Eiendom

Adresse	**Hegrenesveien 1, 5042 Bergen**
Bygningstype	**Tomannsbolig**
Kommune	**Bergen**
Gnr / Bnr	**168 / 1066**

Sak

Hjemmelshaver	**arcus Simonnæs, Thomas Barclay De Tolly Hammer og Younes Chaaibi**
Oppdragsgiver	**Hjemmelshavere**
Befaringsdato	**15.7.2026**
Rapportdato	**15.7.2026**
Rapportnr.	**56DCCC59**

Takstmann
Mats Hansen
Byggmester og takstmann
Lyngfaret 72 B
5172 Loddefjord
453 92 791
mats@takstmannmh.no

EIERSKIFTERAPPORT™

Tilstandsrapport utarbeidet for bruk ved omsetning av bolig, med observasjoner, vurderinger og tilstandsgrader basert på befaringstidspunktet.

Tilstandsgrader – sammendrag

◆	**TG0**	Ingen avvik	**0**
◆	**TG1**	Svake avvik	**11**
◆	**TG2**	Vesentlige avvik	**14**
◆	**TG3**	Store avvik	**3**
◆	**TGIU**	Ikke undersøkt	**1**

OVERSIKT

Innholdsfortegnelse

1.	Overordnet faglig vurdering	**3**
2.	Grunnopplysninger	**3**
3.	Tekniske hovedpunkter	**6**
4.	Observasjonspunkter (uten TG)	**32**
5.	Avslutning	**34**

DEL 1

1. Overordnet faglig vurdering

Oppsummering av funn

Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt i.h.t. Lov om avhending. Eventuelle avvik som er funnet og kontrollert på befaringsdagen står nærmere beskrevet under den aktuelle bygningsdelen.

Det gjøres oppmerksom på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering/endring kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1952 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført. Oppføring av boliger i Norge er underlag en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

Deler av konstruksjonsmåten har en oppbygning som erfaringsmessig har høyere skadefrekvens enn moderne byggemetoder.

Tilstandsgrader og beskrivelser tildelt boligen vil være gjeldende også for uthuset.

DEL 2

2. Generelle opplysninger

Saksopplysninger

Hjemmelshaver	**arcus Simonnæs, Thomas Barclay De Tolly Hammer og Younes Chaaibi**
Oppdragsgiver	**Hjemmelshavere**
Befaringsdato	**15.7.2026**
Rapportdato	**15.7.2026**
Rapportnummer	**56DCCC59**

Eiendomsinformasjon

Adresse	**Hegrenesveien 1, 5042 Bergen**
Kommune	**Bergen**
Gnr / Bnr	**168 / 1066**
Fnr	**—**
Snr	**—**
Bygningstype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**1777**
Eierform	**Selveier**

Vann, avløp og adkomst

Vannforsyning	**Offentlig**
Avløp	**Offentlig**
Vei/adkomst	**Offentlig**

Generelle notater

OM BYGGEMETODEN:
Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong, stedvis åpent. Grunnmur og fundamentert av natursteinkonstruksjoner, murt i betong. Etasjeskiller av trebjelkelag. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med trekledning. Vinduer med isolerglass i trekarmer. Takkonstruksjonen er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer, taket er tekket med sutak, lekter og takstein.

TAKSTOBJEKTET:
Selveier tomannsbolig (hel) over to plan.

Oppvarming: Varmekabler på badene, og. ett soverom i 1.etasje, ellers elektrisk oppvarming. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

VVS: Boligen har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør-i-rør, plastrør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

DEL 3

3. Dokumentasjon

Dokumentasjon

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	**Nei**
Dokumentasjon på utførte håndverkertjenester	**Nei**
Byggetillatelser for tilbygg og ombygging	**Nei**
Framlagt FDV og annen relevant dokumentasjon	**Nei**
Samsvarserklæring elektrisk anlegg	**Nei**
Avvik mellom faktisk bruk og godkjente forhold	**Nei**

DEL 4

4. Lovlighetsmangler

Lovlighetsmangler er ikke vurdert. Takstmann bør avklare status før rapporten ferdigstilles.

DEL 5

5. Arealmåling

Arealmåling – hovedbygning

ETASJE / NIVÅ	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM BRA	KOMMENTAR
1. Etasje	56 m²	—	—	56 m²	Gang(5,7m²), mellomgang(2,1m²), bad(2,8m²), soverom(7,1m²), soverom(7,4m²), soverom(6,8m²), spisestue(6m²), stue og kjøkken(14,7m²).
2. Etasje	43 m²	—	—	43 m²	2. Gang(3,8m²), bad(4,1m²), soverom(6,2m²), soverom(6,5m²), soverom(5,6m²), stue og kjøkken(12,9m²).
Uthus	0 m²	19 m²	—	19 m²	Innredet rom
Sum hovedbygning	**99 m²**	**19 m²**	**0 m²**	**118 m²**	

Kommentar / målemetode / forbehold

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innervegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. målereglene (NS3940) medregnes i totalarealet. Loftet har et ikke måleverdig gulvareal på 39kvm og kjelleren 14kvm.

DEL 6

6. Opplysninger om rom for varig opphold

Ingen registreringer.

DEL 7

7. Våtrom

Bad 1.etasje – Overflater – vegger og himling

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Det er benyttet fliser på veggene og malte flater i himlingen.

ÅRSAK

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene må det påregnes at disse må oppgraderes innen kort tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

RISIKO

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko.

KONSEKVENS

Dersom skader oppstår på overflatene (riss/sprekker og tilsvarende) øker risikoen for at bakenforliggende skader kan oppstå.

ANBEFALT TILTAK

Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Bad 1.etasje – Overflater – gulv

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Det er benyttet fliser på gulvet.

ÅRSAK

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene må det påregnes at disse må oppgraderes innen kort tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er ikke etablert tilstrekkelig fall mot sluk på våtrommet (ikke tilfredsstillende fall mot sluk iht. dagens krav, fall på 1:100).

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25mm (minimumskravet er 25mm).

Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

Det er registrert bom i fliser.

RISIKO

Manglende fall mot sluk og lav membranoppkant/terskel utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tilliggende konstruksjoner.

Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at fliser sprekker ved belastning. Forholdet øker risikoen for riss/sprekker i fuger, samt at fliser kan løsne.

KONSEKVENS

På våtrom hvor det ikke er etablert tilstrekkelig fall mot sluk kan konsekvensen være skader på tilliggende konstruksjoner (ved en eventuell lekkasje) og vannansamlinger på våtromsgulvet ved eksempelvis dusjing eller ved en lekkasje.

Skader kan plutselig oppstå på eldre fliser og fuger, særlig i områder med bom.

ANBEFALT TILTAK

For å minimere "fritt" vann/vannsøl på gulvet anbefales bruk av dusjkabinett eller badekar, for utbedring av fallforhold til sluk, må baderomsgulvet renoveres og etableres med tilstrekkelig fall i henhold til gjeldende krav.

Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Bad 1.etasje – Membran / tettesjikt / sluk

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

• Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer: Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Badet har vært i bruk til daglig i flere år uten at det er registrert noen form for lekkasjer, alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk.

ÅRSAK

• Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran/tettesjikt og sluk. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran/tettesjikt og sluk. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

RISIKO

• Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer: Membraner/tettesjikt skal fungere som våtrommets vanntettesjikt. Membraner har begrenset levetid og eldre membraner vil som følge av begrenset levetid ha økt risiko for at sprekker og slitasje på membranen oppstår. Eldre slukforbindelser/rørgjennomføringer og overlapper er de mest sårbare punktene for lekkasje.

KONSEKVENS

• Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer: Fordi membranen fungerer som våtrommets tettesjikt vil slitasje/skader og sprekker på membranen føre til at vann/fukt trenger uhindret inn i vegger og gulv. Utettheter i tettesjiktet vil føre til skjulte fukt- og vannskader som sprer seg til tilliggende konstruksjoner som ikke har egnet materialet. Konsekvensen blir lekkasjer og fuktskader i tilliggende konstruksjoner.

ANBEFALT TILTAK

• Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer: For utbedring av eldre membraner/tettesjikt og sluk/gjennomføringer må membranen og sluk skiftes ut (for utskiftning av membran/tettesjikt må våtrommet renoveres i sin helhet), men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Vær oppmerksom på at membranen og sluk har passert 10/15 år, sett i sammenheng med våtrommets tiltenkte bruk- og bruksområdet betraktes alderen på de ulike bygningsdelene i tilknytning til våtrommet som nær oppbrukt anbefalt levetid. Med bakgrunn i våtroms bruksområdet vil eventuelle skader kunne medfører lekkasjer, fuktskader og skader på tilliggende konstruksjoner, derfor er jevnlig vurdering av oppgraderingsbehov på eldre våtrom viktig. Svekkelser og påbegynte skader er ikke nødvendigvis synlige.

Bad 1.etasje – Installasjoner og ventilasjon

TG1 – Svake avvik

VURDERING

• Ventilasjon: Det er montert mekanisk avtrekk.
• Sanitærutstyr og innredning: Toalett, helstøpt servant, skap under servant med slette fronter, dusjdører i klart glass.
• Kontroll i tilliggende konstruksjoner: Det ble gjennomført hulltaking fra soverom. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det ble gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier.

Bad 1.etasje – Dokumentasjon for våtrom

Ikke vurdert

DETALJER

Ingen detaljer registrert.

Bad 2.etasje – Overflater – vegger og himling

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Det er benyttet fliser på veggene og malte flater i himlingen.

ÅRSAK

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene må det påregnes at disse må oppgraderes innen kort tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

RISIKO

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko.

KONSEKVENS

Dersom skader oppstår på overflatene (riss/sprekker og tilsvarende) øker risikoen for at bakenforliggende skader kan oppstå.

ANBEFALT TILTAK

Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Bad 2.etasje – Overflater – gulv

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Det er benyttet fliser på gulvet.

ÅRSAK

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene må det påregnes at disse må oppgraderes innen kort tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er ikke etablert tilstrekkelig fall mot sluk på våtrommet (ikke tilfredsstillende fall mot sluk iht. dagens krav, fall på 1:100).

Det er registrert bom i fliser.

Det er påvist skader på enkelte av flisene mot dusjsonen.

RISIKO

Manglende fall mot sluk utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tilliggende konstruksjoner.

Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at fliser sprekker ved belastning. Forholdet øker risikoen for riss/sprekker i fuger, samt at fliser kan løsne.

KONSEKVENS

På våtrom hvor det ikke er etablert tilstrekkelig fall mot sluk kan konsekvensen være skader på tilliggende konstruksjoner (ved en eventuell lekkasje) og vannansamlinger på våtromsgulvet ved eksempelvis dusjing eller ved en lekkasje.

Skader kan plutselig oppstå på eldre fliser og fuger, særlig i områder med bom.

ANBEFALT TILTAK

For å minimere "fritt" vann/vannsøl på gulvet anbefales bruk av dusjkabinett eller badekar, for utbedring av fallforhold til sluk, må baderomsgulvet renoveres og etableres med tilstrekkelig fall i henhold til gjeldende krav.

Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Utskiftning av skadede fliser må påregnes (forholdet øker risikoen for skader på membranen).

Bad 2.etasje – Membran / tettesjikt / sluk

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

• Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer: Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Badet har vært i bruk til daglig i flere år uten at det er registrert noen form for lekkasjer, alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk.

ÅRSAK

• Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran/tettesjikt og sluk. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Sluket er plassert bak forhøyet kant i dusjsonen.
Sluket er plassert for nærme veggen, det anbefales at avstanden til vegg skal være minst 30cm fra slukets ytterside.

RISIKO

• Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer: Membraner/tettesjikt skal fungere som våtrommets vanntettesjikt. Membraner har begrenset levetid og eldre membraner vil som følge av begrenset levetid ha økt risiko for at sprekker og slitasje på membranen oppstår. Eldre slukforbindelser/rørgjennomføringer og overlapper er de mest sårbare punktene for lekkasje.

Eventuelt lekkasjevann vil ikke ledes direkte til sluk, dette utgjør en risiko ved lekkasje fra andre installasjoner på våtrommet.

KONSEKVENS

• Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer: Fordi membranen fungerer som våtrommets tettesjikt vil slitasje/skader og sprekker på membranen føre til at vann/fukt trenger uhindret inn i vegger og gulv. Utettheter i tettesjiktet vil føre til skjulte fukt- og vannskader som sprer seg til tilliggende konstruksjoner som ikke har egnet materialet. Konsekvensen blir lekkasjer og fuktskader i tilliggende konstruksjoner.

ANBEFALT TILTAK

• Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer: For utbedring av eldre membraner/tettesjikt og sluk/gjennomføringer må membranen og sluk skiftes ut (for utskiftning av membran/tettesjikt må våtrommet renoveres i sin helhet), men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Vær oppmerksom på at membranen og sluk har passert 10/15 år, sett i sammenheng med våtrommets tiltenkte bruk- og bruksområdet betraktes alderen på de ulike bygningsdelene i tilknytning til våtrommet som nær oppbrukt anbefalt levetid. Med bakgrunn i våtroms bruksområdet vil eventuelle skader kunne medfører lekkasjer, fuktskader og skader på tilliggende konstruksjoner, derfor er jevnlig vurdering av oppgraderingsbehov på eldre våtrom viktig. Svekkelser og påbegynte skader er ikke nødvendigvis synlige.

Bad 2.etasje – Installasjoner og ventilasjon

TG1 – Svake avvik

VURDERING

• Ventilasjon: Det er montert mekanisk avtrekk.
• Sanitærutstyr og innredning: Toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjgarnityr.
• Kontroll i tilliggende konstruksjoner: Det ble gjennomført hulltaking fra soverom. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det ble gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier.

Bad 2.etasje – Dokumentasjon for våtrom

Ikke vurdert

DETALJER

Ingen detaljer registrert.

DEL 8

8. Kjøkken

Kjøkkeninnrdning i 1.etasje

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Kjøkkeninnredning i 1.etasje med profilerte fronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet malte flater, stål oppvaskkum, ventilator.

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Opplegg for oppvaskmaskin

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.

ANBEFALT TILTAK

Det er påvist slitasje på enkelte av kjøkkenskrogene, vedlikehold må utføres.

Kjøkkenet er ikke utstyrt med komfyrvakt. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp eller komfyr.

Kjøkkeninnredning i 2.etasje TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Kjøkkeninnredning i 2.etasje med profilerte fronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet malte flater, stål oppvaskkum, ventilator.

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Opplegg for oppvaskmaskin

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.

ÅRSAK

Det er påvist skader på innredningen.
Det er påvist skader på benkeplaten.

RISIKO

Ytterligere skader kan oppstå.

KONSEKVENS

Ytterligere skader kan oppstå.

ANBEFALT TILTAK

Vedlikehold/utskiftning av skadede deler må påregnes.

9. Toalettrom

Ingen registreringer.

10. Andre rom (eksklusive spesialrom)

Andre rom (eksklusive spesialrom): Bygningsdelen finnes ikke.

DEL 11

11. Rom under terreng (kjeller / underetasje / sokkel)

1. Hulltaking i rom under terreng

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Det ble ikke gjennomført hulltaking i rom under terreng, de fleste veggene under terreng er åpne mot grunnmur. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm rom for å undersøke for fukt/skader. Se egne pkt. for grunnmur, drenering og kjeller.

ANBEFALT TILTAK

Det gjøres oppmerksom på at rom som er innredet og ligger helt eller delvis under terreng regnes som risikokonstruksjon, og kan som følge av dette ha kortere levetid og høyere skadefrekvens enn tilsvarende konstruksjoner over terreng. Rom som ligger under terreng må ses i sammenheng med forhold beskrevet under pkt. om grunnmur og drenering.

DEL 12

12. Loft (innredet loftetasjerom)

1. Loftkonstruksjon

TG3 – Store avvik

VURDERING

Se pkt. om takkonstruksjon og taktekkingen. Loftet må jevnlig kontrolleres for lekkasjer som følge av alder på taktekkingen. Loftet må ses i sammenheng med takkonstruksjon og taktekking.

KOSTNADSKLASSE VED TG3

Middels kostnad (100 000–300 000 kr)

ÅRSAK

Loftkonstruksjonen er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder, eldre loftkonstruksjoner er å betrakte som risikokonstruksjoner med høyere skadefrekvens.

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

Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
Råteskader og skjevhet i takkonstruksjon over ytterdør i 2. etasje.

RISIKO

Råte skader, særlig på loft/takkonstruksjoner av eldre dato vil utvikle seg og øker dermed risikoen for at ytterligere skader kan oppstå i tilliggende konstruksjoner.

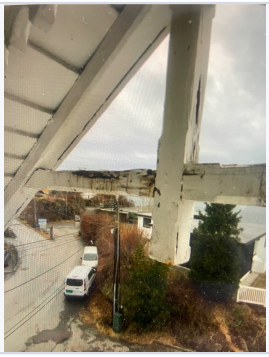
KONSEKVENS

I lukkete takkonstruksjoner er det krevende og utføre tilstrekkelig kontroll for å avdekke skadeomfang. Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk forholdet nærmere.

ANBEFALT TILTAK

Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

1. Loftkonstruksjon – bilder



DEL 13

13. Krypkjeller

1. Kjeller

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Utvendig adkomst til kjelleren. Kjelleren har støpt gulv mot grunn og vegger av natursteinkonstruksjoner.

Forhold i kjelleren må ses i sammenheng med forhold beskrevet under pkt. om grunnmur og drenering.

ÅRSAK

Som følge av kjellerens oppbygning vil luftfuktigheten varier ved temperaturforandringer og endringer i utvendig klima, samt at man risikerer avdamping fra grunnen.
Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
I kjelleren vil den relative luftfuktigheten tidvis overstige 74% som indikerer at det vil være fuktighet.

Trevirke har spor av Stripet borebille ("tremit"). Spor etter billen er oftest spor etter tidligere angrep, men dette er en indikasjon på at luftfuktigheten er for høy (larvene er avhengig av at trevirket har en fuktighet på over 12 %, men utviklingen går raskest mellom 18 og 30 %).

Kjelleren er å regne som en risikokonstruksjon i forhold til fukt, høy luftfuktighet og kondens. For utbedring må det iverksettes tiltak utvendig og innvendig i kjelleren.

Det er ikke benyttet utvendig isolasjon, grunnet tykkelse på murene og manglende isolasjon øker konstruksjonsmåten faren for at veggene "slår" seg som fører til kondens på varmside (innsiden av murene).

RISIKO

Eldre grunnmurer, dreneringer og utvendig fuktsikring øker risikoen for at fuktskader kan oppstå, særlig i de tilfeller hvor det ikke er benyttet utvendig isolasjon og fuktsikring.

KONSEKVENS

Høy luftfuktighet (over 60–70 % relativ luftfuktighet) fører raskt til kondens, muggsoppvekst, råte og liggende skader.

ANBEFALT TILTAK

For å minske risikoen for at skader (i hovedsak fuktrelaterte skader) oppstår i kjelleren må det utføres utbedringer på drenering og utvendig fuktsikring.

2. Krypekjeller

TGIU – Ikke undersøkt

TGIU ÅRSAK

Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler.

TGIU RISIKO

Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller.

TGIU KONSEKVENS

Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

TGIU ANBEFALING

Det tas derfor spesifikt forbehold om fukt, råte og mugg ettersom krypekjeller er en kjent risikokonstruksjon og denne ikke er mulig å undersøke uten destruktive inngrep. Det anbefales som et minimum å etablere lufting og inspeksjonsluke.

14. Plassbygde spesialrom (VVS-rom, fyrrom, badstue, kjølerom)

Plassbygde spesialrom (VVS-rom, fyrrom, badstue, kjølerom): Bygningsdelen finnes ikke.

DEL 15

15. Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Pipe/Skorstein

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Over halve forventete levetid for pipen er oppbrukt, det anbefales jevnlig kontroll. Alder på pipen utgjør en risiko for at pålegg om utbedringer kan forekomme etter endt kontroll. Generelt anbefales pipe/ildsted kontrollert av brann/feievesen. Undertegnede takstmann har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

ANBEFALT TILTAK

Det er ikke opplyst om forrige tilsyn utført av brann/feievesen. Det anbefales å utføre kontroll av pipe og ildsted.

DEL 16

16. Ventilasjon generelt

1. Ventilasjon

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Boligen tilfredsstiller ikke kravet til ventilasjon etter dagens krav. Under oppføringstidspunktet til boligen var det andre krav som var gjeldende.

For å oppfylle kravene til de nyeste bygningsforskriftene skal man nå benytte balansert ventilasjonsanlegg.

ANBEFALT TILTAK

Se pkt. om vinduer. Det anbefales ytterligere ventilering av enkelte rom.

DEL 17

17. Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)

1. Innvendige vann- og avløpsrør

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør.
Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.
Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

ÅRSAK

Det er manglende merking av rør-i-rørsystemet/rørkurser i fordelerskapet.

Det er manglende sprutdeksel i fordelerskapet.

Det anbefales og kappe drensrøret i fordelerskapet kortere/lavere.

RISIKO

Det skal alltid monteres sprutdeksel i fordelerskap med unntak ved plassering i himling, dette for å forhindre vannsprut fra innsiden ved eventuell lekkasje.

Drensåpningen i fordelerskapet er utstyrt med drensrør, når drensrøret står for høyt i skapet vil man få unødvendig høy vannstand (ved en lekkasje) i skapet før det ledes til sluk.

KONSEKVENS

Vannsøl og fuktskader.

ANBEFALT TILTAK

Rørene bør merkes.

Det bør monteres sprutdeksel og drensrøret bør kappes lavere.

2. Varmtvannsbereder. TG1 – Svake avvik

VURDERING

Varmtvannsberederen er plassert i kjelleren og er av typen OSO 287 liter.

DEL 18

18. Yttervegg

1. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur

TG3 – Store avvik

VURDERING

Ytterveggkonstruksjonene over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner.

På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente feil og mangler ved veggkonstruksjonene, det ble heller ikke observert synlige tegn til avvik på veggkonstruksjonene utover det som kan forventes av yttervegger fra aktuell byggeår.

Veggene er oppført etter byggemetode som gjaldt for det aktuelle byggeåret, ytterveggene vil ha noe mindre isolasjon og tetthet enn hva man har etter dagens standard.

Veggkonstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført.

Generelt sett er utvendig trekledning en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold. Trepanel/utvendig kledning er en bygningsdel som jevnlig behøver vedlikehold.

Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur må ses i sammenheng med pkt. om ytterkledning.

KOSTNADSKLASSE VED TG3

Middels kostnad (100 000–300 000 kr)

ÅRSAK

Over halve forventete levetid er oppbrukt på veggkonstruksjonene, eldre veggkonstruksjoner utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå.

Det er påvist åpninger (utvendig) på ytterveggene, særlig i området mot bunnsvill.

Innvendig i 1.etasje er det påvist skader på flere av veggflatene (platekledningen har større områder med svertesopp/skjolder).

RISIKO

Eldre veggkonstruksjoner utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå.

Åpninger i ytterveggkonstruksjonen (særlig mot bunnsvill) utgjør en risiko for at råteskader kan oppstå på selve veggkonstruksjonen (bunnsvill, stenderverk og platekledning).

Svertesopp/skjolder på platekledningen kan indikere fuktskader på veggene eller at ventileringen i rommene ikke er tilstrekkelig (svertesopp oppstår ofte mot kalde flater som innbo/løsøre har vært plasseres mot).

KONSEKVENS

Åpningene i ytterveggkonstruksjonen (særlig mot bunnsvill) vil bidra til å skade bunnsvill og bygningsdeler i tilknytning til ytterveggene, skader på trekonstruksjonene vil som oftest være råteskader. Råteskader fører til at bygningsdelene må skiftes ut for reparasjon/utbedring.

Mangelfull ventilering/fuktskader på innvendig platekledning øker risikoen for at bakenforliggende konstruksjoner er skadet med den konsekvens at bygningsdelene må skiftes ut.

ANBEFALT TILTAK

For utbedring av åpningene i veggkonstruksjonen må ytterkledningen skiftes ut, det må foretas ytterligere undersøkelser for å avdekke hvorvidt bunnsvillen er skadet i området. Dersom bunnsvillen og andre

bakenforliggende konstruksjoner i tilknytning til ytterveggene er skadet må utskiftning påregnes.

Det må utføres ytterligere undersøkelser i forbindelse med skader som har oppstått på innvendig platekledning i 1.etasje. Det bør påregnes utskiftning av enkelte plater og utbedring av ventileringen i de aktuelle rommene.

1. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur – bilder



2. Ytterkledning

TG3 – Store avvik

VURDERING

Det er benyttet liggende trekledning.
Ytterkledningen har varierende alder.

KOSTNADSKLASSE VED TG3

Middels kostnad (100 000–300 000 kr)

ÅRSAK

Over halve forventete levetid er overskredet på trekledningen som ikke er skiftet i nyere tid.

Det er ikke etablert tilstrekkelig lufting bak kledningen.

Det er påvist råteskader på flere av kledningsbordene.

RISIKO

Skader kan plutselig oppstå på eldre ytterkledning, hjørnebord og utvendig belistning og utgjør dermed en risiko.

Mangelfull lufting på baksiden av ytterkledningen vil skade både kledningsbordene og bakveggen (ytterkledning får ikke tilstrekkelig opptørk som kan resultere i råteskader).

Det er påvist råteskader på flere av kledningsbordene, råteskader øker risikoen for ytterligere skader på kledningsbordene og på bakenforliggende konstruksjoner (sviller og stenderverk m.m.).

KONSEKVENS

Skader på ytterkledningen og mangelfull ventilering/lufting kan føre til skader (råteskader og tilsvarende) på kledningsbordene og bakenforliggende konstruksjoner.

Råteskader kan føre til fuktinntregning i veggkonstruksjonene. Bakenforliggende konstruksjoner som sviller, stenderverk og platekledning er ikke av egnet materiale for fuktpåkjenninger, fukt vil derfor raskt kunne føre til råteskader, muggdannelser og

ANBEFALT TILTAK

Trekledningen må jevnlig kontrolleres og kledningsbord må skiftes ved behov.

Ved utskiftning av kledningsbord må det etableres tilstrekkelig lufting på baksiden. Når luftespalten bak kledningen øker må det påses at det er tilstrekkelig tetting med musebånd eller tilsvarende på baksiden for å forhindre skadedyr.

2. Ytterkledning – bilder



DEL 19

19. Vinduer og ytterdører

1. Vinduer

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.
Vinduene er fra 1980, 2007 og 2012.

Vær oppmerksom på: Flere av vinduene har passert 20 år, på bakgrunn av alder vil justering/smøring av hengsler og tilsvarende være en del av normalt vedlikehold på vinduer og dører av samme alder.

ÅRSAK

Som følge av alder på de eldste vinduene må disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på de eldste vinduene vil restlevetid være vanskelig å anslå. Vinduer må skiftes ved behov.

Det er påvist fuktskader på enkelte av vinduskarmene i 1.etasje, fuktskadene skyldes kondens på vindusrutene.

Det er påvist rustdannelser på utvendige hengsler.

Det er lav/ingen klaring mellom utvendig listverk og beslag/vannbord under vinduene.

RISIKO

Vinduene som stammer fra 1980-tallet er å regne som eldre bygningsdeler, skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler og utgjør dermed en risiko.

Fuktskader på vinduskarmer/foringer kan føre til ytterligere skader i tilliggende/bakenforliggende konstruksjoner og øker sannsynligheten for utskiftningsbehov på enkelte av vinduene.

Det er lav/ingen klaring mellom utvendig listverk og beslag/vannbord kan føre til fuktoppsug/råteskader i trevirket.

KONSEKVENS

Vinduer som stammer fra 1980-tallet har økt risiko for at skader kan oppstå (punkterte vindusruter, råteskader i karmer/listverk og omkringliggende konstruksjoner). Innfestningsmetoden oppfyller ikke gjeldende krav/standarder og har følgelig økt risiko for svekkelser (økt risiko for lekkasjer rundt vindu og redusert isolasjonsevne).

Fuktskadene på vinduskarmer/foringer skyldes trolig kondensering på vindusrutene, dersom tiltak ikke iverksettes for å unngå kondensering vil skadene øke i omfang og til tilliggende konstruksjoner (i ytterste konsekvens kan dette medfører behov for utskiftning av vinduet og bygningsdeler i tilknytning til vinduet).

Lav/ingen klaring mellom utvendig listverk og beslag/vannbord kan føre til behov for utskiftning av belistning og vannbord.

ANBEFALT TILTAK

De eldste vinduene må holdes under oppsyn og jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning (tiltak må iverksettes om vindusruter punkterer eller det oppstår råteskader).

Kondensering på vindusruter skyldes ofte mangelfull ventilering (varm inneluft med høy luftfuktighet treffer kald vindusflate), for utbedring bør det etableres ytterligere ventilering i de aktuelle rommene. Når

ventilasjonen øker minsker luftfuktigheten på den aktuelle kalde flaten (reduserer kondensering).

Det anbefales å etablere spalte/åpning mellom utvendig belistning og vannbord for å unngå fuktoppsug i trevirke.

DEL 20

20. Yttertak

1. Takkonstruksjon

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Takkonstruksjonen er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer.

ÅRSAK

Boligen har saltakskonstruksjon, øverste etasje har skråtak som i hovedsak er en lukket konstruksjon, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som fuktrisikokonstruksjoner.

Konstruksjonen er fra byggeår, det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Takkonstruksjonen vil fungere til tross for alder og konstruksjonsmåte, allikevel utgjør konstruksjonen en risiko på bakgrunn av alder og konstruksjonsmåte.

Ved utskiftning av taktekkingen må selve konstruksjonen (tresperrer og undertak) kontrolleres, konstruksjonen stammer fra byggeår og har en konstruksjonsmåte som vil kunne ha behov for utbedringer når taktekkingen skiftes ut.

Det er påvist skjevheter/ujevnheter i konstruksjonen.

RISIKO

På bakgrunn av alder og konstruksjonsmåte er det økt risiko for at skader kan oppstå på konstruksjoner (lekkasjer/råteskader).

Lukkete takkonstruksjoner har begrenset inspeksjonsmuligheter, eventuelle påbegynte skader synes nødvendigvis ikke.

KONSEKVENS

Lekkasjer og skader på takkonstruksjoner øker risikoen for at skadene kan spre seg til andre bygningsdeler (veggkonstruksjoner, innvendige overflater m.m.).

ANBEFALT TILTAK

Takkonstruksjonen må holdes under oppsyn, for utbedring må konstruksjonen åpnes opp og utskiftning av taktekking må påregnes.

2. Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Det er benyttet sutak, lekter og takstein til taktekking.

Taket er kun besiktiget fra bakkenivå. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å gå på tak uten sikring. Inspeksjon fra bakkenivå medfører begrensninger i undersøkelsene.

Det er opplyst at taktekkingen er av eldre dato, vurdering er basert på informasjon om yttertakets alder og eventuelle observasjoner gjort fra bakkenivå, med den begrensning dette innebærer.

Det er ikke montert snøfangere på taket, snøfangere skal monteres der snø- og isras fra tak kan skade personer, gjenstander, underliggende bygningsdeler eller installasjoner. Det er krav til at det aktuelle taket skal ha snøfangere.

Takrenner, nedløp og beslag er av eldre dato. Forholdet utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå, skader på takrenner og nedløp øker risikoen for at vann ikke ledes bort fra boligen.

ÅRSAK

Over halve forventete levetid for taktekkingen er oppbrukt. Taktekkingen må jevnlig kontrolleres. Som følge av alder på taktekkingen må det påregnes at denne må skiftes innen kort tid, skader kan plutselig oppstå på eldre taktekking/takstein og utgjør dermed en risiko.

RISIKO

På bakgrunn av alder på taktekkingen betraktes undertak, tekking, beslag og takstein som utsatt for svekkelser og tiltenkt funksjon er dermed redusert (gjenværende levetid beregnes til et minimum).

Det er påvist at ikke alle taknedløpene ledes bort.

KONSEKVENS

Eldre taktekkinger øker risikoen for at lekkasjer og skader plutselig kan oppstå, lekkasjer fra tak medfører ofte skader på bakenforliggende konstruksjoner.

Taknedløp som ikke ledes bort øker risikoen for at vannansamlinger oppstår rundt grunnmurer.

ANBEFALT TILTAK

Det må påregnes utskiftning av taktekkingen innen kort tid for å minimere risikoen for at skader oppstår.

Det må monteres snøfangere for å oppfylle gjeldende krav.

Det bør påregnes utskiftning av takrenner, nedløp og beslag.

21. Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner o.l.

Ingen registreringer.

22. Terrasser og platting på terreng

Ingen registreringer.

DEL 23

23. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring

1. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Huset står på antatt faste masser av komprimert sprengstein / grov pukk på fjell.
Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Videre grunnforhold er ikke kjent.
Fundament, søyler og pilarer under terreng var ikke tilgjengelige for inspeksjon.

Gulv mot grunn av betong, trebjelkelag mot kjeller.
Grunnmuren er oppført i natursteinkonstruksjoner.

Fuktvandring i grunnmurer (fuktoppsug via kapillærer i betongen) av denne alder og typen anses normalt.

Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc.) som kan ha negativ betydning.

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

ÅRSAK

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ikke benyttet diffusjonstetting mot grunn og fuktsikringen oppfyller ikke krav til sikring etter dagens forskrifter. Dreneringen bør kontrolleres jevnlig der det lar seg gjøre. For utbedring av dreneringen må dreneringen skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si.

Det er ikke observert grunnmursplast/knotteplast (utvendig fuktsikring) eller tilsvarende utvendig. Manglende knotteplast eller tilsvarende øker risikoen for fuktvandring i murene.

På bakgrunn av alder (1777) og konstruksjonsmåte på grunnmurer/ytterkonstruksjoner i kjelleren, betraktes disse og kjelleren i sin helhet som en risikokonstruksjon med tanke på skader forbundet med fukt/kondens.

Det er påvist utvendig malingsflass/avskallinger på grunnmuren.

RISIKO

Drenering og utvendig fuktsikring har begrenset levetid og eldre dreneringer vil som følge av begrenset levetid ha økt risiko for at skader kan oppstå. På bakgrunn av alder på dreneringen betraktes drenering og utvendig fuktsikring som utsatt for svekkelser og tiltenkt funksjon kan dermed være redusert.

Malingsflass og avskallinger øker risikoen for at ytterligere skader kan oppstå.

KONSEKVENS

Eldre dreneringer og utvendig fuktsikring kan utsette grunnmurer og rom under terreng for fuktinnsig/fuktskader. Ved svikt i dreneringen øker risikoen for fuktskader på innsiden av grunnmuren, forholdet øker risikoen for at råte og soppdannelser kan oppstå.

Mangelfullt vedlikehold kan bidra til å svekke tettheten på murene.

ANBEFALT TILTAK

For utbedring av dreneringen må dreneringen skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si. Drenering og utvendig fuktsikring må holdes under oppsyn, jevnlig kontroll av innvendige veggflater som

vender mot terreng må påregnes. På bakgrunn av alder og påviste avvik bør det påregnes oppgradering av dreneringen/utvendig fuktsikring innen kort tid.

Det må påregnes vedlikehold av utvendige grunnmurer.

24. Frittstående byggverk (garasje, anneks, uthus)

Ingen registreringer.

DEL 25

25. Andre forhold innvendig

Seksjonsnotater

Se eget pkt. for veggkonstruksjoner.

26. Andre forhold utvendig

Ingen registreringer.

DEL 27

27. Mur, terreng, stikkledninger og tanker

1. Terrengforhold — TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente avvik ved terrengforhold, det var heller ingen umiddelbare tegn til større avvik. Det ble ikke observert store vannansamlinger eller lignende inntil grunnmuren som kunne tyde på feil fall mot grunnmur.

ÅRSAK

Underetasjen ligger delvis eller helt under terreng, dette utgjør en risiko i forhold fukt/kondens (tilsig av vann fra terreng). Det er påvist flatt terreng og varierende fall mot grunnmuren.

RISIKO

Forholdet øker risikoen for vannansamlinger.

KONSEKVENS

Vannansamlinger rundt grunnmuren kan øke risikoen for fuktinnsig i kjellere.

ANBEFALT TILTAK

Forholdet må holdes under oppsyn.

2. Registrering — Ikke vurdert

DETALJER

Ingen detaljer registrert.

28. Elektrisk anlegg

Observasjoner

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i fellesgang og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for anlegget. Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer utført på anlegg som er eldre enn 1999.

Det er ikke opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (dokumentasjon på avvik, mangler eller dokumentasjon på at anlegget er uten avvik).

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Branntekniske forhold:
Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Merknad/vurdering av avvik:
Det er ikke opplyst om forrige tilsyn av anlegget. Det må utføres el.kontroll (av autorisert kontrollør) av hele anlegget. Det hefter en risiko for pålegg om utbedringer på elektriske anlegg etter utført utvidet kontroll.

Anbefalt tiltak

Nåværende eier har ikke eid boligen fra den var ny. Hva som er utført på el-anlegget av tidligere eiere er ikke kjent. Kostnader med kontroll anslås til vel kr 10 000,-. Kostnader ved retting av eventuelle feil som avdekkes er ikke vurdert.

29. Branntekniske forhold

Observasjoner

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen. Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat.

Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Takstmannen har ikke mottatt brannprosjektering for bygget, men antar at bygget er etter byggeårs krav/forskrifter. Dette må ikke forveksles med dagens krav/forskrifter som er betydelig strengere og bygget vil derfor ikke tilfredsstille/innfri dagens krav/forskrifter med tanke på brannsikkerhet.

30. Lyd- og støyforhold

Lyd- og støyforhold: Bygningsdelen finnes ikke.

31. Innvendige trapper

Observasjoner

Det er ikke montert rekkverk på begge sider av innvendig trapp, for å oppfylle gjeldende krav må det monteres rekkverk på begge sider.

32. HMS – forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

HMS – forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet: Bygningsdelen finnes ikke.

33. Radon

Observasjoner

Radonmålinger: Den bygningssakyndige har ikke foretatt radonmålinger. Grenseverdi for radon er den høyeste årsmiddelverdien som generelt er anbefalt i et oppholdsrom. Grenseverdi er satt til 200 Bq/m3. Det skal gjennomføres radonreduserende tiltak dersom radonnivået overstiger 100 Bq/m3 (tiltaksgrense). For å avdekke verdien av radon må det utføres radonmålinger.

34. Skadedyr og fuktkrevende insekter

Skadedyr og fuktkrevende insekter: Bygningsdelen finnes ikke.

DEL 35

35. Oppsummering / konklusjon

TG3 – Store avvik

Antall punkter: 3

1. Yttervegg – Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur

Avvik: Ytterveggkonstruksjonene over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner.

På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente feil og mangler ved veggkonstruksjonene, det ble heller ikke observert synlige tegn til avvik på veggkonstruksjonene utover det som kan forventes av yttervegger fra aktuell byggeår.

Veggene er oppført etter byggemetode som gjaldt for det aktuelle byggeåret, ytterveggene vil ha noe mindre isolasjon og tetthet enn hva man har etter dagens standard.

Veggkonstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført.

Generelt sett er utvendig trekledning en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold. Trepanel/utvendig kledning er en bygningsdel som jevnlig behøver vedlikehold.

Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur må ses i sammenheng med pkt. om ytterkledning.
Konsekvens: Åpningene i ytterveggkonstruksjonen (særlig mot bunnsvill) vil bidra til å skade bunnsvill og bygningsdeler i tilknytning til ytterveggene, skader på trekonstruksjonene vil som oftest være råteskader. Råteskader fører til at bygningsdelene må skiftes ut for reparasjon/utbedring.

Mangelfull ventilering/fuktskader på innvendig platekledning øker risikoen for at bakenforliggende konstruksjoner er skadet med den konsekvens at bygningsdelene må skiftes ut.
Anbefalt tiltak: For utbedring av åpningene i veggkonstruksjonen må ytterkledningen skiftes ut, det må foretas ytterligere undersøkelser for å avdekke hvorvidt bunnsvillen er skadet i området. Dersom bunnsvillen og andre bakenforliggende konstruksjoner i tilknytning til ytterveggene er skadet må utskiftning påregnes.

Det må utføres ytterligere undersøkelser i forbindelse med skader som har oppstått på innvendig platekledning i 1.etasje. Det bør påregnes utskiftning av enkelte plater og utbedring av ventileringen i de aktuelle rommene.
Kostnadsklasse ved TG3: Middels kostnad (100 000–300 000 kr)

2. Loft (innredet loftetasjerom) – Loftkonstruksjon

Avvik: Se pkt. om takkonstruksjon og taktekkingen. Loftet må jevnlig kontrolleres for lekkasjer som følge av alder på taktekkingen. Loftet må ses i sammenheng med takkonstruksjon og taktekking.
Konsekvens: I lukkete takkonstruksjoner er det krevende og utføre tilstrekkelig kontroll for å avdekke skadeomfang. Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk forholdet nærmere.
Anbefalt tiltak: Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
Kostnadsklasse ved TG3: Middels kostnad (100 000–300 000 kr)

3. Yttervegg – Ytterkledning
Avvik: Det er benyttet liggende trekledning.
Ytterkledningen har varierende alder.
Konsekvens: Skader på ytterkledningen og mangelfull ventilering/lufting kan føre til skader (råteskader og tilsvarende) på kledningsbordene og bakenforliggende konstruksjoner.

Råteskader kan føre til fuktinntregning i veggkonstruksjonene. Bakenforliggende konstruksjoner som sviller, stenderverk og platekledning er ikke av egnet materiale for fuktpåkjenninger, fukt vil derfor raskt kunne føre til råteskader, muggdannelser og
Anbefalt tiltak: Trekledningen må jevnlig kontrolleres og kledningsbord må skiftes ved behov.

Ved utskiftning av kledningsbord må det etableres tilstrekkelig lufting på baksiden. Når luftespalten bak kledningen øker må det påses at det er tilstrekkelig tetting med musebånd eller tilsvarende på baksiden for å forhindre skadedyr.
Kostnadsklasse ved TG3: Middels kostnad (100 000–300 000 kr)

TG2 – Vesentlige avvik

Antall punkter: 14

1. Bad 2.etasje – Overflater – vegger og himling – Overflater – vegger og himling
Avvik: Det er benyttet fliser på veggene og malte flater i himlingen.
Konsekvens: Dersom skader oppstår på overflatene (riss/sprekker og tilsvarende) øker risikoen for at bakenforliggende skader kan oppstå.
Anbefalt tiltak: Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

2. Vinduer og ytterdører – Vinduer
Avvik: Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.
Vinduene er fra 1980, 2007 og 2012.

Vær oppmerksom på: Flere av vinduene har passert 20 år, på bakgrunn av alder vil justering/smøring av hengsler og tilsvarende være en del av normalt vedlikehold på vinduer og dører av samme alder.
Konsekvens: Vinduer som stammer fra 1980-tallet har økt risiko for at skader kan oppstå (punkterte vindusruter, råteskader i karmer/listverk og omkringliggende konstruksjoner). Innfestningsmetoden oppfyller ikke gjeldende krav/standarder og har følgelig økt risiko for svekkelser (økt risiko for lekkasjer rundt vindu og redusert isolasjonsevne).

Fuktskadene på vinduskarmer/foringer skyldes trolig kondensering på vindusrutene, dersom tiltak ikke iverksettes for å unngå kondensering vil skadene øke i omfang og til tilliggende konstruksjoner (i ytterste konsekvens kan dette medfører behov for utskiftning av vinduet og bygningsdeler i tilknytning til vinduet).

Lav/ingen klaring mellom utvendig listverk og beslag/vannbord kan føre til behov for utskiftning av belistning og vannbord.
Anbefalt tiltak: De eldste vinduene må holdes under oppsyn og jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning (tiltak må iverksettes om vindusruter punkterer eller det oppstår råteskader).

Kondensering på vindusruter skyldes ofte mangelfull ventilering (varm inneluft med høy luftfuktighet treffer kald vindusflate), for utbedring bør det etableres ytterligere ventilering i de aktuelle rommene. Når ventilasjonen øker minsker luftfuktigheten på den aktuelle kalde flaten (reduserer kondensering).

Det anbefales å etablere spalte/åpning mellom utvendig belistning og vannbord for å unngå fuktoppsug i trevirke.

3. Krypkjeller – Kjeller
Avvik: Utvendig adkomst til kjelleren. Kjelleren har støpt gulv mot grunn og vegger av natursteinkonstruksjoner.

Forhold i kjelleren må ses i sammenheng med forhold beskrevet under pkt. om grunnmur og drenering.
Konsekvens: Høy luftfuktighet (over 60–70 % relativ luftfuktighet) fører raskt til kondens, muggsoppvekst, råte og liggende skader.
Anbefalt tiltak: For å minske risikoen for at skader (i hovedsak fuktrelaterte skader) oppstår i kjelleren må det utføres utbedringer på drenering og utvendig fuktsikring.

4. Kjøkkeninnredning i 2.etasje – Kjøkkeninnredning i 2.etasje
Avvik: Kjøkkeninnredning i 2.etasje med profilerte fronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet malte flater, stål oppvaskkum, ventilator.

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Opplegg for oppvaskmaskin

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.
Konsekvens: Ytterligere skader kan oppstå.
Anbefalt tiltak: Vedlikehold/utskiftning av skadede deler må påregnes.

5. Mur, terreng, stikkledninger og tanker – Terrengforhold
Avvik: På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente avvik ved terrengforhold, det var heller ingen umiddelbare tegn til større avvik. Det ble ikke observert store vannansamlinger eller lignende inntil grunnmuren som kunne tyde på feil fall mot grunnmur.
Konsekvens: Vannansamlinger rundt grunnmuren kan øke risikoen for fuktinnsig i kjellere.
Anbefalt tiltak: Forholdet må holdes under oppsyn.

6. Yttertak – Takkonstruksjon
Avvik: Takkonstruksjonen er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer.
Konsekvens: Lekkasjer og skader på takkonstruksjoner øker risikoen for at skadene kan spre seg til andre bygningsdeler (veggkonstruksjoner, innvendige overflater m.m.).
Anbefalt tiltak: Takkonstruksjonen må holdes under oppsyn, for utbedring må konstruksjonen åpnes opp og utskiftning av taktekking må påregnes.

7. Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS) – Innvendige vann- og avløpsrør
Avvik: Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør.
Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.
Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.
Konsekvens: Vannsøl og fuktskader.
Anbefalt tiltak: Rørene bør merkes.

Det bør monteres sprutdeksel og drensrøret bør kappes lavere.

8. Bad 1.etasje – Overflater – vegger og himling – Overflater – vegger og himling
Avvik: Det er benyttet fliser på veggene og malte flater i himlingen.
Konsekvens: Dersom skader oppstår på overflatene (riss/sprekker og tilsvarende) øker risikoen for at bakenforliggende skader kan oppstå.
Anbefalt tiltak: Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

9. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring – Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring

Avvik: Huset står på antatt faste masser av komprimert sprengstein / grov pukk på fjell.
Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Videre grunnforhold er ikke kjent.
Fundament, søyler og pilarer under terreng var ikke tilgjengelige for inspeksjon.

Gulv mot grunn av betong, trebjelkelag mot kjeller.
Grunnmuren er oppført i natursteinkonstruksjoner.

Fuktvandring i grunnmurer (fuktoppsug via kapillærer i betongen) av denne alder og typen anses normalt.

Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc.) som kan ha negativ betydning.

I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i grunnmur/ gulv pga. at det ikke var vanlig byggeskikk i aktuell tidsperiode å sikre mur/ såle på samme metode som dagens skikk, samt drenering har generelt sett begrenset levetid fra byggedato på mellom 20 til 60 år avhengig av grunnforhold.
Konsekvens: Eldre dreneringer og utvendig fuktsikring kan utsette grunnmurer og rom under terreng for fuktinnsig/fuktskader. Ved svikt i dreneringen øker risikoen for fuktskader på innsiden av grunnmuren, forholdet øker risikoen for at råte og soppdannelser kan oppstå.

Mangelfullt vedlikehold kan bidra til å svekke tettheten på murene.
Anbefalt tiltak: For utbedring av dreneringen må dreneringen skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si. Drenering og utvendig fuktsikring må holdes under oppsyn, jevnlig kontroll av innvendige veggflater som vender mot terreng må påregnes. På bakgrunn av alder og påviste avvik bør det påregnes oppgradering av dreneringen/utvendig fuktsikring innen kort tid.

Det må påregnes vedlikehold av utvendige grunnmurer.

10. Bad 2.etasje – Overflater – gulv – Overflater – gulv

Avvik: Det er benyttet fliser på gulvet.
Konsekvens: På våtrom hvor det ikke er etablert tilstrekkelig fall mot sluk kan konsekvensen være skader på tilliggende konstruksjoner (ved en eventuell lekkasje) og vannansamlinger på våtromsgulvet ved eksempelvis dusjing eller ved en lekkasje.

Skader kan plutselig oppstå på eldre fliser og fuger, særlig i områder med bom.
Anbefalt tiltak: For å minimere "fritt" vann/vannsøl på gulvet anbefales bruk av dusjkabinett eller badekar, for utbedring av fallforhold til sluk, må baderomsgulvet renoveres og etableres med tilstrekkelig fall i henhold til gjeldende krav.

Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Utskiftning av skadede fliser må påregnes (forholdet øker risikoen for skader på membranen).

11. Bad 1.etasje – Overflater – gulv – Overflater – gulv
Avvik: Det er benyttet fliser på gulvet.
Konsekvens: På våtrom hvor det ikke er etablert tilstrekkelig fall mot sluk kan konsekvensen være skader på tilliggende konstruksjoner (ved en eventuell lekkasje) og vannansamlinger på våtromsgulvet ved eksempelvis dusjing eller ved en lekkasje.

Skader kan plutselig oppstå på eldre fliser og fuger, særlig i områder med bom.
Anbefalt tiltak: For å minimere "fritt" vann/vannsøl på gulvet anbefales bruk av dusjkabinett eller badekar, for utbedring av fallforhold til sluk, må baderomsgulvet renoveres og etableres med tilstrekkelig fall i henhold til gjeldende krav.

Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

12. Yttertak – Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
Avvik: Det er benyttet sutak, lekter og takstein til taktekking.

Taket er kun besiktiget fra bakkenivå. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å gå på tak uten sikring. Inspeksjon fra bakkenivå medfører begrensninger i undersøkelsene.

Det er opplyst at taktekkingen er av eldre dato, vurdering er basert på informasjon om yttertakets alder og eventuelle observasjoner gjort fra bakkenivå, med den begrensning dette innebærer.

Det er ikke montert snøfangere på taket, snøfangere skal monteres der snø- og isras fra tak kan skade personer, gjenstander, underliggende bygningsdeler eller installasjoner. Det er krav til at det aktuelle taket skal ha snøfangere.

Takrenner, nedløp og beslag er av eldre dato. Forholdet utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå, skader på takrenner og nedløp øker risikoen for at vann ikke ledes bort fra boligen.
Konsekvens: Eldre taktekkinger øker risikoen for at lekkasjer og skader plutselig kan oppstå, lekkasjer fra tak medfører ofte skader på bakenforliggende konstruksjoner.

Taknedløp som ikke ledes bort øker risikoen for at vannansamlinger oppstår rundt grunnmurer.
Anbefalt tiltak: Det må påregnes utskiftning av taktekkingen innen kort tid for å minimere risikoen for at skader oppstår.

Det må monteres snøfangere for å oppfylle gjeldende krav.

Det bør påregnes utskiftning av takrenner, nedløp og beslag.

13. Bad 1.etasje – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer

Avvik: Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Badet har vært i bruk til daglig i flere år uten at det er registrert noen form for lekkasjer, alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk.
Konsekvens: Fordi membranen fungerer som våtrommets tettesjikt vil slitasje/skader og sprekker på membranen føre til at vann/fukt trenger uhindret inn i vegger og gulv. Utettheter i tettesjiktet vil føre til skjulte fukt- og vannskader som sprer seg til tilliggende konstruksjoner som ikke har egnet materialet. Konsekvensen blir lekkasjer og fuktskader i tilliggende konstruksjoner.
Anbefalt tiltak: For utbedring av eldre membraner/tettesjikt og sluk/gjennomføringer må membranen og sluk skiftes ut (for utskiftning av membran/tettesjikt må våtrommet renoveres i sin helhet), men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Vær oppmerksom på at membranen og sluk har passert 10/15 år, sett i sammenheng med våtrommets tiltenkte bruk- og bruksområdet betraktes alderen på de ulike bygningsdelene i tilknytning til våtrommet som nær oppbrukt anbefalt levetid. Med bakgrunn i våtroms bruksområdet vil eventuelle skader kunne medfører lekkasjer, fuktskader og skader på tilliggende konstruksjoner, derfor er jevnlig vurdering av oppgraderingsbehov på eldre våtrom viktig. Svekkelser og påbegynte skader er ikke nødvendigvis synlige.

14. Bad 2.etasje – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer

Avvik: Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Badet har vært i bruk til daglig i flere år uten at det er registrert noen form for lekkasjer, alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk.
Konsekvens: Fordi membranen fungerer som våtrommets tettesjikt vil slitasje/skader og sprekker på membranen føre til at vann/fukt trenger uhindret inn i vegger og gulv. Utettheter i tettesjiktet vil føre til skjulte fukt- og vannskader som sprer seg til tilliggende konstruksjoner som ikke har egnet materialet. Konsekvensen blir lekkasjer og fuktskader i tilliggende konstruksjoner.
Anbefalt tiltak: For utbedring av eldre membraner/tettesjikt og sluk/gjennomføringer må membranen og sluk skiftes ut (for utskiftning av membran/tettesjikt må våtrommet renoveres i sin helhet), men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Vær oppmerksom på at membranen og sluk har passert 10/15 år, sett i sammenheng med våtrommets tiltenkte bruk- og bruksområdet betraktes alderen på de ulike bygningsdelene i tilknytning til våtrommet som nær oppbrukt anbefalt levetid. Med bakgrunn i våtroms bruksområdet vil eventuelle skader kunne medfører lekkasjer, fuktskader og skader på tilliggende konstruksjoner, derfor er jevnlig vurdering av oppgraderingsbehov på eldre våtrom viktig. Svekkelser og påbegynte skader er ikke nødvendigvis synlige.

TGIU – Ikke undersøkt

Antall punkter: 1

1. Krypkjeller – Krypekjeller

Årsak: Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler.
Konsekvens: Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
Anbefalt tiltak: Det tas derfor spesifikt forbehold om fukt, råte og mugg ettersom krypekjeller er en kjent risikokonstruksjon og denne ikke er mulig å undersøke uten destruktive inngrep. Det anbefales som et minimum å etablere lufting og inspeksjonsluke.

Signatur og dato

Befaringsdato	**15.7.2026**
Rapportdato	**15.7.2026**
Takstmann	**Mats Hansen**
Tittel	**Byggmester og takstmann**

Egenerklæring

Hegrenesveien 1, 5042 BERGEN

15 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Hegrenesveien 1	Hegrenesveien 1	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

24.august 2022

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring A/S Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Chaaibi, Younes

Selger

Simonnæs, Marcus

Selger

Hammer, Thomas Barclay De

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten 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

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Leietakere hadde av ventilasjonen på badet, så noe mugg oppstod. Forsvant når ventilasjonen ble skrudd på.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☒ Ja ☐ Nei

26 **Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?**

☒ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Prosjekt Hegreneset foregår i området.

https://hegreneset.no/

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Vi har ikke gjort noe med Hegrenesveien etter kjøp, annet enn å bytte dørlåser og male et par vegger innvendig. Alt som evnt er gjort, er gjort av tidligere eiere.

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 86001858

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Marcus Simonnæs	**2026-07-15**	**Younes Chaaibi**	**2026-07-15**

Identification

Marcus Simonnæs

Identification

Younes Chaaibi

Name	Date
Thomas Barclay D T Hammer	**2026-07-16**

Identification

Thomas Barclay D T Hammer

Signicat

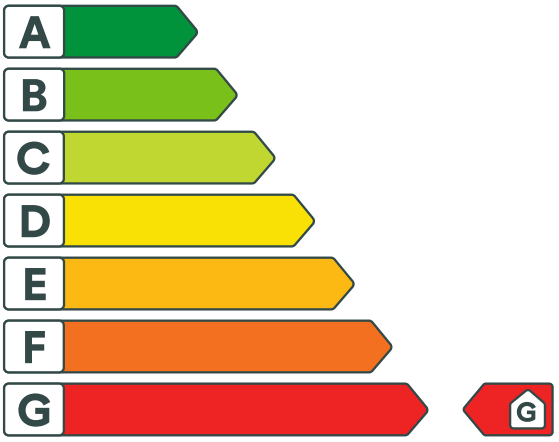
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Hegrenesveien 1, 5042 BERGEN**	
Dato for energimerking **16.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-322032**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **139334140**
Gårdsnummer **168**	Bruksnummer **1066**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1777**	Bygningstype **Tomannsbolig horisontal delt**
Bruksareal **56,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **56,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **573,88 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **543,47 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **30 435 kWh**

Hegrenesveien 1, 5042 BERGEN

Detaljering

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

Hegrenesveien 1, 5042 BERGEN

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 17: 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 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: 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 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 24: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

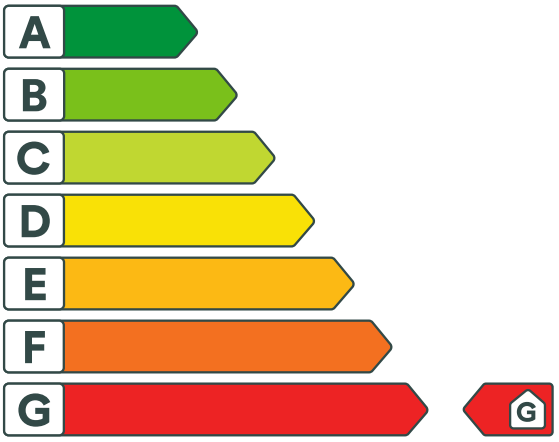
https://www.enova.no

enova

Energiattest



Adresse **Hegrenesveien 1, 5042 BERGEN**	
Dato for energimerking **16.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-322033**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **139334140**
Gårdsnummer **168**	Bruksnummer **1066**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0201**



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 **1777**	Bygningstype **Tomannsbolig horisontal delt**
Bruksareal **43,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **43,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **603,46 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **571,30 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **24 566 kWh**

Hegrenesveien 1, 5042 BERGEN

Detaljering

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

Hegrenesveien 1, 5042 BERGEN

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: 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 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Brukertiltak

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

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 utendørs

Tiltak 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 16: 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 på elektriske anlegg

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

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

Tiltak 18: 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 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Tiltak 22: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 23: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Hegrenesveien 1

Nabolaget Hegreneset/Munkebotn - vurdert av 112 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Familier med barn**
- **Etablerere**

Offentlig transport

Handelshøyskolen Totalt 26 ulike linjer	10 min 0.7 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	8 min 6.3 km
Bergen Flesland	22 min

Skoler

Hellen skole (1-7 kl.) 402 elever, 23 klasser	14 min 1.1 km
Rothaugen skole (8-10 kl.) 593 elever, 38 klasser	5 min 2.7 km
Tertnes videregående skole 370 elever	7 min 5.9 km
Amalie Skram videregående skole 1000 elever	7 min 5.9 km

Ladepunkt for el-bil

Hegreneset	3 min

«Trives veldig bra. Stille og rolig område.»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100

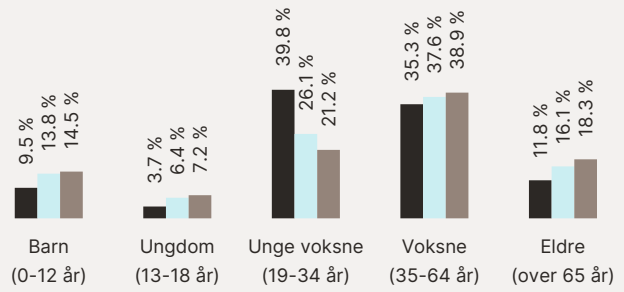
Kvalitet på skolene

Veldig bra 76/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hegreneset/Munkebotn	1 728	1 034
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Nyhavn barnehage (1-5 år) 41 barn	7 min 0.5 km
Vinterdalen barnehage (0-5 år) 59 barn	13 min 0.9 km
Biskopshavn barnehage (1-5 år) 20 barn	12 min 1 km

Dagligvare

Joker Nyhavn PostNord, søndagsåpent	4 min 0.3 km
Rema 1000 Helleveien	11 min

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

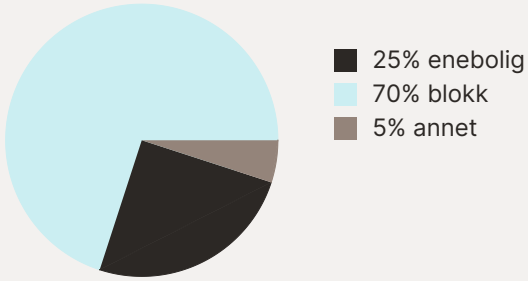
Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

Sport

NHH - "Lehmkulhallen" Aktivitetshall, volleyball	9 min 0.6 km
Stemmemyren idrettsanlegg Aktivitetshall, fotball	15 min 1.1 km
NEXT Nyhavn	1 min
Just Padel Sandviken	1 min

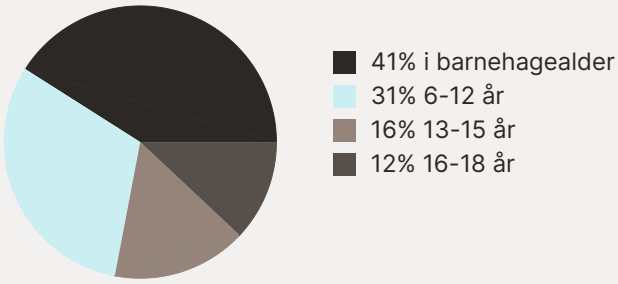
Boligmasse



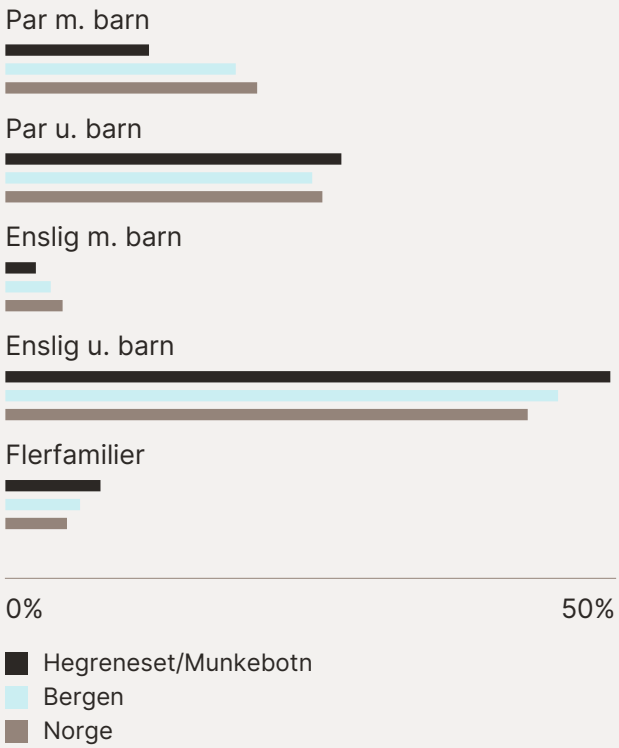
Varer/Tjenester

Bergen Storsenter	7 min
Vitusapotek Helleveien	12 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



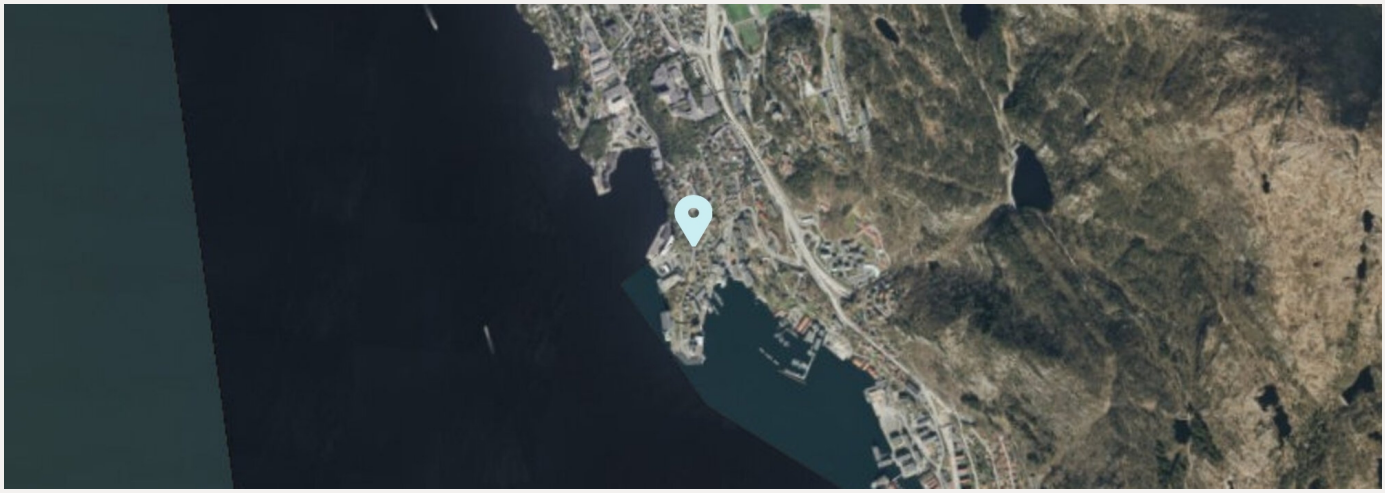
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	66%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

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





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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 168/1066/0/0
Utlistet 15. juni 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
261332101	Grunneiendom	0	Ja	316,7 m²	Usikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
70640000	35	BERGENHUS. GNR 168 BNR 1091 MFL., HEGRENESET	3 - Endelig vedtatt arealplan	29.04.2025	202220669	100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
70640000	1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse	99,9 %
70640000	2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.	0,1 %

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
70640000	560 - Bevaring naturmiljø	100,0 %
70640000	190 - Andre sikringssoner	100,0 %

Reguleringsplaner under grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
70640000	35	BERGENHUS. GNR 168 BNR 1091 MFL., HEGRENESET	3 - Endelig vedtatt arealplan	29.04.2025	202220669	73,9 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
70640000	2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.	37,6 %
70640000	2010 - Veg	36,3 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

Ingen planendringer er markert innenfor - eller i umiddelbar nærhet til den aktuelle eiendommen. Sjekk likevel kartet og planarkivsystem for punktrepresenterte planendringer.

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_2	Nyhavn-Jægermyren	100,0 %
65270000	KpAngittHensynSone	H570_7	Historisk sentrum	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	0,8 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
15750000	BERGENHUS. KDP SANDVIKEN - FJELLSIDEN NORD	3 - Endelig vedtatt arealplan	19.02.2001	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15750000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	100,0 %
15750000	1 - Nåværende	610 - Veiareal	< 0,1 % (0,0 m²)

Restriksjonsområder i kommunedelplan

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

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
18200000	30	BERGENHUS. GNR 168 BNR 1063 MFL., SANDVIKEN, NYHAVNSBUKTEN	3	200408593
64670000	35	BERGENHUS. GNR 168 BNR 2105 MFL., NYHAVN VEST	3	201529683
18200001	31	BERGENHUS. GNR 168 BNR 1063 MFL., NYHAVN	3	201123641
18740000	21	BERGENHUS. KDP BERGEN HAVN	3	200512751
70480000	35	BERGENHUS. GNR 168 BNR 1067 MFL., NYHAVN, VEI	10	202220647

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
168/2163	301615540	-	Andre småhus m/3 boliger el fl	Rammetillatelse	22.05.2026	202611868
168/1073	9421181-1	Tilbygg	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Rammetillatelse	09.06.2020	202003128
168/1078	9426353	-	Annen lagerbygning	Bygning godkjent for riving/brenning	13.01.2026	822382
168/1078	9515445	-	Annen lagerbygning	Bygning godkjent for riving/brenning	13.01.2026	901447

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 15. juni 2026

BERGEN
KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 168/1066
Dato: 15.06.2026 Adresse: Hegrenesveien 1

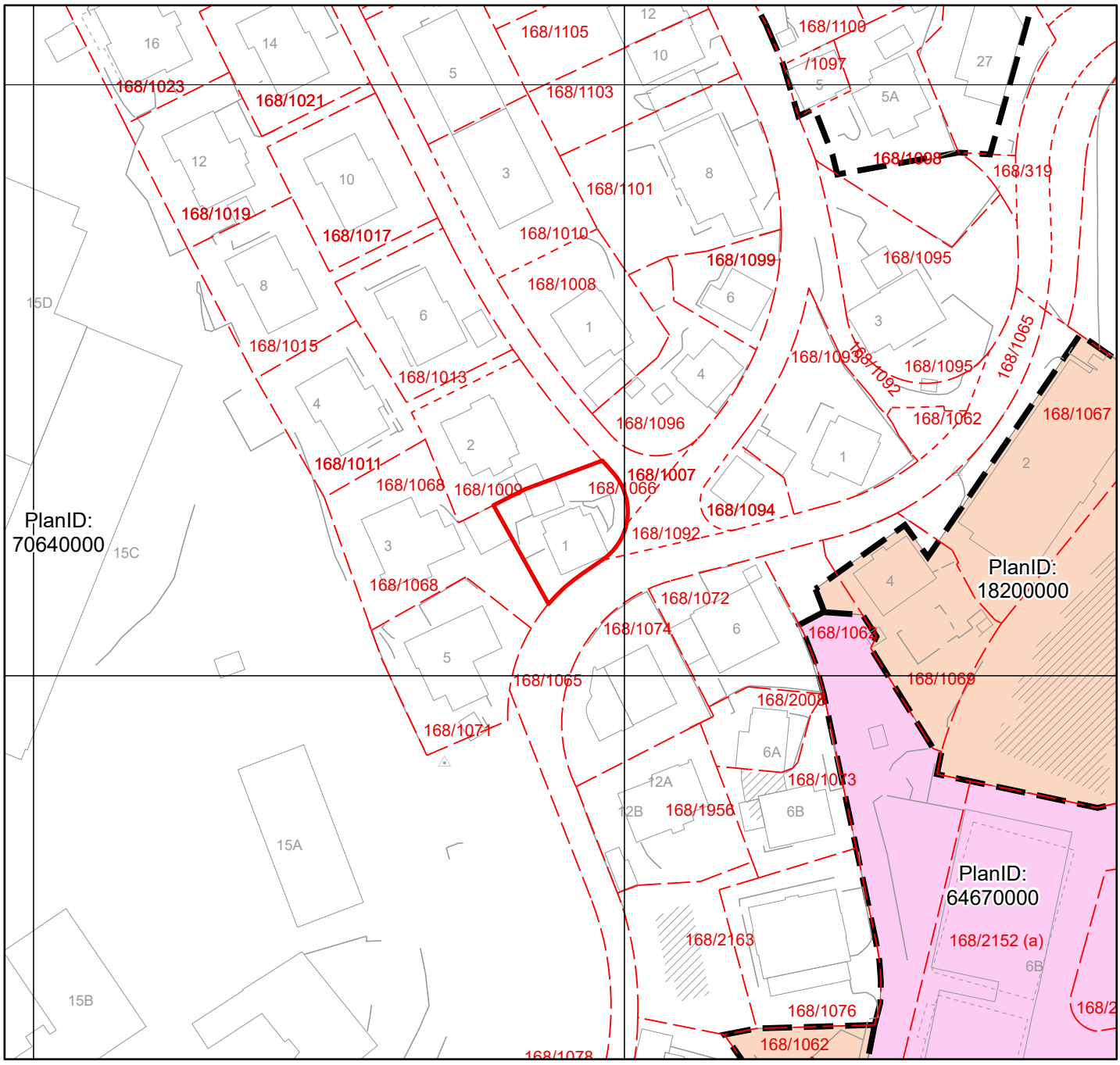
N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 70640000

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

Eiendomsflate



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

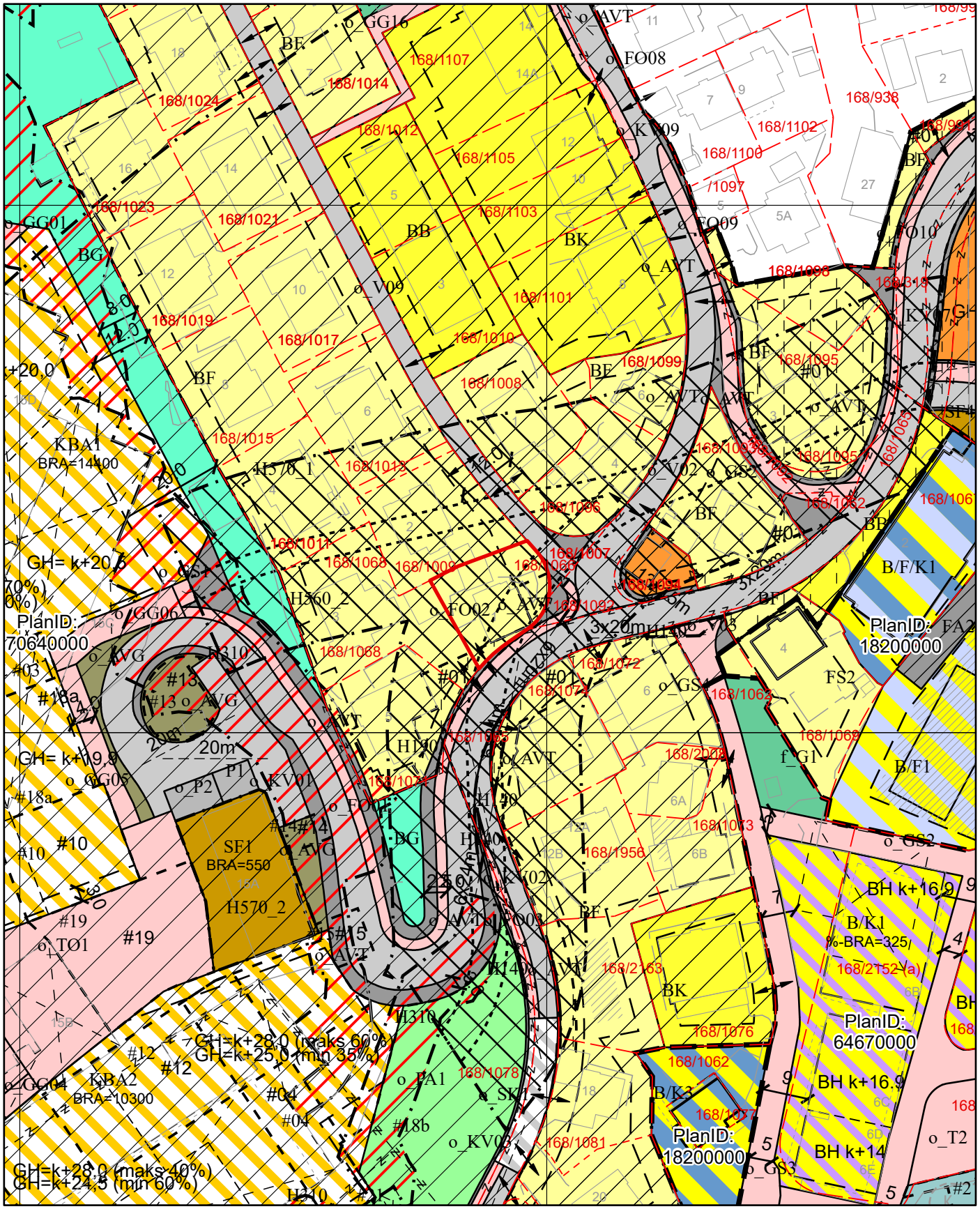
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 168/1066
Dato: 15.06.2026 Adresse: Hegrenesveien 1

N

PlanID(er): 70640000

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

Eiendomsflate



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

Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

1242 - Avkjørsel

1253 - Tunnelåpning

Juridisklinje

1204 - Eiendomsgrense oppheves

1211 - Byggegrense

1213 - Planlagt bebyggelse

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1222 - Frisiktlinje

1254 - Tunnel

1259 - Måle- og avstandslinje

Regulert høydelinje

Regulert høydelinje

Bestemmelsegrense

Avgrensning skriftlig bestemmelse

Midlertidig bygg og anlegg grense

Midlertidig bygg og anlegg grense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

Hensynssoner PBL §12-6

Angitthensynsone

Faresone

Sikringsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Frittliggende småhusbebyggelse

Felles avkjørsel

Bolig / Forretning

Bolig / Forretning / Kontor

Bolig / Kontor

Arealformål PBL §12-5

Bebyggelse og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1)

1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse

1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse

1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

1130 - Sentrumsformål

1510 - Energianlegg

1550 - Renovasjonsanlegg

1600 - Uteoppholdsareal

1610 - Lekeplass

1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

1804 - Bolig, kontor

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)

2010 - Veg

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2013 - Torg

2015 - Gang- sykkelveg

2016 - Gangveg, -areal, gågate

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

2040 - Havn

2080 - Parkering

2800 - Komb. formål samf.anl. - teknisk infrastr.tras.

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3002 - Blå/grønnstruktur

3050 - Park

Reguleringsplan under grunnen

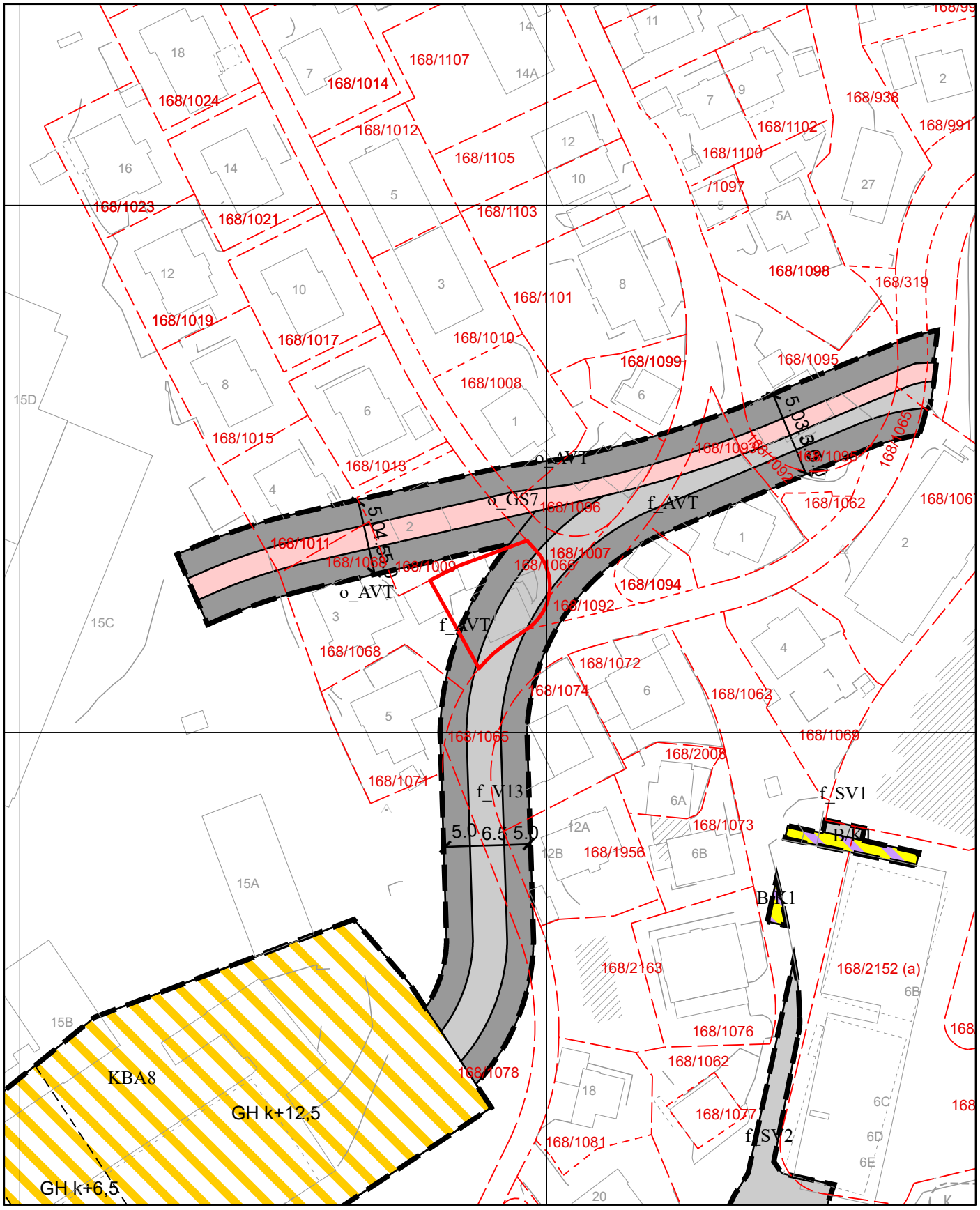
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 15.06.2026

Gnr/Bnr/Fnr: 168/1066
Adresse: Hegrenesveien 1

PlanID(er): 70640000

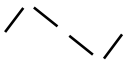
For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601 Eiendomsflate

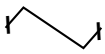


Tegnforklaring for reguleringsplan under grunnen

Juridisklinje

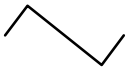
RPJURLINJE


1211 - Byggegrense


1259 - Måle- og avstandslinje


Regulert høydelinje

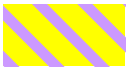

Reguleringsplanomriss


Reguleringsplan formålsgrense

Arealformål PBL §12-5

Bebyggelse og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1)


1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål


1804 - Bolig, kontor

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)

2010 - Veg

2015 - Gang- sykkelveg


2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 15.06.2026

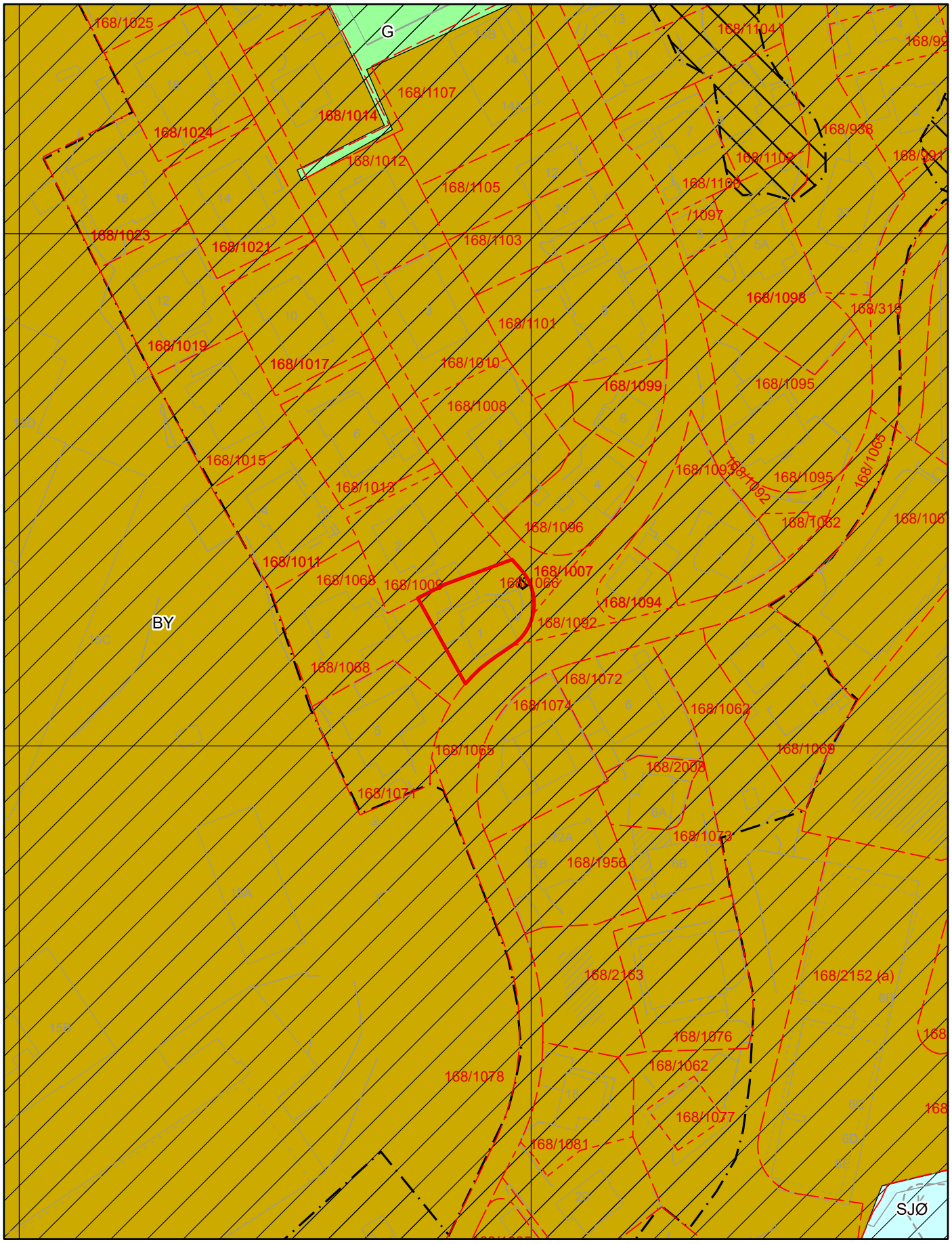
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 168/1066
Adresse: Hegrenesveien 1

BERGEN KOMMUNE

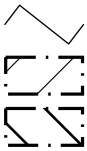
N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn kulturmiljø

Støysone gul

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Grønnstruktur

Bruk og vern av sjø og vassdrag

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

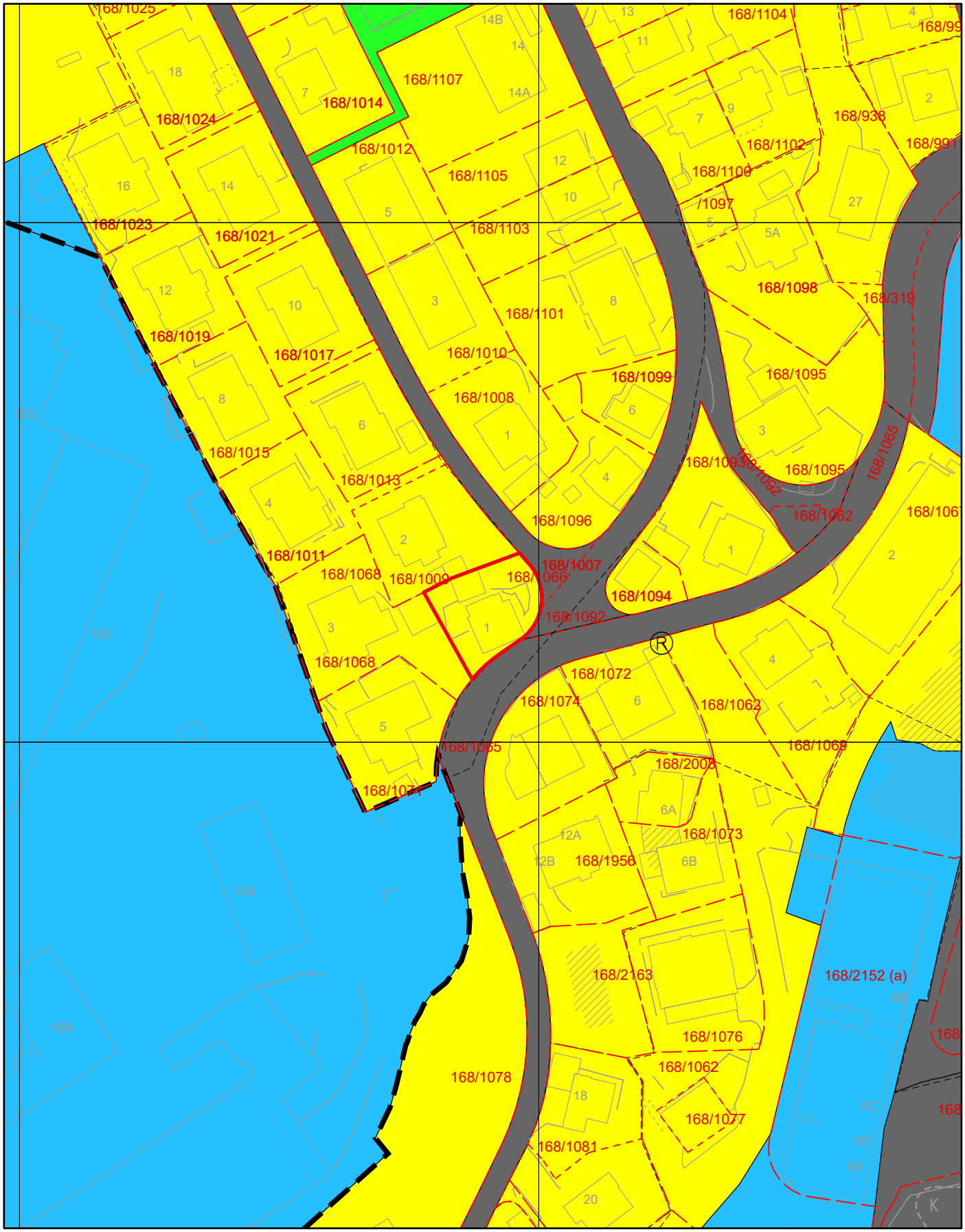
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 15.06.2026

Arealplan-ID: 15750000
Gnr/Bnr/Fnr: 168/1066
Adresse: Hegrenesveien 1

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan


Kommunedelplangrense


Grense for restriksjonsområde


Arealformålgrense

KDP Arealbruk-PBL1985

Boligområde (N)

Erverv (N)

Friområde (N)

Vegareal (N)

Havn (N)

BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 14.02.2025

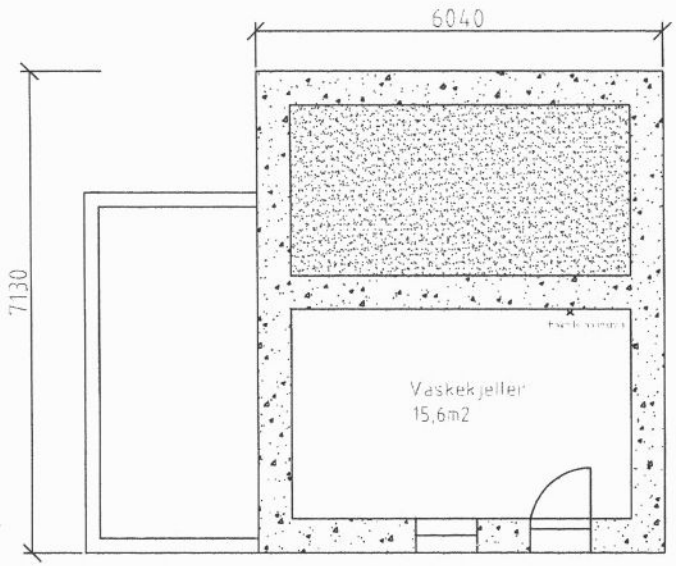
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 168/1066/0/0
Adresse: Hegrenesveien 1, 5042 BERGEN

N

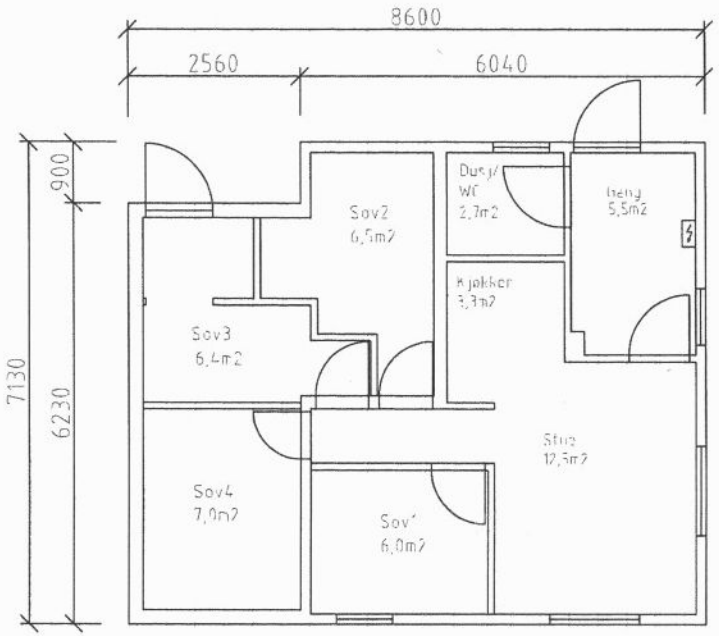


- Europaveg
- Europaveg, tunnel
- Riksveg
- Riksveg, tunnel
- Fylkesveg
- Fylkesveg, tunnel
- Kommunal veg
- Kommunal veg, tunnel
- Privat veg
- Privat veg, tunnel
- Gang-/sykkelveg, europaveg
- Gang-/sykkelveg, riksveg
- Gang-/sykkelveg, fylkesveg
- Gang-/sykkelveg, kommunal
- Gang-/sykkelveg, privat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

LEILIGHET: 1. etasje



Kjeller

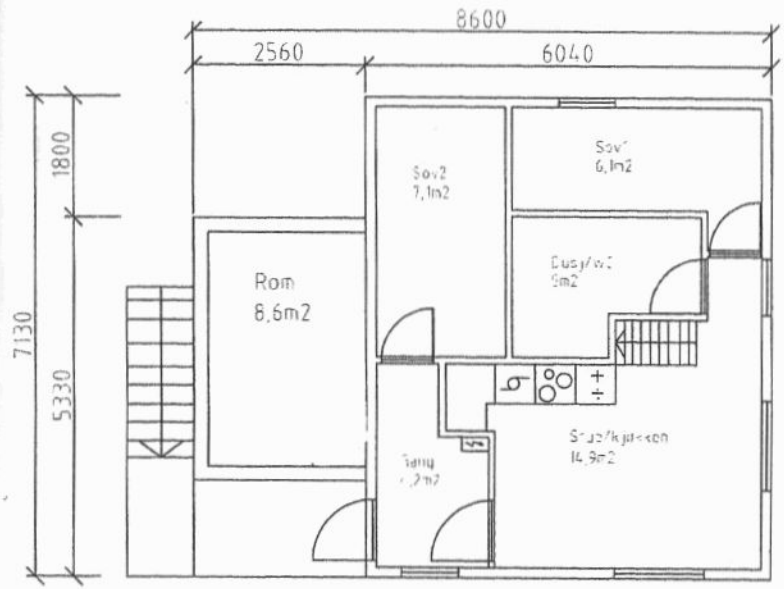


H0101

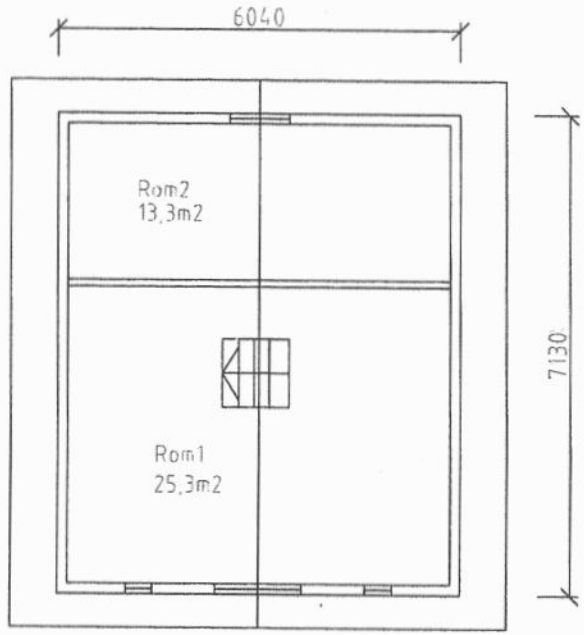
Nord

Dato 01.05.06	Konstr. Tegnet		Målestokk 1:100	Follesø Byggkonsulent 98108344/41
Plan kjeller, H0101 Heggrenesveien 1 5035 Bergen				Erstatning for / Erstattet av Ark01
Fellesskap ig Torbjørn Follesø		Se Tegnin		Gnr 168 Bnr 1066

Leilighet over 2 plan: 2. etasje og loft

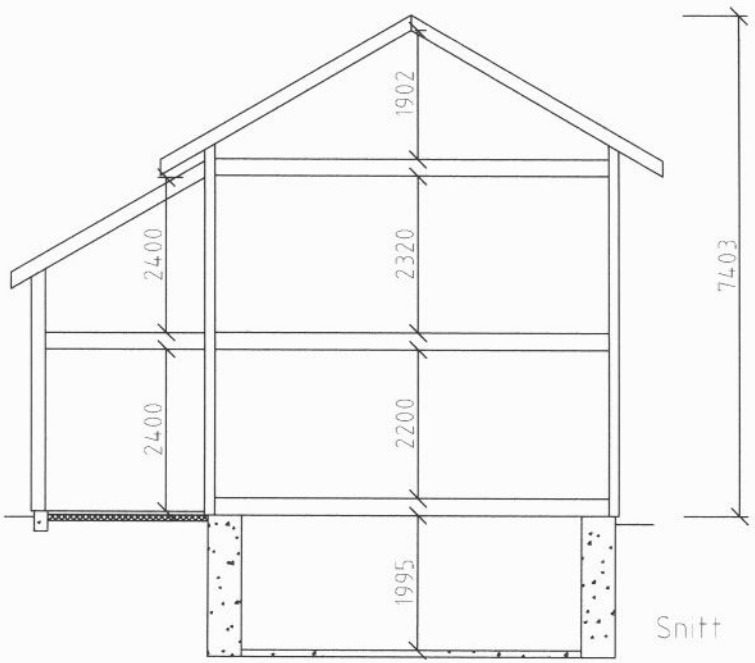


H0201



Loft H0201

Dato 01.05.06	Kontr. Tegnet		Målestokk 1:100	Follesø Byggkonsulent 98708344
Plan H0201, loft H0201				Ark02
Heggrenesveien 1 5035 Bergen				
Konstruktør Torbjørn Follesø		Bergkont.		Gnr 168 Bnr 1066



Snitt

Dato 01.05.06	Konstr./Tegnet		Målestokk 1:100	Follesø Byggkonsulent 981083 441
Snitt Heggrenesveien 1 5035 Bergen				Utarbeidet for / Utarbeidet av Ark05
Henvisning Torbjørn Follesø		Beregning		Gnr 168 Bnr 1066



Vest

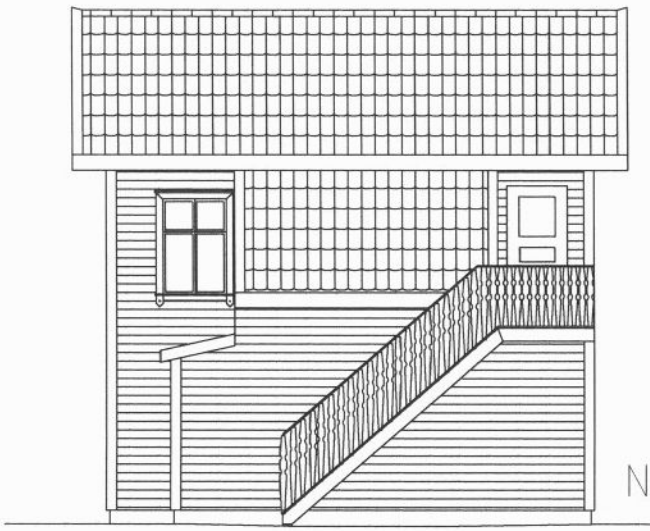


Øst

Dato 01.05.06	Konstr./Tegnet		Målestokk 1:100	Follesø Byggkonsulent 5810 83 441
Fasader vest og øst, med brannstige mot øst				Godkjent for - Sted, dato	Utstedt av
Heggrenesveien 1 5035 Bergen				Ark04
Henvisning Torbjørn Follesø		Beregning		G.nr 168 B.nr 1066



Sør



Nord

Dato 01.05.06	Konstr./Tegnet		Målestokk 1:100	Follesø Byggkonsulent 9870 83 441
Fasader sør og nord Hegrenesveien 1 5035 Bergen				Utstedtdato/rev. / Utstedtet av Ark 3
Tiltakshaver Torbjørn Follesø		Beregning		G.nr 168 B.nr 1066

BERGEN KOMMUNE

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
Allehelgens gate 5
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI

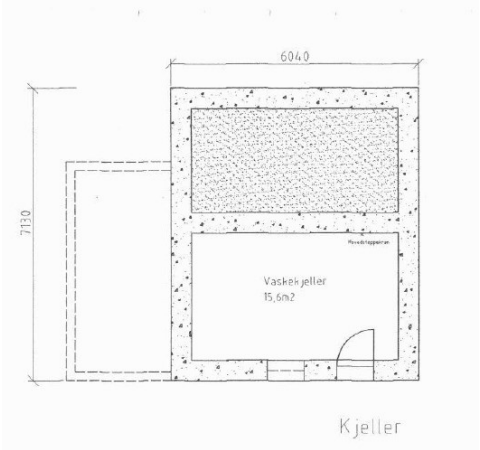
Deres referanse:	Vår saksbehandler:	Vårt saksnummer:	Dato:
	Disa Hovland Hoff Dir. tlf.: 55 56 65 64	201815477/7	011018

TILLATELSE TIL DELER AV TILTAK MED ANSVARSRETT AVSLAG PÅ DELER AV SØKNAD

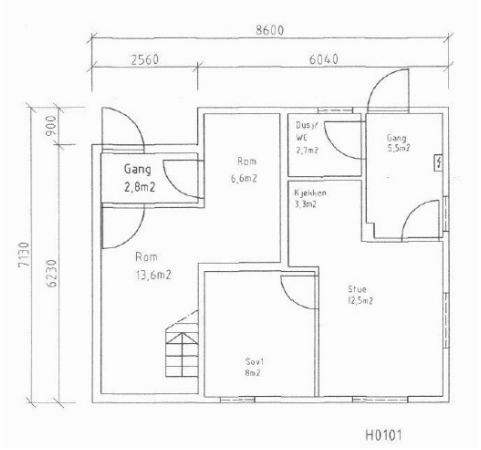
Eiendom	:	Gnr 168 Bnr 1066
Adresse	:	Hegrenesveien 1
Tiltakshaver	:	Lund Eiendomsutvikling AS
Tiltaket	:	Bruksendring bolig

Vi viser til søknad mottatt 28.06.2018 og tilleggsdokumentasjon mottatt 28.09.2018.

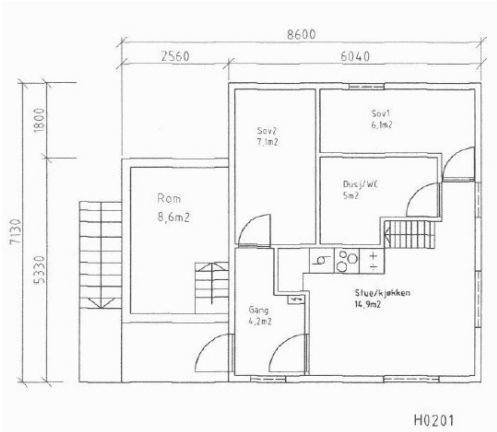
1. Søknaden gjelder:
Søknaden gjelder et hus fra 1700-tallet som tidligere har vært en enebolig, men som nå er delt opp i to boenheter. Det har tidligere blitt gitt flere tillatelser og avslag på diverse endringer på bygget. Etter en grundig gjennomgang av arkivet har bygningsmyndighetene funnet frem til at det er tegninger mottatt kommunen 20.06.2006 som er sist godkjente tegninger. Dette er gitt av tillatelse til tiltak datert 23.05.2007. Bygget inneholder to boenheter.



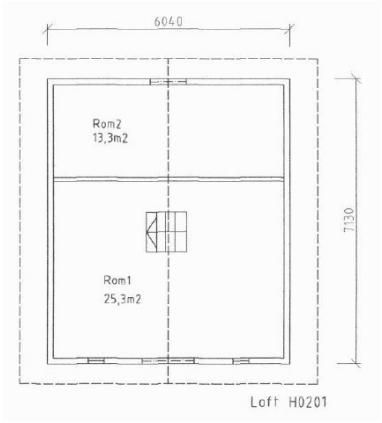
Figur 1: Godkjent tegning av kjeller, fra 20.06.2006



Figur 2: Godkjent tegning av 1. etasje, fra 20.06.2006



Figur 3: Godkjent tegning av 2. etasje, fra 20.06.2006



Figur 4: Godkjent tegning av loft, fra 20.06.2006

Bygningsmyndighetene oppfatter dermed at søknad mottatt 28.06.2018 gjelder:

- Kjelleretasje:
  Oppdeling av vaskerom til to boder på 5 m^2 hver, samt felles vaskerom på 4,7 m^2.
- 1. etasje, utvidelse og ombygging:
  Bruksendring og ombygging av tilleggsdel til tre soverom.
  Eksisterende soverom slås sammen med stue.
  Innvendig trapp til 2. etasje fjernes.
- 2. etasje:
  Innvendig trapp fra 1. etasje fjernes. Ellers ingen endringer.
- Loft:
  Ingen endring. Eksisterende disponible rom beholdes. Loftet oppfattes som tilleggsdel.
- Fasade:
  Opphenging av rømningsstige fra loft på fasade mot øst.
- Uthus:
  Ingen endringer.

2. VEDTAK

Det gis tillatelse til:

- Kjelleretasje:
  Oppdeling av vaskerom til to boder på 5 m^2 hver, samt felles vaskerom på 4,7 m^2.
- 1. etasje:
  Bruksendring og ombygging av tilleggsdel til soverom på følgende vilkår:
  > Det bygges to soverom i stedet for tre. Det som på plantegning over 1. etasje heter Sov3 (6,4 m^2) har en uhensiktsmessig planløsning, jf. teknisk forskrift (TEK10) § 12-5 Planløsning, og kan ikke godkjennes.

  Eksisterende soverom slås sammen med stue.
  Innvendig trapp til 2. etasje fjernes.
- 2. etasje:
  Innvendig trapp fra 1. etasje fjernes.

Det gis avslag til:

- Fasade:
  Opphenging av rømningsstige fra loft på fasade mot øst avslås, jf. plan- og bygningsloven § 29-2 Visuelle kvaliteter og § 31-1 Ivaretakelse av kulturell verdi ved arbeid på eksisterende byggverk.

2.1 Unntak fra byggteknisk forskrift

Det gis tillatelse til å fravike byggteknisk forskrift § 13-6 til § 13-7 vedrørende lydisolering mellom boenheter. Ombyggingen anses både forsvarlig og nødvendig, samt sikrer hensiktsmessig bruk, jf. plan- og bygningsloven § 31-2 fjerde ledd.

Det gis tillatelse til å fravike byggteknisk forskrift § 14-2 vedrørende energieffektivitet. Men det stilles krav om at byggteknisk forskrift § 14-3 vedrørende minimumskrav til energieffektivitet må oppfylles. Ombyggingen anses både forsvarlig og nødvendig, samt sikrer hensiktsmessig bruk, jf. plan- og bygningsloven § 31-2 fjerde ledd.

Det gis tillatelse til å fravike byggteknisk forskrift § 13-2 vedrørende ventilasjon i boenhet. Ombyggingen anses både forsvarlig og nødvendig, samt sikrer hensiktsmessig bruk, jf. plan- og bygningsloven § 31-2 fjerde ledd.

2.2 Dokumentasjon som må sendes inn før det kan gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse:

- Oppdaterte plan, snitt og fasadetegninger i henhold til denne tillatelsen.

3. BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

3.1 Planstatus

Eiendommen er ikke regulert.

I kommunedelplan for «Bergenhus. KDP Sandviken – Fjellsiden nord» er eiendommen vist som almennyttig /bolig.

Kommuneplanens arealdel viser eiendommen som sentrumsformål og den ligger innenfor hensynssonene: hensyn kulturmiljø og vei støy – gul sone.

3.2 Nabovarsling

Ansvarlig søker har opplyst at de har unnlatt å nabovarsle naboene, fordi deres interesser ikke berøres av tiltaket, jf. plan- og bygningsloven § 21-3 andre ledd. Tiltaket gjelder kun innvendige arbeider.

3.3 Erklæring om ansvarsrett

Følgende ansvarsretter er erklært:

Foretak	Org.nr	Funksjon - tiltaksklasse	Ansvarsområde
Lund Takstingeniør AS	994224565	SØK/PRO/UTF 1	Arkitektur og tømrerarbeider

Obligatorisk kontroll skal gjennomføres i henhold til byggesaksforskriften § 14-2.

3.4 Utvidelse av boenhet i 1. etasje

Bruksendring og ombygging av tilleggsdel til soverom godkjennes på vilkår. Det godkjennes ombygget til to soverom, ikke tre. Soverom 3 på 6,4 m^2 vil være vanskelig å møblere. Det vil ikke være plass til skrivepult, og slik det er vist på tegningen vil det være arealer som ikke er mulig å benytte fordi det er for trangt. Funksjonaliteten til rommet er dårlig med hensyn til brukbarhet, møblering, mulighet for vedlikehold og renhold.

Ved å heller bygge to soverom kan man forbedre planløsningen og skape en bedre funksjonalitet og mulighet for møblering.

3.5 Visuelle kvaliteter

Et hvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering, jf. plan- og bygningsloven § 29-2.

Ved endring av eksisterende byggverk, oppussing og rehabilitering skal kommunen se til at historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som knytter seg til et byggverks ytre, så vidt mulig blir bevart, jf. plan- og bygningsloven § 31-1.

Rømningsstigen som er søkt om fra loftet på fasaden mot øst anses som et fremmedelement på en fasade fra 1700- tallet. Stigen vender rett mot gaten, og vil dermed være godt synlig. Det er heller ikke behov for rømningsstige fra loft, ettersom det ikke er godkjent oppholdsrom på loftet. Det stilles ikke krav til alternativ rømningsveg fra bod.

3.6 Andre uttalelser eller vedtak

Vann- og avløpsetaten har gitt uttalelse datert 30.05.2018: De har ingen merknader til tiltaket.

3.7 Unntak fra byggteknisk forskrift

Kommunen kan gi tillatelse til bruksendring og ombygging og rehabilitering av eksisterende byggverk også når det ikke er mulig å tilpasse byggverket til tekniske krav uten uforholdsmessige kostnader, dersom bruksendringen eller ombyggingen er forsvarlig og sikrer hensiktsmessig bruk, jf. plan- og bygningslovens § 31-2. Hensynet bak bestemmelsen er at kommunen skal ha mulighet til å legge til rette for at bygninger fortsatt skal kunne brukes og ikke forfalle.

<u>Lydisolering</u>

Det gis tillatelse til å fravike byggteknisk forskrift § 13-6 til § 13-7 vedrørende lydisolering mellom boenheter. I følge søker vil verdier for luftlydisolasjon og trinnlyd teoretisk være oppnådd med nedhengte himlingskonstruksjoner som allerede er utført, samt dobling av veggkonstruksjon i vertikale skiller mellom boenhetene. Søker mener at i denne typen byggverk vil det i praksis likevel være svært vanskelig – ofte umulig – å oppnå tilstrekkelig lydkrav på grunn av flanketrassmissjoner gjennom bærende konstruksjoner etc. I tillegg er det allerede innredet boenhet i etasjen (andre etasje) over slik at fullgode trinnlyddempende tiltak ikke vil kunne la seg gjennomføre uten en omfattende ombygging også av denne boenheten. Søker mener at det derfor må antas at boenhet over 2 etasjer ikke vil kunne oppfylle forskriftens krav. Bygningsmyndighetene vurderer det også som vanskelig å oppfylle lydkrav, og godtar søkers begrunnelse.

<u>Energieffektivitet</u>

Det gis tillatelse til å fravike byggteknisk forskrift § 14-2 vedrørende energieffektivitet. Men det stilles krav om at byggteknisk forskrift § 14-3 vedrørende minimumskrav til

energieffektivitet må oppfylles. Søker viser til at omsøkt tiltak allerede er utført, og at dette ble gjort før ikrafttredelse av gjeldende forskrift TEK 10. Det vises til at fullstendig tilpasning til gjeldende energikrav ikke vil kunne oppnås uten uforholdsmessige kostnader, og det vil ha konsekvenser for boenhetens arkitektur og brukbarhet. Ytterligere tilleggsisolering av vegg – eller utskifting av vinduer til enda bedre U-verdi – vil i seg selv representere at energiforbruk som må vurderes i forhold til effekten som kan oppnås.

Bygningsmyndighetene mener derimot at tilbygget som inneholder rom som skal bruksendres til soverom, må oppfylle minstekravene til U-verdier i TEK10 § 14-3. Kravene som stilles til U-verdier her er mindre enn de som gjelder for nybygg og etter § 14-2. Det vil derfor gi merkbar effekt ved for eksempel å oppfylle krav til varmeisolasjon i nye vinduer. Dette anses ikke for å innebære uforholdsmessige kostnader. Alle vinduer i nye soverom vil være i tilbygg til opprinnelig 1700-talls hus.

Ventilasjon
Det gis tillatelse til å fravike byggteknisk forskrift § 13-2 vedrørende ventilasjon i boenhet. Tiltaket vil i følge søker føre til store kostnader dersom krav til ventilasjon må imøtekommes. Boenheten har rikelig med ventiler. Bygningsmyndighetene vurderer at tilfredsstillende ventilasjon kan ivaretas med naturlig ventilasjon i soverommene. Ettersom det er krav om åpningsbare vinduer i soverom, vil kravet til god luftkvalitet kunne ivaretas med naturlig ventilasjon. Det vil ikke være behov for vurdering av forsvarlighet og nødvendighet for å sikre hensiktsmessig bruk.

4. GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
for etatsdirektøren

Disa Hovland Hoff - saksbehandler
Gerd Soldal - seksjonsleder

Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

Kopi: Lund Eiendomsutvikling AS, Saksarhaugen 131, 5253 SANDSLI

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Ferdigstillelse: (plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften kapittel 8)	Når tiltaket er ferdigstilt skal det søkes om ferdigattest. Ferdigattest utstedes når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon fra ansvarlig søker.
Bortfall av tillatelse: (plan- og bygningsloven § 21-9)	Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Tillatelsen faller også bort hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 Bergen.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Fylkesmannen kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Allehelgens gate 5.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.

BERGEN KOMMUNE

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
Allehelgens gate 5
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no

Lund Eiendomsutvikling AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI

Deres referanse:	Vår saksbehandler:	Vårt saksnummer:	Dato:
	Henriette Nielsen Dir. tlf.: 40903831	201815477/11	191218

FERDIGATTEST

Eiendom	:	Gnr 168 Bnr 1066
Adresse	:	Hegrenesveien 1
Tiltakshaver	:	Lund Eiendomsutvikling AS
Tiltaket	:	Bruksendring bolig

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 05.11.18 og tillatelse på deler av tiltaket datert 01.10.18.

VEDTAK

Det gis ferdigattest for 'endringer i kjelleretasjen', 'bruksendring til 2 soverom og ombygging av 1. etasje' og 'fjerning av trapp mellom 1. og 2. etasje', jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Vi presiserer at arealene på loftet som er benevnt med 'Rom2' og 'Rom1' ikke er arealer godkjent for varig opphold og bør kun brukes som lagringsareal. Likeledes er vinduet markert som rømningsvei fra loft ikke et godkjent rømningsalternativ da bygningsmyndighetene ikke har tillatt utvendig stige på fasaden og avstanden ned til terreng er mer enn 5 meter.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

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

GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
for etatsdirektøren

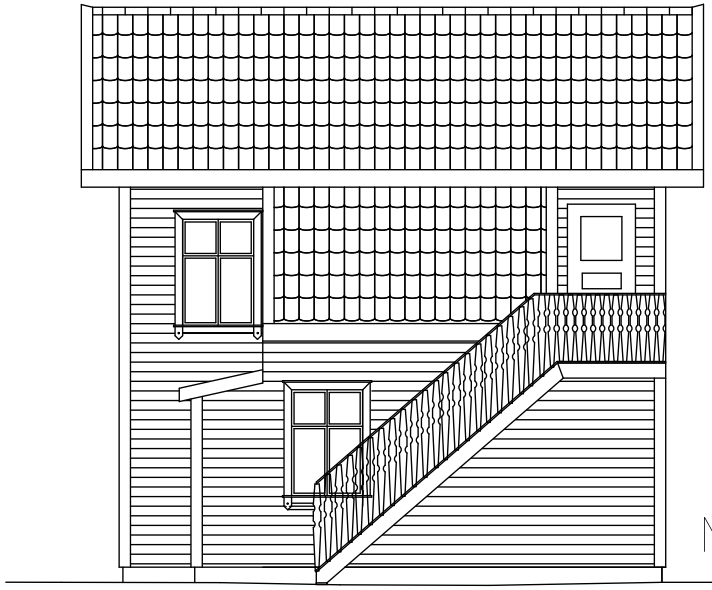
Henriette Nielsen - saksbehandler
Gerd Soldal - seksjonsleder

Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 Bergen.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Fylkesmannen kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Allehelgens gate 5.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.



Sør



Nord

	Konstr./Tegnet		Målestokk 1:100	Godkjent tegning 2006
Fasade sør og nord Heggrenesveien 1 5035 Bergen			Erstatning for:	Erstattet av:
			Ark 04	
			G.nr 168 B.nr 1066	

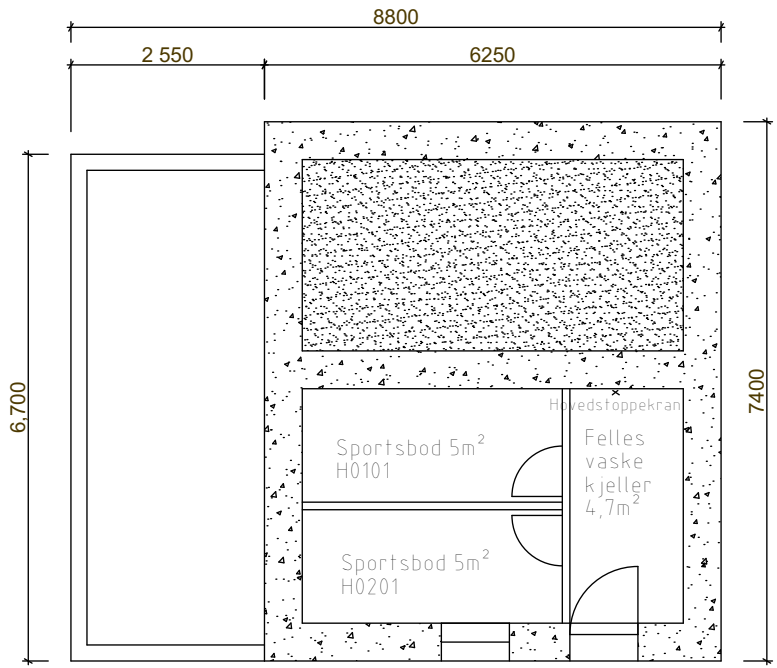


Vest



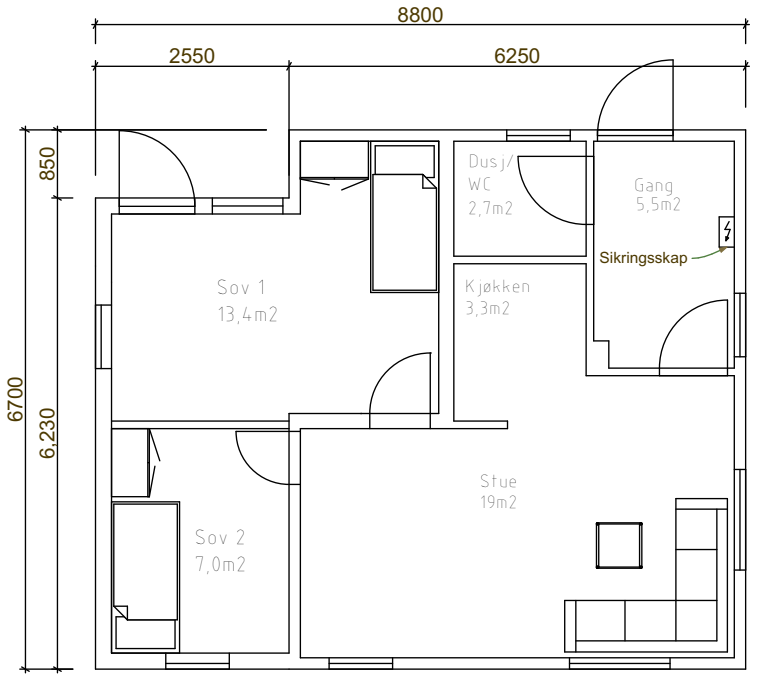
Øst

	Konstr./Tegnet		Målestokk 1:100	Godkjent tegning 2006
Fasade øst og vest Heggrenesveien 1 5035 Bergen			Erstatning for:	Erstattet av:
			Ark 05	
			G.nr 168 B.nr 1066	



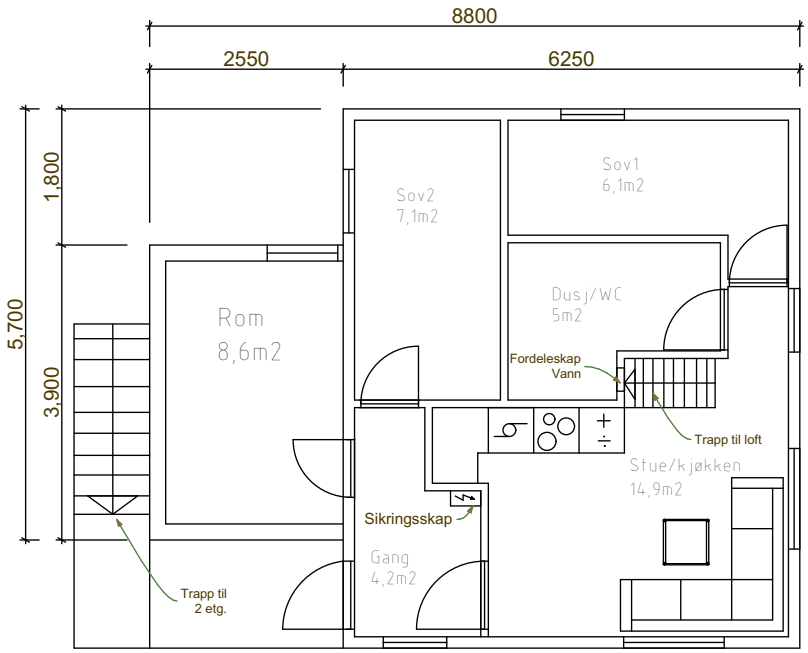
Kjeller

Nord



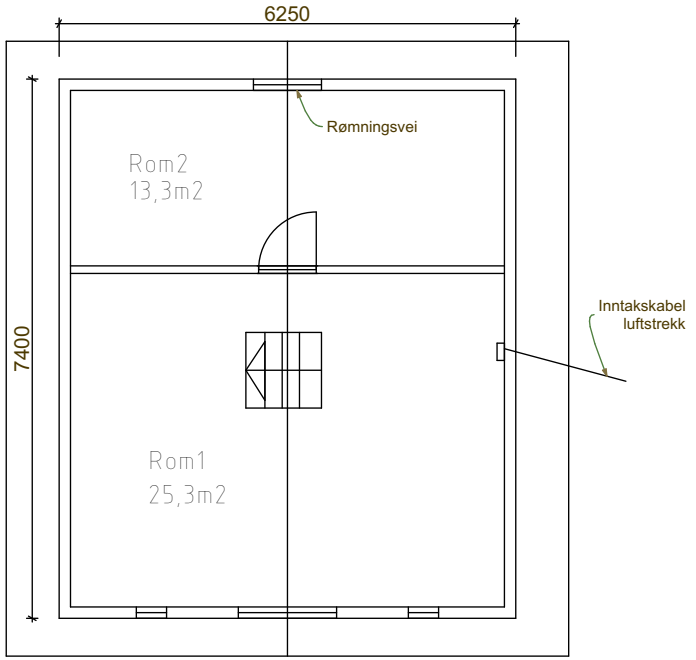
H0101
BRA 53,6m²

	Konstr./Tegnet		Målestokk 1:100
			Som bygget, 21.10.2018
Plan Kjeller og H0101 Heggrenesveien 1 5035 Bergen			Erstatning for: / Erstattet av:
			Ark 01
			G.nr 168 B.nr 1066



H0201
BRA=47,9m^2

Nord



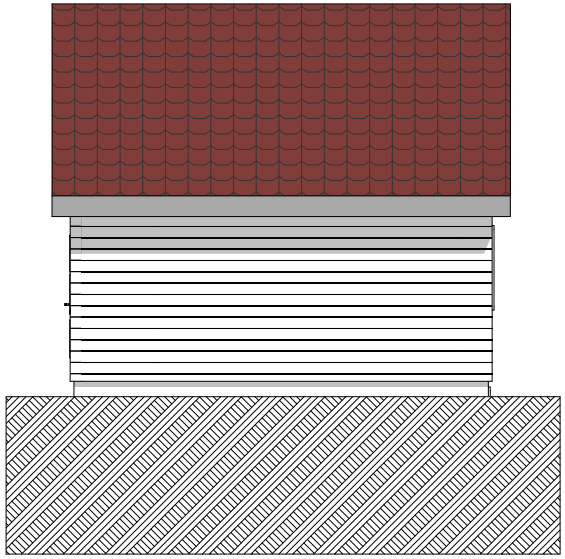
H0201

	Konstr./Tegnet		Målestokk 1:100	Godkjent tegning 2006
Plan H0201 Heggrenesveien 1 5035 Bergen			Erstatning for:	Erstattet av:
				Ark 02
				G.nr 168 B.nr 1066

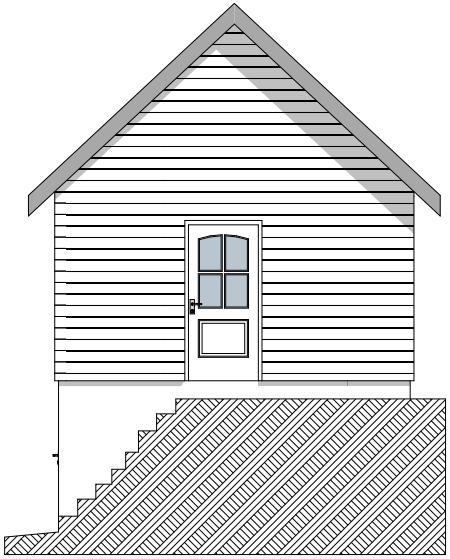
FOLLESØ BYGGKONSULENT SENTRALT GODKJENT



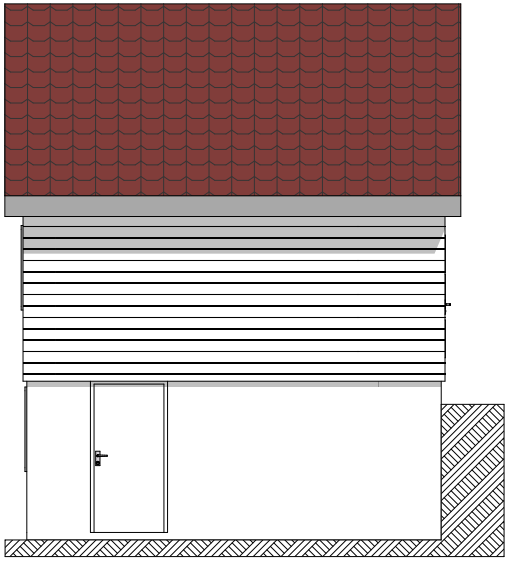
1:100 Fasade Vest



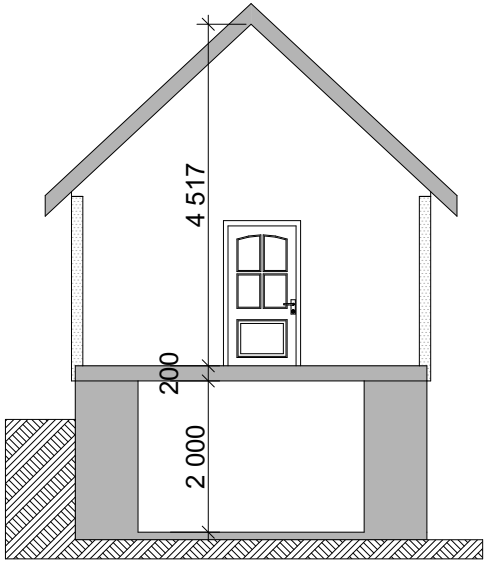
1:100 Fasade Nord



1:100 Fasade Øst



1:100 Fasade Sør

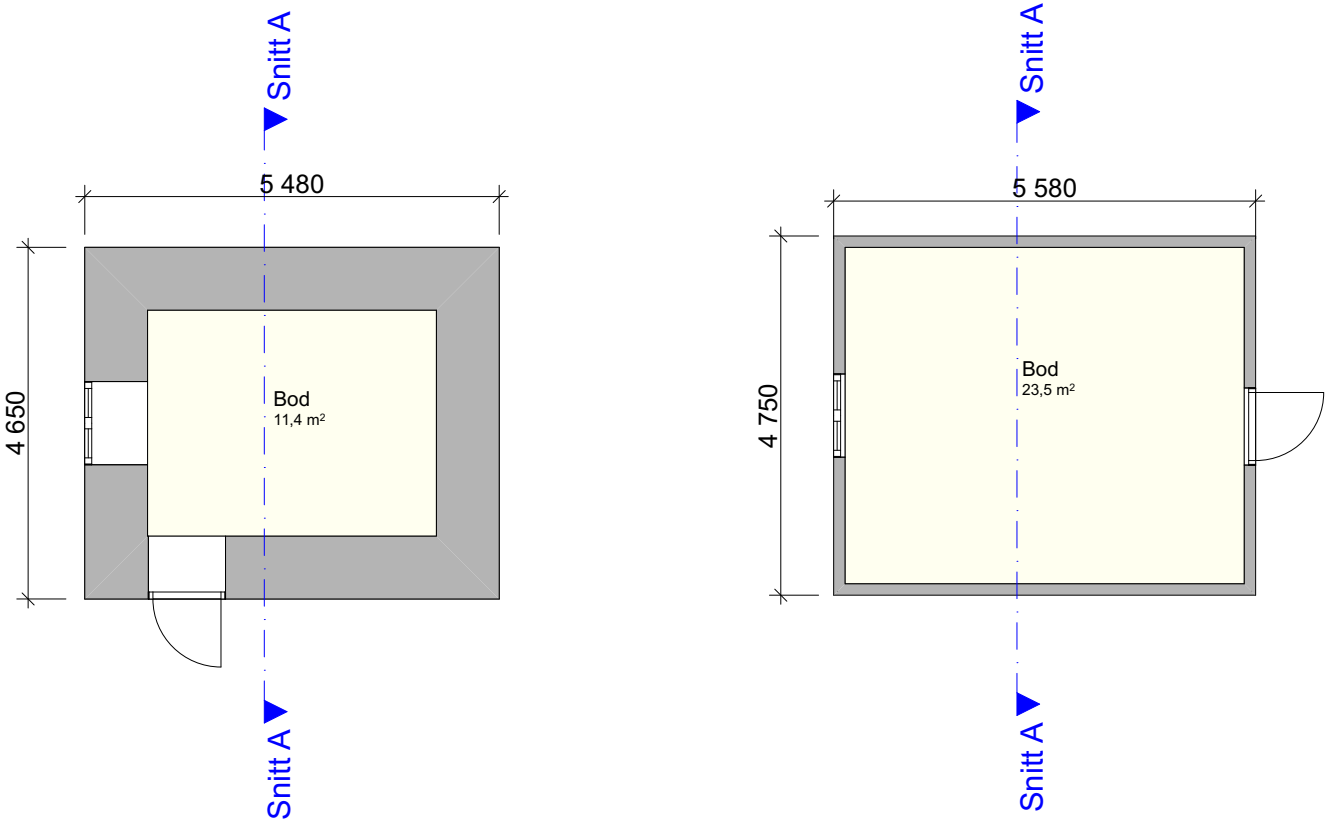


1:100 Snitt A

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Tegning
Fasade og snitt
Hegrenesveien 1

Prosjektnr.	Dato opprettet	Gnr./Bnr.	Mål:	Tegningsnr.
375	**8.6.18**	**xxx**	**1:100**	**A40-01**
Fase. **Som bygget**	Sign. **TF**			Rev. ID



Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Tegning
Plan 1 og 2 etg
Hegrenesveien 1

Prosjektnr.	Dato opprettet	Gnr./Bnr.	Mål:	Tegningsnr.
375	**8.6.18**	**xxx**	**1:100**	**A20-01**
Fase. **Som bygget**	Sign. **TF**			Rev. ID