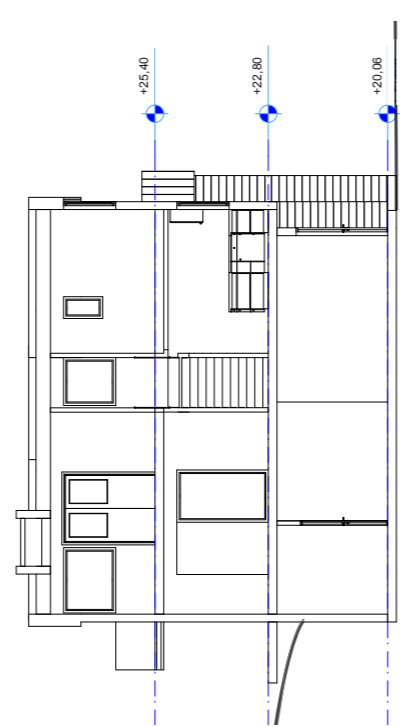
Snitt A-A Tilbygg



Plan andre etasje

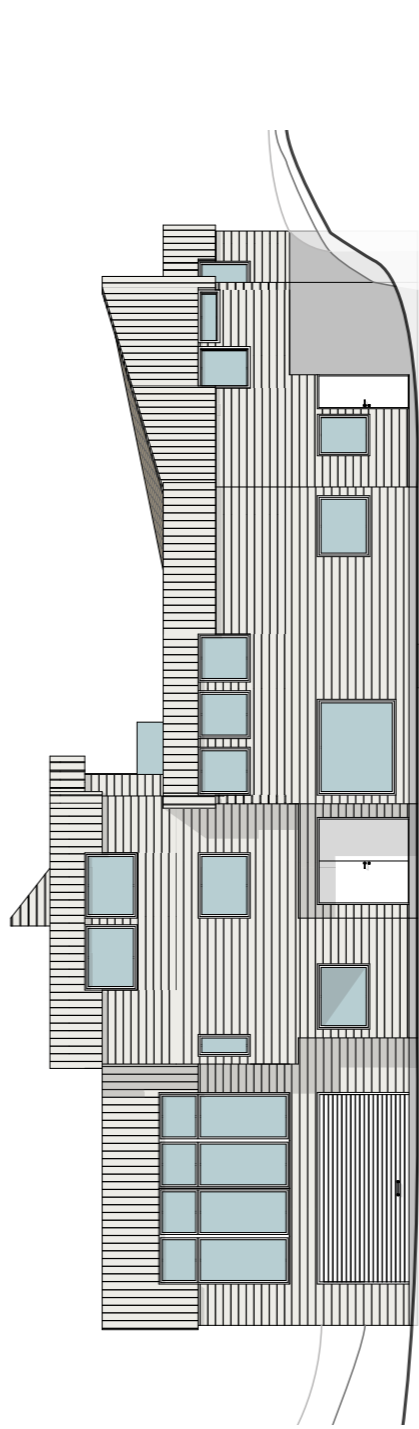


Snitt B-B

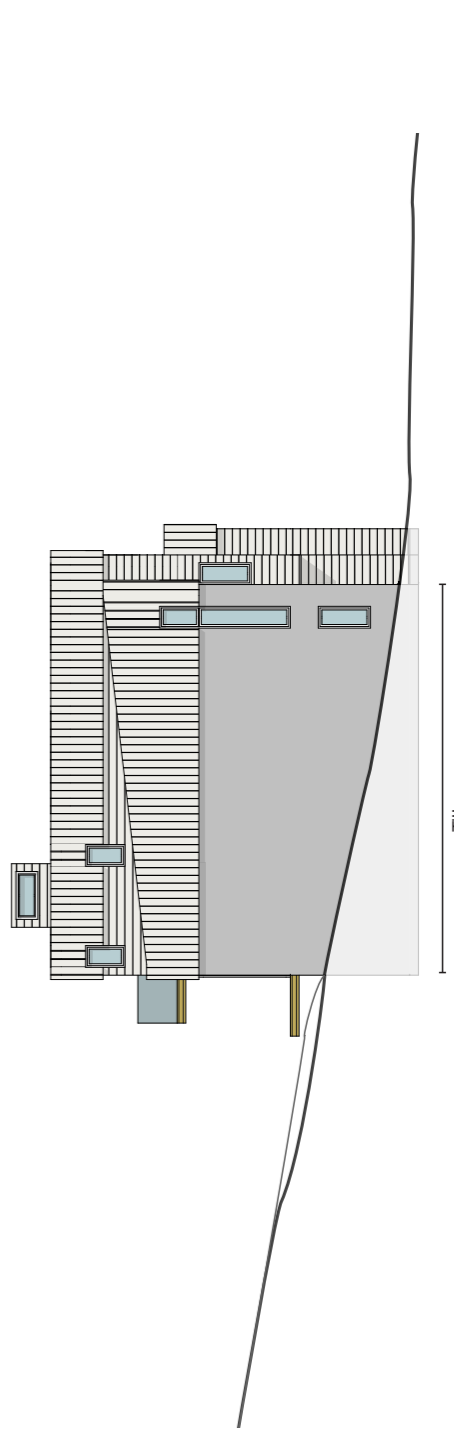


Snitt C-C

RAMMESØKNADSTEGNING	
OPPDRAG NR.	ARKIV NR.
1102	M
PROSJEKT	
<b>TILBYGG BOLIG</b>	
Karmelth Adland	
Hopsnesveien 80 41/567	
INNHOLD:	
<b>FASADE SØR-ØST OG NORD-ØST</b>	
MÅL:	11.00
DATE:	29.06.11
PROSJEKTANT:	LFA
KONTAKT:	
TEGNER NR.:	
<b>1102.23</b>	
<b>LIV FREDRIKKE ANDERSEN</b> siv.ark.mmal	
postadr. Klaus Hansens vei 4D 5053 bergen	
kontor: Hopsnesveien 4 5012 bergen	
tlf: +47 900 602 92	
E-MAIL: livfa@online.no	

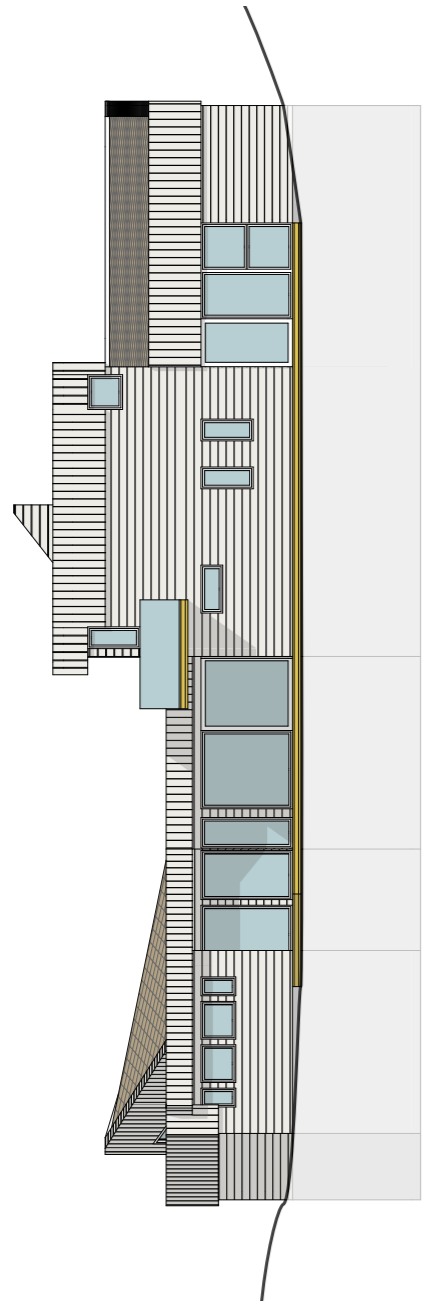


Fasade nord-øst

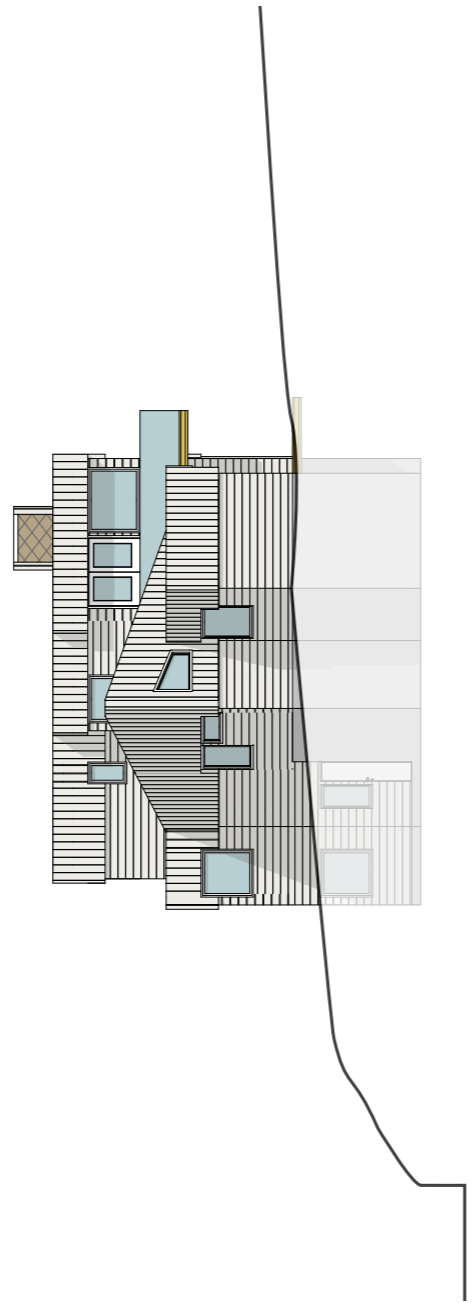


Fasade sør-øst/WW

RAMMESØKNADSTEGNING	
OPDRAG NR.	ARKIV NR.
OPDRAG	IM
<b>TILBYGG BOLIG</b>	
Kenneth Aadland	
Hopsnesveien 80 41/567	
INNHOLD:	
<b>FASADE SØR-VEST OG</b>	
<b>NORD-VEST</b>	
MÅL:	1:100
DATO:	29.06.11
SKISSE:	LFA
KONTAKT:	
TEGN NR.:	
<b>1102.24</b>	
<b>LIV FREDRIKKE ANDERSEN</b> siv.ark.mtal	
postadr. Klaus Hanssens vei 40 5053 bergen	
kontor: Hopsnesveien 4 5012 bergen	
tlf: +47 900 602 92	
E-MAIL: livfa@online.no	



Tilbygg  
Fasade sør-vest



Fasade nord-vest



Basis- og vegstatuskart



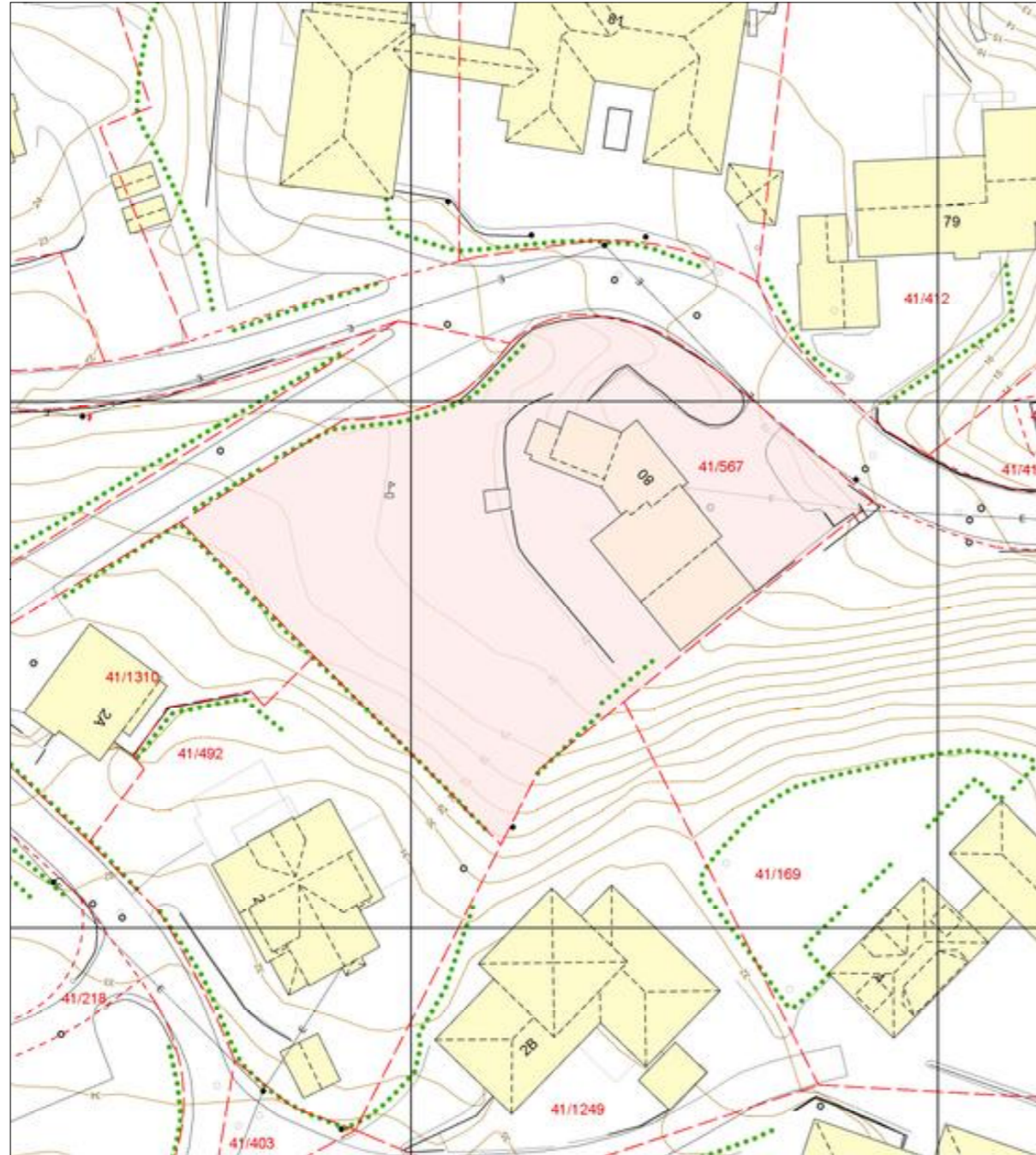


BERGEN  
KOMMUNE

## Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk v/A4: 1:500  
Dato: 10.04.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 41/567/0/0  
Adresse: Hopsnesvegen 80, 5232 PARADIS



- |                                |                              |                      |              |
|--------------------------------|------------------------------|----------------------|--------------|
| —•— Eiendomsgrense - sikker    | --- Registrert tiltak anlegg | ⊙ Allé               | • Mast       |
| - - - Eiendomsgrense - usikker | □ Kulturminne                | ••• Hekk             | • Skap       |
| ■ Bygning                      | — Gangveg og sti             | • EL belysningspunkt | — Høydekurve |
| ▨ Registrert tiltak bygg       | — Traktorveg                 | ⚡ EL Nettstasjon     | • Fastmerker |
| ■ Fredet bygg                  | ⊙ Innmålt Tre                | ○ Ledning kum        |              |



BERGEN  
KOMMUNE

## Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk v/A4: 1:3000  
Dato: 23.04.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 41/567/0/0  
Adresse: Hopsnesvegen 80, 5232 PARADIS



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

# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

## 1. Før boligjakt starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

## 2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

## 3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

## 4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

## 5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

# Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

## Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

## Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

## Den gir deg en ekstra trygghet

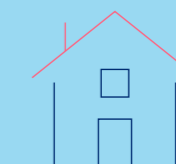
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)

## Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengete lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

# Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på [proaktiv.no](http://proaktiv.no) eller [finn.no](http://finn.no).

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

# Budskjema

## FOR EIENDOMMEN:

Hopsnesvegen 80, 5232 PARADIS, Gnr. 41, bnr. 567, i Bergen kommune, oppdragsnr.: 1120260061  
Megler: Andrea Birkeland, mobil: 91656021, e-post: ab@proaktiv.no

## UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver kr: \_\_\_\_\_

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ kl.: \_\_\_\_\_

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

## KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf.nr.: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

## BUDGIVERE:

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



**Andrea Birkeland**  
Partner / Eiendomsmegler  
MNEF  
916 56 021  
ab@proaktiv.no

**PROAKTIV**

**Proaktiv Bergen Sentrum**  
Småstrandgaten 6, 5014 BERGEN, 55 36 40 40, proaktiv.bergen@proaktiv.no