Tilstandsrapport

Rekkehus med 3 boenheter

Finnbergåsen 28, 5063 BERGEN

BERGEN kommune

gnr. 159, bnr. 295

Sum areal alle bygg: BRA: 185 m² BRA-i: 152 m²



Befaringsdato: 15.10.2026 **Rapportdato:** 27.10.2026 **Oppdragsnr.:** 12127-2265 **Eiendomsverdi ref nr:** CN1040

Foretak: Lund Takstingeniør AS **Takstingeniør:** Tom-Erik Seierslund

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

Lund Takstingeniør AS

Lund Takstingeniør AS ble etablert som aksjeselskap i 2009.

Daglig leder Tom-Erik Seierslund har bred erfaring innen taksering, tilstandsrapport, prosjektleder innen entreprenørbransjen, og utvikling av bolig- og næringsbygg.

Utdanning/praksis:
- Fagbrev
- Teknisk fagskole bygg og anlegg
- Byggingeniør
- Takstingeniør og medlem i NITO

Rapportansvarlig



Tom-Erik Seierslund
Uavhengig Takstingeniør
post@lundtakst.com
414 59 136

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Ved vurdering av overflater er det tatt utgangspunkt i bygningens oppføringstidspunkt og antall år siden oppussing av flater sist var foretatt.

En rekke egenskaper som ventilasjon, lyd- og varmeisolering er dårligere for bygninger fra 1928, selv om de er pusset opp i nyere tid, enn i bygninger oppført etter Teknisk Forskrift 2017.

Boligen framstår med varierende standard på bygningsmasse, overflater og innredninger, og spesielt leilighet L2 i 1. etasje må påregnes oppussing av overflater og innredninger.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

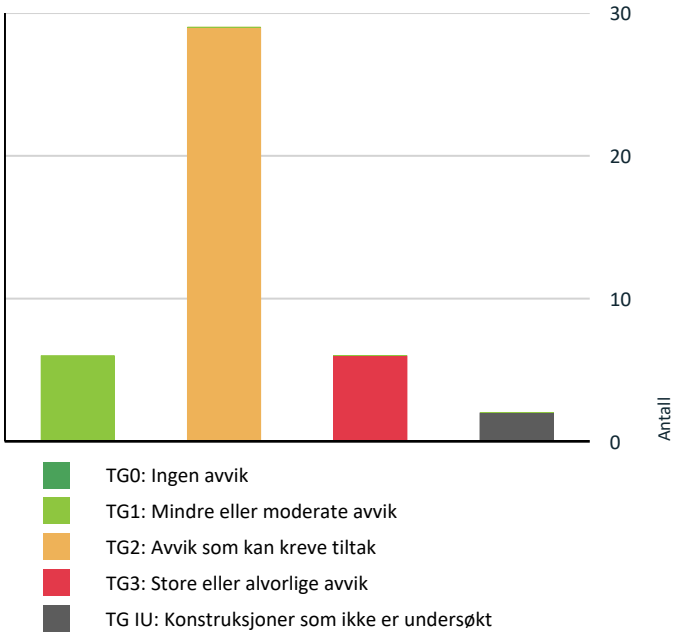
Gå til side

Rekkehus med 3 boenheter

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

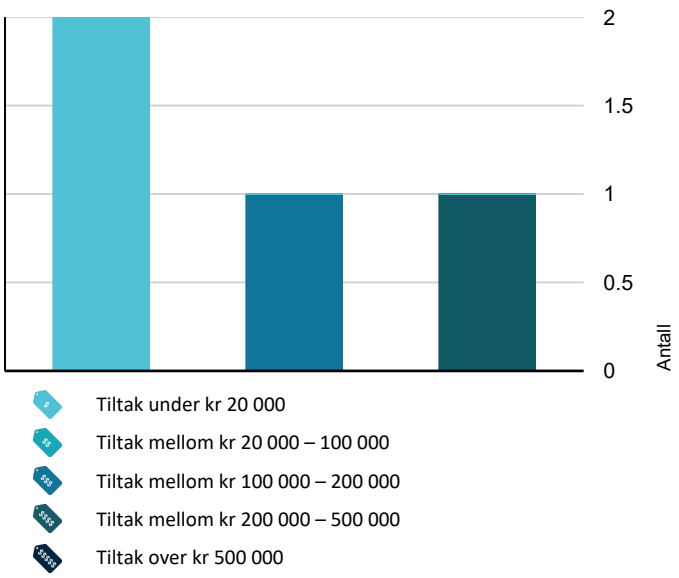
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus med 3 boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje - L3 > Bad (måler 4,6 kvm) > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje - L2 > Bad (måler 3,0 kvm) > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjelleretasje - L1 > Bad (måler 2,3 kvm) > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Kjelleretasje - L1 > Bad (måler 2,3 kvm) > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. Etasje - L3 > Bad (måler 4,6 kvm) > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje - L2 > Bad (måler 3,0 kvm) > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Kjøkken > 2. Etasje - L3 > Stue/kjøkken (måler 40,8 kvm) > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje - L3 > Bad (måler 4,6 kvm) > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje - L3 > Bad (måler 4,6 kvm) > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje - L3 > Bad (måler 4,6 kvm) > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje - L3 > Bad (måler 4,6 kvm) > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje - L2 > Kjøkken (måler 6,7 kvm) > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Kjelleretasje - L1 > Stue/kjøkken (måler 10,9 kvm) > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Kjelleretasje - L1 > Stue/kjøkken (måler 10,9 kvm) > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > Kjelleretasje - L1 > Bad (måler 2,3 kvm) > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Kjelleretasje - L1 > Bad (måler 2,3 kvm) > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Kjelleretasje - L1 > Bad (måler 2,3 kvm) > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > Kjelleretasje - L1 > Bad (måler 2,3 kvm) > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp, i loftsetasjen.
- Avvik:
- Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet. Det er en rekke steder observert kabler og utstyr som ikke er fagmessig utført. I L2 er det defekt stikkontakt med åpne strømførende ledninger som gir fare for støt.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er mangler ved boligens rømningsvei fra loftsetasjen.

Tilstandsrapport

REKKEHUS MED 3 BOENHETER



Byggeår
1928

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligen var bebodd på befaringsdagen.

Standard
Bygget har gjennomgående varierende standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongstein.

Antatt brukstid taktekking:
- betongstein 10-40 år

Levetid er avhengig av kvalitet, vedlikehold og belastning på produktet.
Undertak og lekter har annen levetid, og er ikke inspisert på befaringsdagen.

Taktekking er kun inspisert fra bakkenivå etter en risikovurdering, og tilstandsgrad er basert på tekkingens alder.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Det er mose på takstein.

Konsekvens/tiltak
- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Mose bør fjernes.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Bygningens renner og nedløp er av plast.

Tilstandsrapport

Pipen har heldekkende beslag av metall, og er i følge eier fra 2025.

Levetid for takrenner er 20-30 år, men dette er avhengig av kvalitet fra produsent, og værbelastning på produktene.

Renner og nedløp er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:
• Det er rust på rennekroker, og fremtid funksjon er usikker.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak
• Ingen umiddelbare tiltak.





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Boligen har et kryploft som ikke har målbart areal grunnet lav takhøyde.

Det er tilkomst til kryploftet fra luke i loftsetasjen.

Se også under skadedyr.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Hele loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.
• Det ble observert eldre fuktskjolder på undertaket.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.
• Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.
• Det anbefales å være oppmerksom på risikoen og vurdere nærmere undersøkelser ved tegn til avvik eller i forbindelse med fremtidige arbeider.
• Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak, men taket må holdes under oppsyn.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Leiligheten har yttervegger av teglstein, murt som engelsk hulmur.

Utvendig er ytterveggen pusset og malt, og innvendig utlektet og platet. I følge eier ble bygget utvendig malt i 2025.

Vurdering av avvik:
• Det er dårlige overganger i karnapp, og mindre riss i fasade.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Overganger bør kontrolleres og utbedres. Det er noe løse beslag.





TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte vinduer med 2-lags isolerglass i trekarm fra 70-tallet, fra 2006 og 2007.

På loft er det takvindu med isolerglass i trekarm.

Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.
Normal levetid for trevinduer er 20-60 år avhengig av værpåkjenning, vedlikehold m.m.
Normal tid før maling av trevindu er 6 - 12år.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist råte på vinduer.

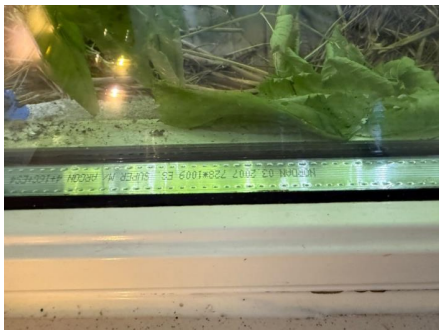
• Takvindu er slitt, og har innvendige vannmerker.

Konsekvens/tiltak

• Råteskader på vinduer medfører nedbrytning av materialer og redusert tetthet. Dette kan føre til trekk, varmetap, fuktinntrengning og videre skade på omkringliggende konstruksjon.

• Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak, men vindu må holdes under oppsyn, og kontrollere om det kan være råte i treverket, hvor det ikke var tilkomst på befaringsdagen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har en ytterdør i trekonstruksjoner med glassfelt.

Til kjeller er det en ytterdør i trekonstruksjoner med glassfelt.

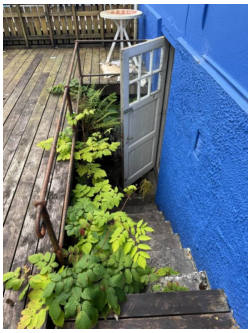
Til leilighetene er det ytterdører til fellesareal, med brannklassifisering.

Vurdering av avvik:

• Ytterdørene som går ut er slitt, og har usikker fremtidig funksjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes å skifte dørene på sikt, men det er ikke en umiddelbar konsekvens.



TG 3 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Boligen har en terrasse ved ytterdør som måler ca. 12 kvm, og på baksiden av boligen som måler ca. 28 kvm.

Terrassen har dekke av trebjelkelag med terrassebord, og rekkverk av trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen, og et større svimerke. Alle bord og rekkverk er eldre og slitt.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

Konsekvens/tiltak
• Fukt- og råteskader kan føre til svekket konstruksjon og redusert bæreevne, med risiko for videre skadeutvikling.
• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.







TG 2 Utvendige trapper

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har utvendige trapper av murkonstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Trapp er eldre, og framtidig funksjon er usikker.

Konsekvens/tiltak
• Trapp må holdes under oppsyn.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er belagt med laminat, flis og heltregulv.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist knirk i større deler av gulvet. I kjeller er det registrert løs flis.
• Gulvene er stedvis slitt.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å undersøke årsak til knirk og utbedre innfesting eller konstruksjon ved behov.
• Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er belagt med malte plater, malt mur, trepanel og malt strie.

Takene er belagt med trepanel, takplater og malte plater.

Vurdering av avvik:
• Overflater er stedvis slitt. Flere steder er det glipe mot tak- og gulvlist.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Bygningens etasjeskiller er av trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
• Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm.
• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.
• Det er foretatt endringer i bæresystemet for boligen etter opprinnelig ferdigstillelse. Stue i vegg som kan være bærevegg, er fjernet.

Konsekvens/tiltak
• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.
• Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om nivåforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Ved mistanke om videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.
• Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.

⚠ Radon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Bygningen har en pipe av teglstein.

Boligen har en vedovn i stue i 1 og 2. etasje.

Skorstein og ildsted er ikke kontrollert av takstmann utover visuell kontroll. Det henvises til fagkyndig/feier for opplysninger om tilstand.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.





TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking og fuktmåling er foretatt. Det ble ikke funnet indikasjon på fukt.

Fuktmålingen er utført i et begrenset område, men er ingen garanti for at det ikke er fukt andre steder i konstruksjonen.

Fukt i treverk bør være lavere enn 15%. Fuktnivå under 7% gir ikke utslag på fuktmåleren. 17% fukt gir fare for fukt og råte, og ved og ved over 20% er muggsopp dannet. Metningsgrad for treverk er 28%, noe som gir fritt vann i treverket.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert noe forhøyet fuktnivå i tilfylt vegg.

Konsekvens/tiltak
• Område med påvist fukt bør holdes under oppsyn. Målingen er uført som stikkprøve, og det kan ikke garanteres at det er andre områder med annen verdi av fuktighet. Det anbefales ytterligere undersøkelser.

Tilstandsrapport



Innvendige trapper

Beskrivelse

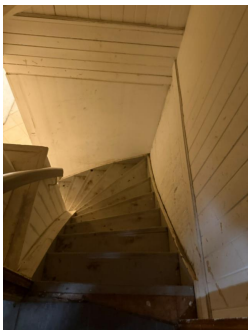
Boligen har en tretrapper fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp, i loftsetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har profilerte dører, og i kjeller er det plassbygget dør.

Til stue i 2. etasje er det dør med glassfelt.

Normal tid før utskifting av innvendige dører er 30 - 50 år.

Vurdering av avvik:

- Flere dører mangler beslag til nøkkelhull. Plassbygget dør er fra byggeår, og er eldre. Over en dør i kjeller mangler det plate.
- Dør til en bod kan ikke lukkes.
- Dørene i 1. etasje er slitt.

Konsekvens/tiltak

- Beslag og plate bør monteres.
- Dør må justeres.

Tilstandsrapport

• Dører bør pusses opp eller skiftes.





TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Mit (stripet borebille).

Vurdering av avvik:

• Det er påvist angrep av mit/stripet borebille i trekonstruksjonen, på kryploft over loftsetasjen. Omfang og aktivitet er ikke nærmere avklart.

Konsekvens/tiltak

• Omfanget bør undersøkes, og evt. behandles dersom

VÅTROM

2. ETASJE - L3 > BAD (MÅLER 4,6 KVM)

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er pusset etter teknisk forskrift 2017.

Se eiers egenerklæring pkt. 2.1.4.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring

2. ETASJE - L3 > BAD (MÅLER 4,6 KVM)

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommet.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

2. ETASJE - L3 > BAD (MÅLER 4,6 KVM)

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har fliser på vegg.

Himlingen er belagt med malte plater.

Tilstandsrapport

Det er tatt stikkprøver for bom i flis, alle flisene er ikke kontrollert, men det er ikke påvist bom i flis på de fliser som er kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
• Det er påvist sprekker i fliser. Det er sprekk i en veggflis.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å skifte ut uegnede materialer med fuktbestandige løsninger tilpasset bruk i våtsoner.
• Sprekker i fliser kan føre til at fukt trenger inn bak flislaget, noe som kan gi skjulte fuktskader, muggvekst og redusert levetid på konstruksjonen.



2. ETASJE - L3 > BAD (MÅLER 4,6 KVM)

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse
Våtrommet har fliser på gulv.

Det er varme i gulvet.

Det er tatt stikkprøver for bom i flis, alle flisene er ikke kontrollert, men det er ikke påvist bom i flis på de fliser som er kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det påvist avvik i fallforhold til sluk. Det er motfall på deler av gulvet.
• Det er påvist fysiske hindringer som medfører at lekkasjevann ikke ledes til sluk. Bunn av dusjvegg er høy.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Dusjvegg bør byttes til system som kan lede eventuelt lekkasjevann til sluk.

Kostnadsestimat: Under 20 000

2. ETASJE - L3 > BAD (MÅLER 4,6 KVM)

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

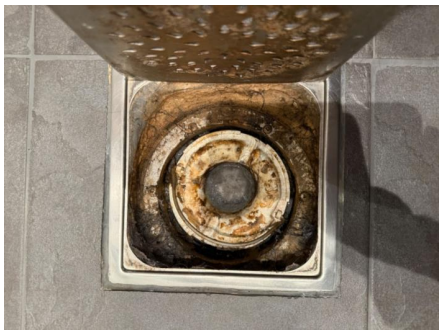
Beskrivelse
I gulv er det en plastsluk.

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.



2. ETASJE - L3 > BAD (MÅLER 4,6 KVM)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Våtrommet har vegghengt toalett, vask med underskap, dusj, opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel.

Rommet har spotter i taket.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/avskallinger på servant eller lignende utstyr.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Svake riss i overflater/glasur er hovedsakelig av kosmetisk betydning, men kan over tid utvikle seg og føre til økt slitasje eller misfarging.
• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.





2. ETASJE - L3 > BAD (MÅLER 4,6 KVM)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Våtrommet har avtrekk i vegg.

2. ETASJE - L3 > BAD (MÅLER 4,6 KVM)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Våtsonen ligger mot kjøkken, veggene er av heltre og mot nabo.

Det er foretatt fuktsøk. Fuktsøket er utført på sted nær vanninstallasjon, men er ingen garanti for at det ikke er fukt andre steder i konstruksjon mot våtrom.

Fuktsøk må ikke forveksles med fuktmåling, dette krever hulltaking og måling inn i fast konstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

1. ETASJE - L2 > BAD (MÅLER 3,0 KVM)

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommets alder er ikke oppgitt.

Basert på overflatenes utseende og tilstand, er det vurdert at våtrommet er pusset opp etter TEK 1997-2010.

Våtrommet har en rekke feil og mangler, om må pusses opp. Det kan bl.a. nevnes feil og avvik som:
- motfall på gulvet, og ikke 2,5cm høydeforskjell mellom sluk og flis ved dørterskel
- sluk er ikke under dusjkabinett
- toalett er knust, og det lekker vann ut over gulvet
- avtrekk virker ikke, og det er ikke tilluft til rommet
- det er mye svelling på underskap
- dusjkabinett er defekt
- overflatene er slitt
- i bunn av speil er det flass

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1. ETASJE - L2 > BAD (MÅLER 3,0 KVM)

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommet.

1. ETASJE - L2 > BAD (MÅLER 3,0 KVM)

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har fliser på vegg.

Himlingen er belagt med malte plater.

Tilstandsrapport

1. ETASJE - L2 > BAD (MÅLER 3,0 KVM)

Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har fliser på gulv.

Det er ikke varme i gulvet.

1. ETASJE - L2 > BAD (MÅLER 3,0 KVM)

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har ukjent tettesjikt. I gulv er det en plastsluk.

1. ETASJE - L2 > BAD (MÅLER 3,0 KVM)

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har toalett, vask med underskap og dusjkabinett.

Det er lys i tak.

1. ETASJE - L2 > BAD (MÅLER 3,0 KVM)

Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekk i vegg.

1. ETASJE - L2 > BAD (MÅLER 3,0 KVM)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Våtsonen ligger mot kjøkken, veggene er av heltre og mot nabo.

Det er foretatt fuktsøk. Fuktsøket er utført på sted nær vanninstallasjon, men er ingen garanti for at det ikke er fukt andre steder i konstruksjon mot våtrom.

Fuktsøk må ikke forveksles med fuktmåling, dette krever hulltaking og måling inn i fast konstruksjon.

KJELLERETASJE - L1 > BAD (MÅLER 2,3 KVM)

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er pusset opp etter TEK 1997-2010.

Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommet.

Årstall: 2008 **Kilde:** Egenerklæring

Tilstandsrapport

KJELLERETASJE - L1 > BAD (MÅLER 2,3 KVM)

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommet.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

KJELLERETASJE - L1 > BAD (MÅLER 2,3 KVM)

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har fliser på vegg.

Himlingen er belagt med malte plater.

Det er tatt stikkprøver for bom i flis, alle flisene er ikke kontrollert, men det er ikke påvist bom i flis på de fliser som er kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er mugg i taket.

Konsekvens/tiltak
• Mugg bør fjernes. Se under ventilasjon.

KJELLERETASJE - L1 > BAD (MÅLER 2,3 KVM)

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har fliser på gulv.

Det er varme i gulvet.

Det er tatt stikkprøver for bom i flis, alle flisene er ikke kontrollert, men det er ikke påvist bom i flis på de fliser som er kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det påvist avvik i fallforhold til sluk. Det er motfall på deler av gulvet.
• Det er påvist fysiske hindringer som medfører at lekkasjevann ikke ledes til sluk.
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
• Dusjvegg bør byttes til system som kan lede eventuelt lekkasjevann til sluk.
• Mulighet for vannlekkasje uten at vann ledes til sluk kan føre til vannansamlinger og fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer. Bunn av dusj er høy.
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

KJELLERETASJE - L1 > BAD (MÅLER 2,3 KVM)

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

I gulv er det en plastsluk.

Tilstandsrapport

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Vurdering av avvik:
• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

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

KJELLERETASJE - L1 > BAD (MÅLER 2,3 KVM)

TG 3 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Våtrommet har toalett, vask med under- og overskap og dusj.

Rommet har lys over speil.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/avskallinger på servant, og svelling på underskap.

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

• Overskapet er delvis ødelagt.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge med på utviklingen av rissene. Dersom de forverres eller gir praktiske problemer, bør utbedring eller utskifting vurderes.

• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

• Overskap må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 20 000





KJELLERETASJE - L1 > BAD (MÅLER 2,3 KVM)

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Våtrommet har ventil i vegg.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Tilstandsrapport

• Det er kun lufteventil i yttervegg

Konsekvens/tiltak
• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

• Manglende ventilasjon (kun lufteventil) kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid. Det anbefales å montere mekanisk avtrekk.

KJELLERETASJE - L1 > BAD (MÅLER 2,3 KVM)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble foretatt i tilstøtende rom til våtsonen, fra bod.

Fukt ble ikke påvist med fuktmåler. Fuktmåling foretatt i et begrenset området i våtrommet, og det er ikke garanti for at det ikke er fukt i andre områder.

Fukt i treverk bør være lavere enn 15%. Fuktnivå under 7% gir ikke utslag på fuktmåleren. 17% fukt gir fare for fukt og råte, og ved og ved over 20% er muggsopp dannet. Metningsgrad for treverk er 28%, noe som gir fritt vann i treverket.



KJØKKEN

2. ETASJE - L3 > STUE/KJØKKEN (MÅLER 40,8 KVM)

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Leiligheten har et kjøkken med profilerte fronter, benkeplate av laminat, stålvask, oppvaskmaskin, steikeovn og platetopp.

Vurdering av avvik:
• Det er svelling på benkeplate, og kjøkkenet er noe eldre/slitt.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak.

Tilstandsrapport





2. ETASJE - L3 > STUE/KJØKKEN (MÅLER 40,8 KVM)

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har en ventilator med avtrekk ut.



1. ETASJE - L2 > KJØKKEN (MÅLER 6,7 KVM)

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Leiligheten har et kjøkken med slette fronter, benkeplate av laminat, stålvask med skyllekum, steikeovn og platetopp.

Vurdering av avvik:

• Overflatene er veldig slitt, og det mangler sokkellist. Det er krakelering i frontene og løs maling. Vasken er slitt. Det er svelling på underskap og på benkeplate.

Konsekvens/tiltak

• Overflater bør utbedres.

KJELLERETASJE - L1 > STUE/KJØKKEN (MÅLER 10,9 KVM)

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Boligen har et kjøkken med profilerte fronter, benkeplate av laminat, stålvask, steikeovn og platetopp. Kjøkkenet har ikke oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkenet er slitt, og det er en del avskalling på benkeplaten.

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes å skifte benkeplaten.

Tilstandsrapport



KJELLERETASJE - L1 > STUE/KJØKKEN (MÅLER 10,9 KVM)

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har ventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.

• Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra kokesonen som fører luft ut av boligen, eventuelt oppgradere ventilasjonsløsningen slik at tilfredsstillende avtrekk og luftutskifting oppnås.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligen har synlig vannrør av kobber.

Forventet brukstid for vannrør av kobber: 30-50 år.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av støpejern og plast.

Avløpsrør er ikke sett, og alder er basert på tidspunkt for oppføring av boligen.

Forventet levetid:
-Avløpsledning av støpejern: 25-60 år.
-Sluk av Støpejern: 30-60 år.
Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Avløpsrør er gamle og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er eller har vært lekkasje på avløpsrør under vask på bad i underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.
- Avløpsrør bør kontrolleres.





TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler.

Det er normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg oppført i denne perioden. Det er i dag strengere krav til ventilasjon.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Boligen har en ca. 200 liters Oso varmtvannstank fra 1999, og en ca. 120 liters Ctc tank, plassert i bod i kjeller.

Det er ukjent hvilken av tankene som forsyner de forskjellige leilighetene.

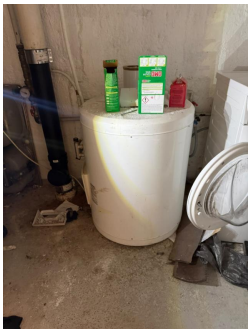
Tilstandsrapport

Rommet har sluk i gulv.

Forventet levetid for varmtvannstank er 20 - 30 år.

Vurdering av avvik:
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Avvik:

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.
• Deksel på el.tilkobling til liten tank er løs. Dette kan utgjøre fare for støt.
• Deksel bør utbedres.





Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har to sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter, plassert i kjeller.

I følge eier ble det utført arbeid på anlegget i 2024, se eiers egenerklæring pkt. 10.

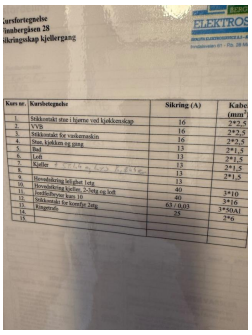
Vurdering av avvik:
• Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet. Det er en rekke steder observert kabler og utstyr som ikke er fagmessig utført. I L2 er det defekt stikkontakt med åpne strømførende ledninger som gir fare for støt.
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

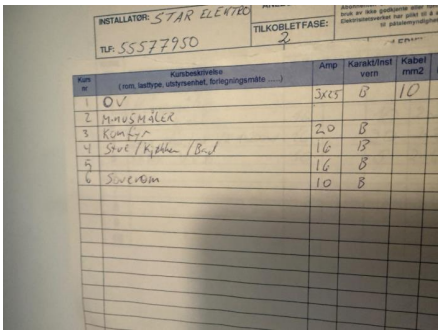
Konsekvens/tiltak
• Defekter eller manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport









Branntekniske forhold

Vurdering av avvik:
• Det er mangler ved boligens rømningsvei fra loftsetasjen.

Konsekvens/tiltak
• Takvindu er ikke preakseptert rømning, og det er for høyt ned fra vindu i takopplett på loft.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen for bygget er ikke kjent, og er ikke tilstandsvurdert.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Den utvendige dreneringen er ikke kjent, og er vurdert på bakgrunn av alder.
Vanlig for denne typen bygning er selvdrenerende masser.

Normal levetid for drenering er 20 til 60 år.

Drensleding bør spyles/kontrolleres med jevne mellomrom, med intervall 1-5 år, avhengig av tilstand og alder.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje
• Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv. Se eiers egenerklæring pkt. 7 og 21.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Manglende eller sannsynlig manglende utvendig fuktsikring av grunnmur øker risikoen for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig inneklima og nedbrytning av konstruksjonen over tid.

• Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

• Det anbefales å utføre nærmere undersøkelser, og vurdere skifte av dreneringen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningens grunnmur er ukjent.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen er delvis skrående.

På befaringsdagen ble det ikke observert stående vann på tomten eller fall inn mot bygningen. Dette er forhold som normalt avdekkes ved større nedbørmengder.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Bygningen er tilkoblet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

I følge eier er det foretatt rørfornying i 2025.

Utvendig vannledning og avløpsrør er ikke kjent, og er vurdert på bakgrunn av alder. Det er ikke kjent om det er benyttet eldre rør eller om det er tilkoblet andre eiendommer med eldre rør.

Vurdering av avvik:

• Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Usikker vannledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at gløer eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp, i loftsetasjen.

• Avvik:

• Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet. Det er en rekke steder observert kabler og utstyr som ikke er fagmessig utført. I L2 er det defekt stikkontakt med åpne strømførende ledninger som gir fare for støt.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er mangler ved boligens rømningsvei fra loftsetasjen.

Konsekvens/tiltak

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

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Deksel på el.tilkobling til liten tank er løs. Dette kan utgjøre fare for støt.

• Deksel bør utbedres.

• Defekter eller manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Takvindu er ikke preakseptert rømning, og det er for høyt ned fra vindu i takopplett på loft.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

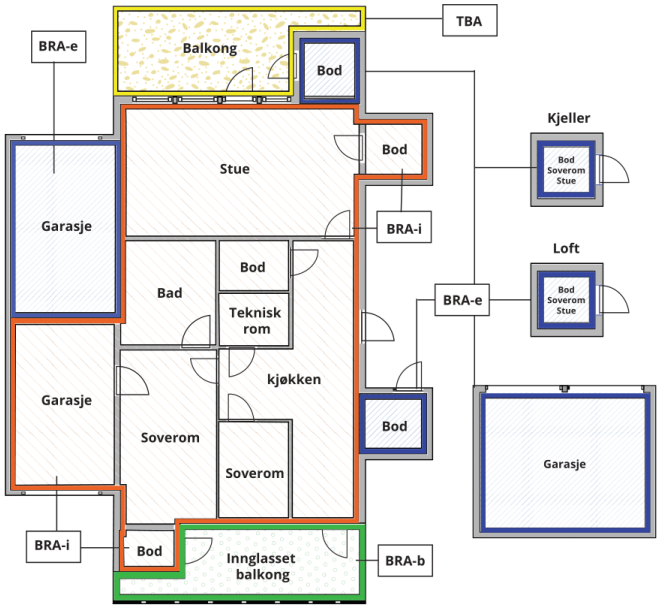
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus med 3 boenheter

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Loftsetasje - L3	23			23		14	37
2. Etasje - L3	52			52			52
2. Etasje - Fellesareal	3	3		6			6
1. Etasje - L2	48			48			48
1. Etasje - Fellesareal		8		8	40		8
Kjelleretasje - L1	26			26			26
Kjeller - Fellesareal		22		22			22
SUM	**152**	**33**			**40**	**14**	**199**
SUM BRA	**185**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loftsetasje - L3	Soverom 1 (måler 5,0 kvm), soverom 2 (måler 13,9 kvm), gang (måler 4,2 kvm), bod (ikke målbart areal)		
2. Etasje - L3	Stue/kjøkken (måler 40,8 kvm), gang (måler 2,3 kvm), trapperom (måler 2,0 kvm), bad (måler 4,6 kvm)		
2. Etasje - Fellesareal		Trapperom (måler 3,0 kvm)	
1. Etasje - L2	Soverom (måler 14,8 kvm), stue (måler 18,5 kvm), gang (måler 2,8 kvm), kjøkken (måler 6,7 kvm), bad (måler 3,0 kvm)		
1. Etasje - Fellesareal		Trapperom 1 (måler 7,0 kvm), trapperom 2 (ikke målbart areal)	
Kjelleretasje - L1	Soverom (måler 11,6 kvm), stue/kjøkken (måler 10,9 kvm), bad (måler 2,3 kvm)		
Kjeller - Fellesareal		Gang (måler 9,3 kvm), bod 1 (ikke sett, ca. 2 kvm), bod 2 (måler 3,7 kvm), bod 3 (måler 4,1 kvm), bod 4 (måler 2,8 kvm)	

Kommentar

Takhøyde på loft måler ca. 1,97 meter.
Takhøyde i stue i 2. etasje L3 måler 2,262 meter.
Takhøyde i trapperom i 2. etasje måler 2,66 meter.
Takhøyde i stue i 1. etasje L2 måler 2,54 meter.
Takhøyde i trapperom i 1. etasje måler 2,66 meter.
Takhøyde i stue i kjeller L1måler 2,23 meter.
Takhøyde i kjeller fellesareal måler 2,26 meter.

Bruksarealet (BRA) er målt på stedet med digital avstandsmåler.

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

Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme.
Innvendige vegger, kanaler, piper, sjakter etc. er ikke med i dette arealet, og summering av romareal vil derfor ikke gi bruksareal.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Det var ikke tilkomst til L2 i 1. etasje. Arealet er tatt ut fra overliggende etasje, og kan avvike. En bod i kjeller er ikke sett grunnet manglende tilkomst. Arealet er estimert til 2 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: El. arbeider i 2024.
Malt hus og montert pipebeslag i 2025.
Rørfornying utført i 2025.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Takvindu er ikke vist på plan- eller fasadetegning. Montasje av takvindu er søknadspliktig tiltak. Takvindu er normalt ikke godkjent som rømningsvindu.

I loftsetasje er det etablert soverom og baderom i del som er definert som kott og tørkeloft. Loftet er innlemmet i 2. etasje som del av leilighet L2. På tegning er det trapp fra 1. etasje som går helt til loftsetasje. Dette er endring fra tilleggsdel til hoveddel, og innlemming av loft i 2. etasje. Dette krever søknad.

I 2. etasje er vegg mellom stue og soverom fjernet, og det er laget en stue/kjøkken. Dersom veggen som er revet er en bærevegg, er dette søknadspliktig endring.

Det er etablert egen boenhet i kjeller. Det er ikke mottatt dokumenter som viser at dette er omsøkt. Etablering av ny boenhet er søknadspliktig endring.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.9.2026	Tom-Erik Seierslund	Takstingeniør
15.10.2026	Tom-Erik Seierslund	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	159	295		0	252 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Finnbergåsen 28

Hjemmelshaver
Nødset Eirik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger på Minde i Bergen Kommune.

Fra boligen er det gangavstand til offentlig transport, skoler, idrettsanlegg og Brann Stadion.

Fra eiendommen tar det ca. 15 minutter å kjøre til Bergen Lufthavn og ca. 5 minutter til Bergen Togstasjon.

Adkomstvei

Eiendommen grenser mot offentlig vei.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Eiendommen ligger i kommuneplanens arealdel avsatt til Byfortetting.
I kommuneplanens arealdel ligger eiendommen i luftkvalitet rød sone.
Eiendommen er regulert i plan ÅRSTAD. FINNBERGÅSEN (tidligere F56).

Vi har ikke informasjon om planer eller tiltak som berører eiendommen utover det som er oppgitt av regulerings- og kommuneplan. For ytterligere informasjon kontaktes kommunen.

Om tomten

Tomten måler 252,00 kvm.

Eiendommen har uteoppholdsareal mot nordøst og sørvest.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger følgende opplysninger på eiendommen, hentet fra grunnboksbladet (tinglyste dokumenter er ikke sett):

Hjemmelsopplysninger:
- hjemmel til eiendomsrett

Heftelser:
- bestemmelse om vann og kloakk
- avtale om festkontrakt
- bestemmelse om gjerde
- bestemmelse om bebyggelse
- bestemmelse om vannledning

Grunndata:
- opprettelse av matrikkelenhet
- omnummerering ved kommuneendring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.09.2026	Egenerklæring er mottatt av megler.	Gjennomgått		Nei
Offentlige planer	10.09.2026	Offentlige planer er hentet fra Bergenskart.no	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	10.09.2026	Eiendomsdata er hentet fra Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	10.09.2026	Grunnboksinformasjon er hentet på seeiendeom.no	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	10.09.2026	Kart er hentet fra www.bergenskart.no	Gjennomgått		Nei
Tegninger	14.09.2026	Mottatt fra megler.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Leilighet L2 i 2. etasje er ikke inspisert, grunnet manglende

Forutsetninger

tilkomst.

En bod i kjeller er ikke inspisert grunnet manglende tilkomst.

I knebod på loft, og i flere boder i kjeller er ikke hele bodene inspisert grunnet mye løsøre.

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 159/295/0/0
Utlistet 22. juli 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260759542	Grunneiendom	0	Ja	252,0 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
560000	30	ÅRSTAD. FINNBERGÅSEN (tidligere F56)	3 - Endelig vedtatt arealplan	08.04.1921	199938323	100,0 %

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	BY2	100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_3	Minde-Nymark	100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_1	Luftkvalitet - rød sone	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
64260000	35	ÅRSTAD. GNR 159 BNR 419 MFL., LEAPARKEN, BARNEHAGE	3	201421730
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
16980000	30	ÅRSTAD. BYBANE I BERGEN, DELSTREKNING 3 - EDVARD GRIEGS VEI - WERGELAND	3	201014884
66200000	35	ÅRSTAD. GNR 159 BNR 131 MFL., DELFELT S13 MINDEMYREN	1	202220525
10810001	31	ÅRSTAD. TRAFIKKSIKRINGSPLAN FOR NYMARKSOMRÅDET	4	-
9730000	21	ÅRSTAD/FANA/BERGENHUS. KDP LANDÅS	3	199507335
20000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS MIDTRE DEL	4	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
159/311	139712226-2	Ombygging	Annen forretningsbygning	Rammetillatelse	28.08.2024	202412772
159/346	139223136-1	Tilbygg	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Rammetillatelse	09.12.2024	202414653

Andre opplysninger

Eiendommen er berørt av Eviny Termo AS sitt konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg.

Skrevet ut 22. juli 2026

BERGEN
KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 159/295
Dato: 22.07.2026 Adresse: Finnbergåsen 28

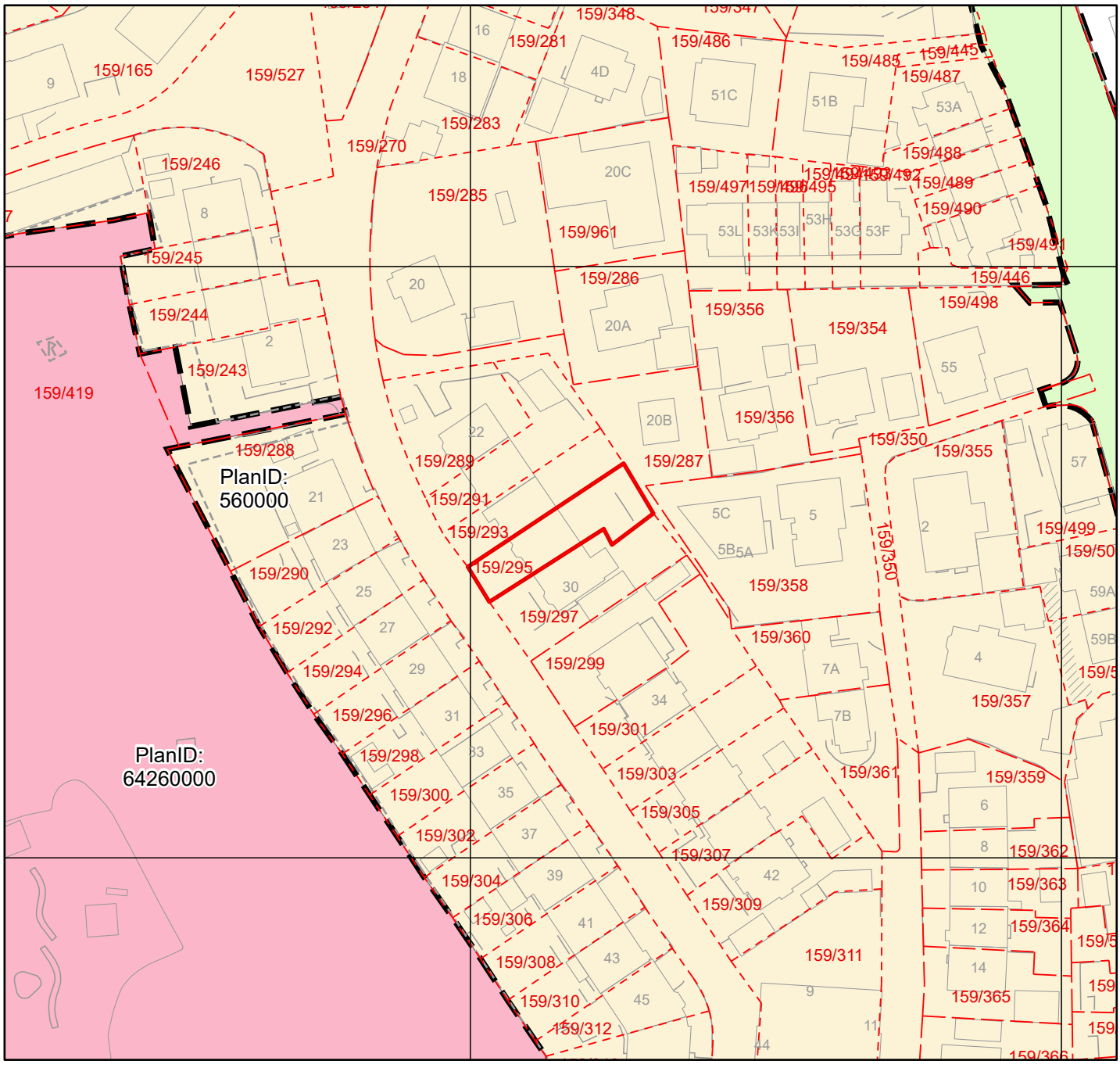
N

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): 560000

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: 159/295
Dato: 22.07.2026 Adresse: Finnbergåsen 28

PlanID(er): 560000

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

KART OVER
FINNBERGAASEN



BEBYGGELSESPLAN
MED ÆNDRING AV VEIREGULERING
AV 18/5 - 1917.

Bergens Bygningsdirektorat
Boligarkitekten 29/6 - 20

10/5 Jon Knudsen.

— — — — — Del av den i byrådet av [illegible]-1920 vedtatte plan som opphører

——————— De nye veilinjer k.r. Byrådets vedt. av 18/5-1920 og 16/12-1920

Fornuftsmessig bebyggelse

Den projekterte nybebyggelse

De projekterte veiakser er utført av veivesenets overbetjent 6/11-1920

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 22.07.2026

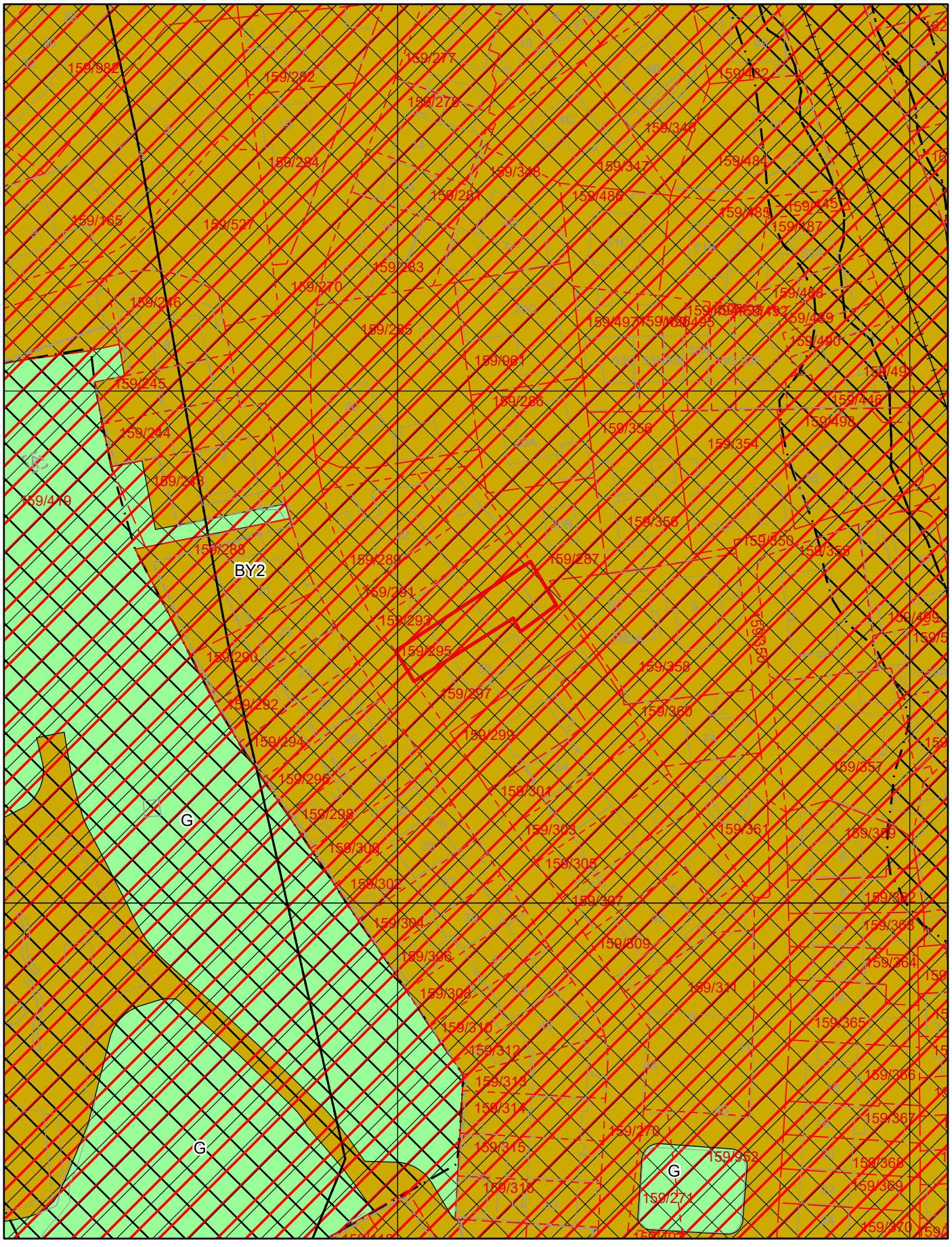
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 159/295
Adresse: Finnbergåsen 28

BERGEN KOMMUNE

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense

Samferdselslinjer


Bybane


Angitthensyn kulturmiljø


Faresone


Infrastruktursone


Støysone grønn


Støysone gul


Støysone rød

KPA2018 Arealformål


Byfortettingssone

Grønnstruktur

BERGEN KOMMUNE
KEMNEREN

Referanse: 202260277
Ordrenummer: 9355685

Fakturaspesifikasjon

Kommunale avgifter har 4 terminer per år.
Hovedforfall: 20/2 - 20/5 - 20/8 - 20/11
Feiing/tilsyn blir ikke delt opp, men kommer som helhet i en termin. Normalt 2. termin.

Eiendomsnummer	00159-0295-0000-000
Eiendommens adresse	Finnbergåsen 28
Eier	Eirik Nødset , C/O Co Rolf Nødset Myrdalskogen 241 , 5117 ULSET N

Tekst	Grunnlag	Sats	Årsbeløp	Terminbeløp
Eiendomsskatt bolig 01.04.2026-30.0	2525000KR	0.0026	6 565,00	1 641,25
Abonnementsgebyr vann	182m2	7.71	1 403,22	349,84
Stipulert mengde vann	237m3	11.44	2 711,28	675,96
Abonnementsgebyr avløp	182m2	10.62	1 932,84	481,88
Stipulert mengde avløp	237m3	15.64	3 706,68	924,13
140L- antall tømminger mer enn 1/mn	5 tømminger	72.00		360,00
140L- antall tømminger mer enn 1/mn	9 tømminger	72.00		648,00
Komm.påslag-etterdrift deponier	3 pr.enhet	300.00	900,00	225,00
Renovasjon grunnpris	3 Pr.enhet	3890.68	11 672,04	2 918,01
Total eksl. mva			28 891,06	8 224,07

** Ikke merverdiavgift på eiensdomskatt*

Andre tilgjengelige rapporter: Oppsummering, Betalingshistorikk, Renter og Gebyrer.

Nabolagsprofil

Finnbergåsen 28 - Nabolaget Finnbergåsen/Minde Allé - vurdert av 65 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Enslige

Offentlig transport

Brann stadion Linje 1	4 min 0.3 km
Wergeland Linje 10, 49, 82, 83, 740	9 min 0.8 km
Danmarks plass Buss, trikk	13 min 1.1 km
Bergen busstasjon Buss, tog, trikk	6 min 2.7 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	8 min 3.2 km

Skoler

daVinci Montessoriskole (1-10 kl.) 105 elever, 4 klasser	8 min 0.6 km
Fridalen skole (1-7 kl.) 440 elever, 37 klasser	11 min 0.9 km
Kronstad Oppveksttun (1-7 kl.) 249 elever, 20 klasser	16 min 1.3 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 196 elever, 12 klasser	10 min 0.8 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 565 elever, 35 klasser	10 min 0.9 km
NTG Brann Stadion	10 min
Langhaugen videregående skole 567 elever, 21 klasser	14 min 1.1 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

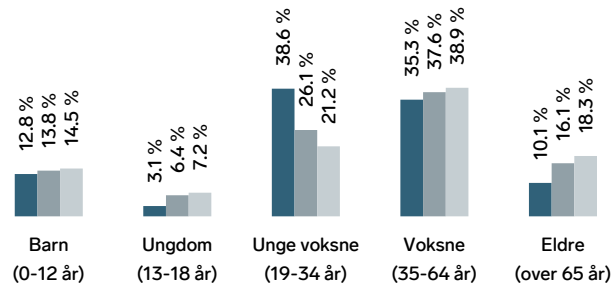
Kvalitet på skolene

Bra 66/100

Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Finnbergåsen/Minde Allé	931	541
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Leaparken barnehage (0-5 år) 72 barn	5 min 0.3 km
Inndalen barnehage (1-5 år) 31 barn	4 min 0.3 km
Minde barnehage (0-5 år) 131 barn	9 min 0.7 km

Dagligvare

Bunnpris Hope	5 min
Rema 1000 Wergeland Søndagsåpent	10 min 0.8 km

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

Primære transportmidler

1. Bybane
2. Egen bil

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

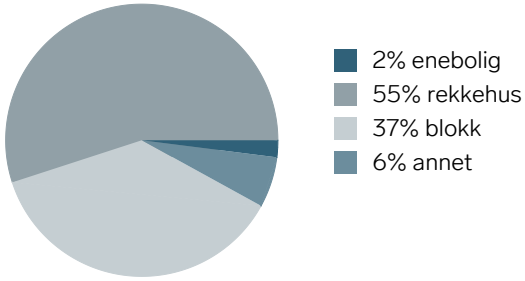
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 79/100

Sport

Nymarksbanene Ballspill, fotball	7 min 0.5 km
Haukelandshallen Aktivitetshall	8 min 0.7 km
SATS Wergeland	8 min
Sammen Kronstad	9 min

Boligmasse



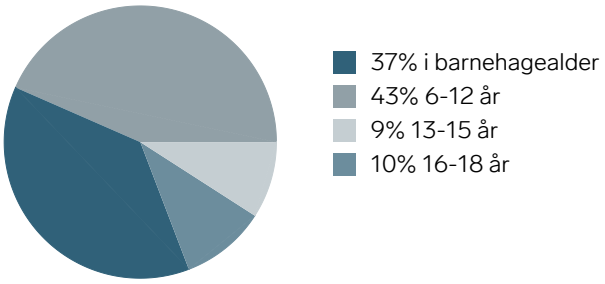
«Bynært, levende, rett ved bybanen, trivelig velforening.»

Sitat fra en lokalkjent

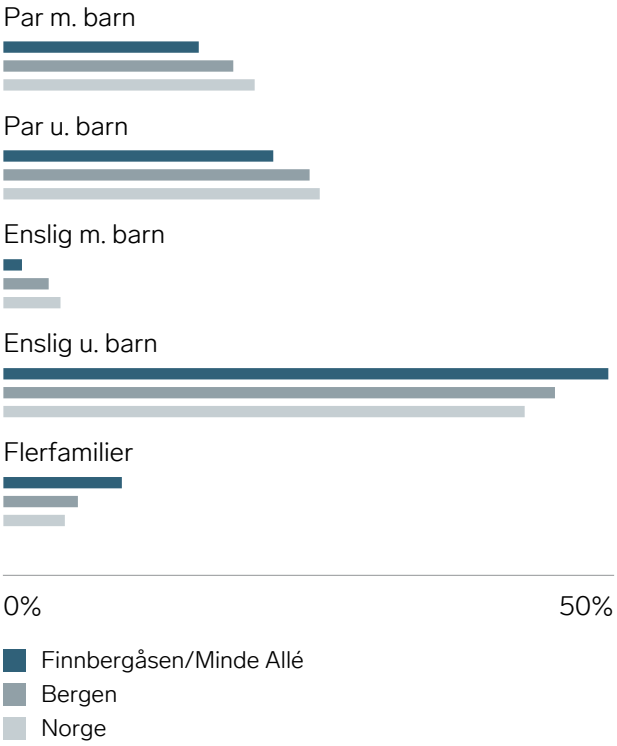
Varer/Tjenester

Sletten Shoppingsenter	21 min
Apotek 1 Kronstad	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

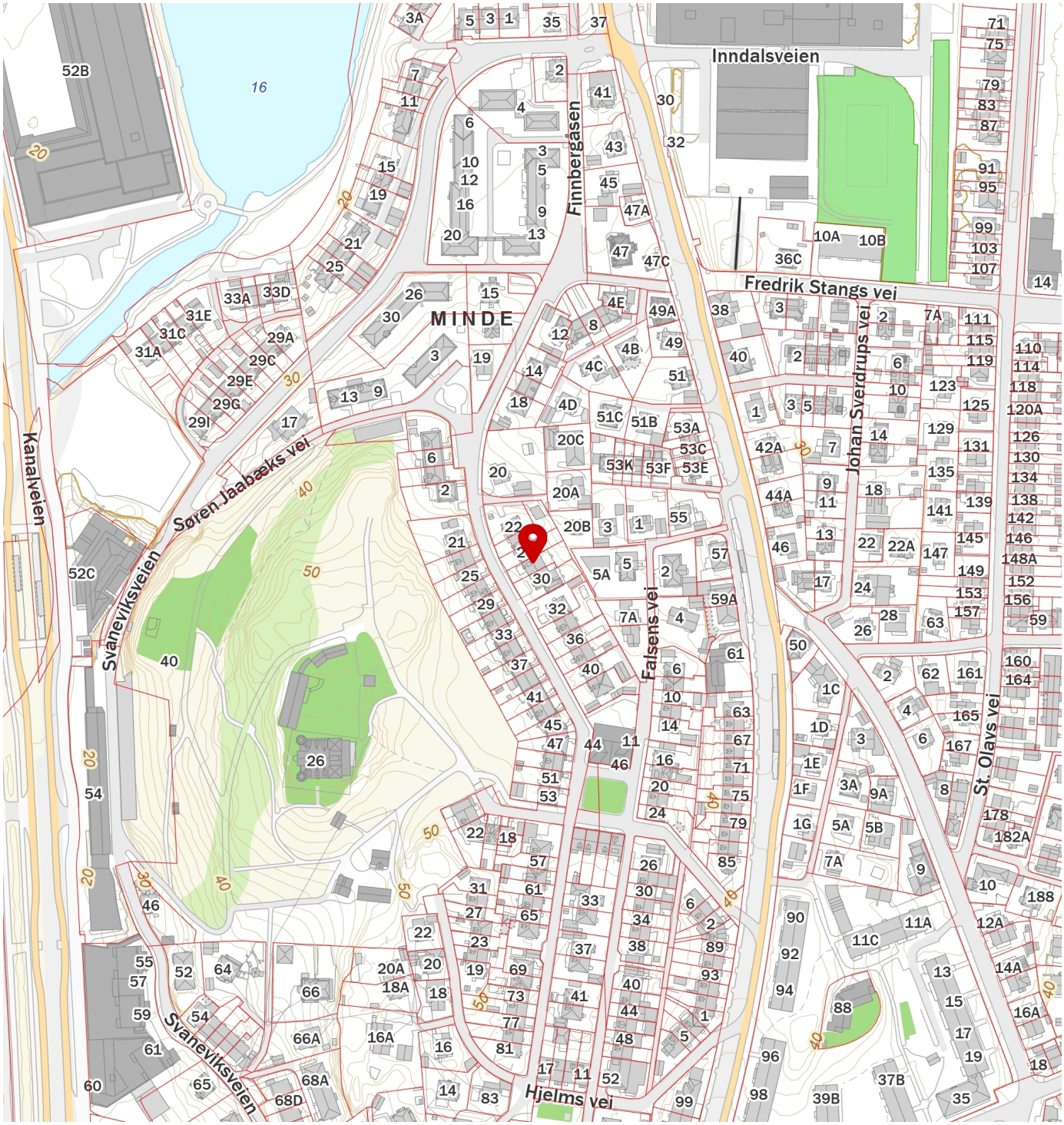


Sivilstand

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	67%	54%
Separert	6%	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

Egenerklæring

Finnbergåsen 28, 5063 BERGEN

22 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Finnbergåsen 28	Finnbergåsen 28	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Jeg kjøpte Finnbergåsen 28 i 2008 og bodde der til april 2010 mens jeg var phd stipendiat på NHH. Etter reiser i Russland ble jeg avhørt og presset til å signere oppsigelser og pålagt 5 års kommunikasjonskontroll under regimets NSM, PST og "Forsvarets sikkerhetstjeneste", angivelig fordi min ekskone var russisk. Forholdet ble påklaget av meg til EOS-utvalget, men jeg fikk ikke innsyn, angivelig fordi forholdet var gradert og jeg ikke klartert. Intensjonen var å flytte tilbake til mitt hjem i Finnbergåsen 28, men min pendlerbolig i Oslo medførte at krav om tingsinnskudd av boligen til et nytt AS

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

2008-2010. Jeg ble presset til å signere oppsigelser etter avhør etter reiser i Russland i 2009 og 2010. Angivelig fordi min ekskone var russisk.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring A/S Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Nødset, Eirik

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Leietaker klaget på slitte fuger i bad i 2022. Det ble lagt nytt sluk, nytt undergulv i lekter og litex og mur, nye fliser, nye fuger osv. Data elektriske gav meg en billig rørlegger. Det var egentlig hyggelig å ta regningen.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2008

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Bad ble pusset opp i 2008 og badet i andre etasje i 2023 (nytt undergulv i stender, mur, baderomsplater og nye gulvfliser og nytt sluk).

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Data elektriske osv

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2025

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Vest byggteknikk as satte opp stillas for utskiftning av enkelte takstein, gammel bly, pipehette. Vest byggteknikk anbefalte en maler som malte husets forside og bakside

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vest byggteknikk as

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Det har tidvis vært utslag av fukt i kjelleren som har blitt vasket bort med klor. Dreneringen er gammel. Det har tidvis blitt brukt avfuktere i kjelleren pga utslag av på vegg.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2024

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Data elektriske har fortatt reparasjoner og utskiftinger av enkelte punkter i kjelleren og på badet i andre etasje

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Data elektriske

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2025

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Bergen kommune påla alle husene rørfornying i 2025 Det ble utført. I 2023 ble sluk skiftet i andre etasje. I 2008 ble sluk skiftet i kjelleren.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bergen Kommune, Vitek

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

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

Beskriv feilen eller endringen

I 2025 ble det satt ny pipehette og nytt blybeslag på pipe.

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Utslag av fukt og mugg på vegg i kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei

24.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

24.1.2 **Årstall**

2008

24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Dagens vaskerom er mindre enn opprinnelig vaskerom, som også omfattet kjellerhybelens baderom.

24.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Diverse

24.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

24.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☐ Ja ☒ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☐ Ja ☐ Nei ☒ Vet ikke

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 54780252

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Eirik Nødset	**2026-07-22**

Identification

Eirik Nødset

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

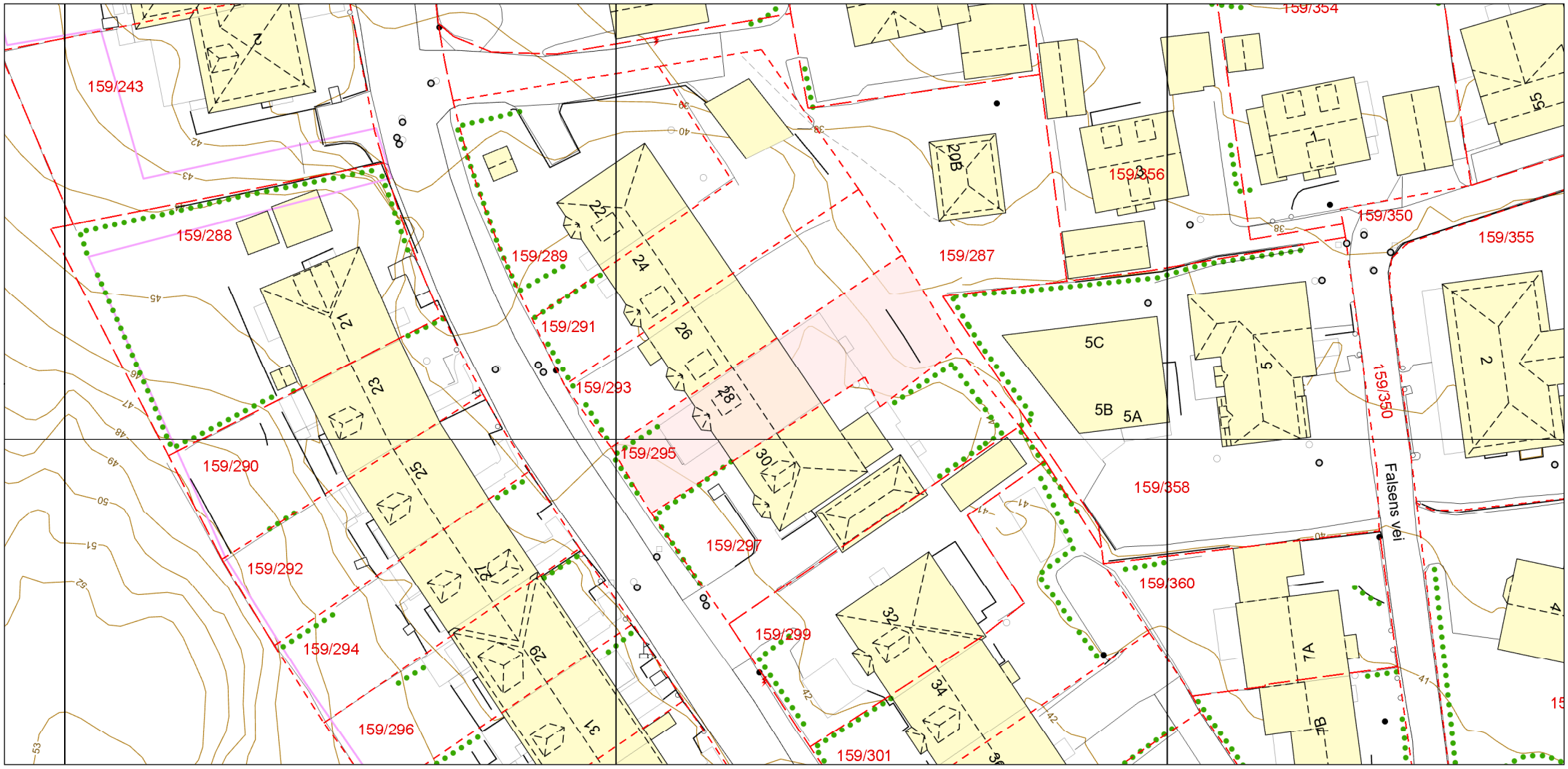
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4:1:500
Dato: 22.07.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 159/295/0/0
Adresse: Finnbergåsen 28, 5063 BERGEN

N



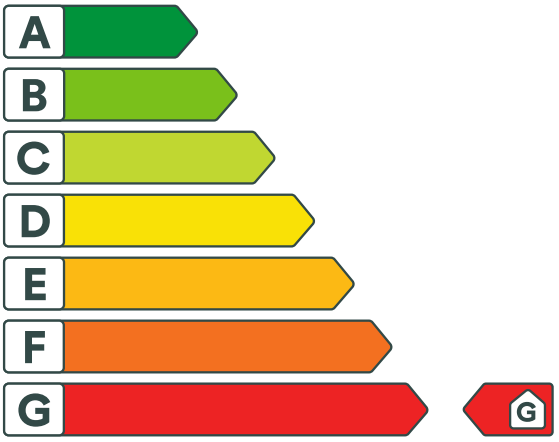
Eiendomsgrense - sikker
Eiendomsgrense - usikker
Bygning
Registrert tiltak bygg
Fredet bygg
Registrert tiltak anlegg
Kulturminne
Gangveg og sti
Traktorveg
InnmåltTre
Allé
Hekk
EL belysningspunkt
EL Nettstasjon
Ledning kum
Mast
Skap
Høydekurve
Fastmerker

enova

Energiattest



Adresse **Finnbergåsen 28, 5063 BERGEN**	
Dato for energimerking **27.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-375230**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **139222520**
Gårdsnummer **159**	Bruksnummer **295**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1928**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **48,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **48,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **426,46**

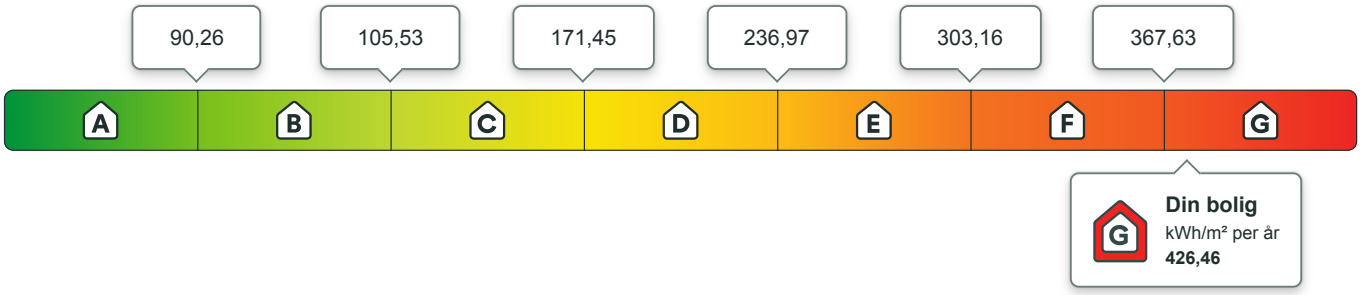
Finnbergåsen 28, 5063 BERGEN

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
19 431,93	**404,83**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Finnbergåsen 28, 5063 BERGEN

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Finnbergåsen 28, 5063 BERGEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 11: 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 utendørs

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: 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 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: 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 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 21: 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 varmeanlegg

Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

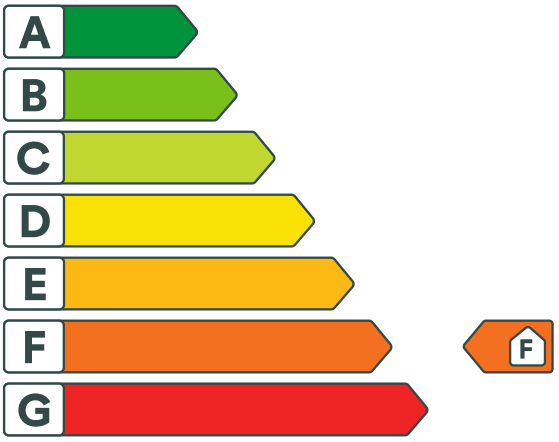
I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og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

enova

Energiattest



Adresse **Finnbergåsen 28, 5063 BERGEN**	
Dato for energimerking **27.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-375233**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **139222520**
Gårdsnummer **159**	Bruksnummer **295**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1928**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **75,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **75,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **320,36**

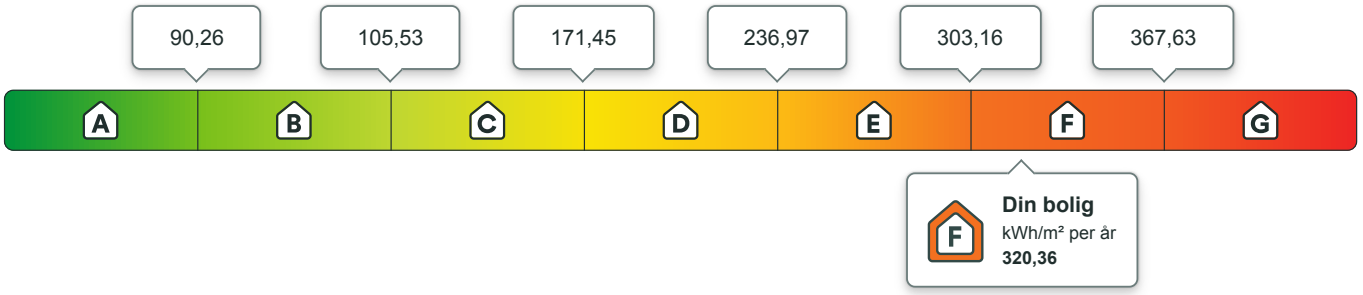
Finnbergåsen 28, 5063 BERGEN

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
22 884,27	**305,12**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Finnbergåsen 28, 5063 BERGEN

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Finnbergåsen 28, 5063 BERGEN

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 8: 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: 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 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: 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 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: 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 utendørs

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: 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 17: 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 luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 19: 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.

Bergen kommune
Adresse Postboks 7700, 5020
Telefon 12345678

Utskriftsdato: 22.07.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp Kilde: Bergen kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4601 **Gårdsnr.:** 159 **Bruksnr.:** 295
Adresse: Finnbergåsen 28, 5063 BERGEN
Referanse:

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

• Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	**kr 7 150,-**
• Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	**kr 8 950,-**
• Rekkehus med eget gnr./bnr.	**kr 13 650,-**
• Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	**kr 13 650,-**

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

IPID (standardisert informasjons dokument). Vi vedlegger her en link til IPID for Boligkjøperforsikring og andre relevante produkter:
www.gjensidige.no/forsikring/ipid

Leverandørinformasjon og godtgjørelse

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox og med Sedgwick som skadebehandler, og er formidlet gjennom Gjensidige.

I forbindelse med tegning av Boligkjøperforsikring mottar forsikringsagenten godtgjørelse for salget. Distribusjonskostnad til eiendomsmeglerforetaket utgjør kr 2 500,-. Gjensidige mottar godtgjørelse på kr 2 100,- for distribusjon av forsikringen.

Klagemuligheter

Tvisteløsning og klageorgan

Hvis du er misfornøyd eller uenig med en avgjørelse fra Boligkjøperforsikringen levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick, har du to klagemuligheter.

Klagen bes rettet til Sedgwick, til klage.boligkjoper@sedgwick.com. Dersom du ikke er enig avgjørelsen, ønsker vi at du først sender en klage til avdelingen som har behandlet saken din.

Finansklagenemda

Dersom du ikke kommer til enighet med Sedgwick, kan du klage til Finansklagenemnda. Her kan du kontakte Finansklagenemda:

Postboks 53 Skøyen, 0212 Oslo
Telefon: 23 13 19 60
www.finkn.no

Lovgivning og verneting

Hvis ikke annet er avtalt, gjelder norsk lovgivning. Det er Lov om forsikringsavtaler som regulerer avtaler om skadeforsikring og personforsikring.

Tvister i forbindelse med forsikringsavtalen avgjøres ved norske domstoler hvis ikke annet er avtalt eller det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning. Hvilken lovgivning og hvilket verneting som gjelder er ikke valgfritt.

Pris

Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen, så du får ingen egen regning. Pris for forsikringen gjelder i 5 år.

Om Gjensidige

I over 200 år har vi sikret liv, helse og verdier for kundene våre. Vi tilbyr de fleste forsikringer folk trenger for å være trygge når de er hjemme, på jobb, i bilen, på reise og andre steder. Vi forsikrer i tillegg nesten alle slags bedrifter, og skreddersyr løsninger for deres behov.

Gjensidige er registrert i det norske Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 995 568 217.

Postadresse:
Postboks 700 Sentrum, 0106 Oslo
Telefon: 915 03 100
boligkjoperpakken@gjensidige.no

Gjensidige

17/6-46. Nr. 22 ikke utført.
31/10-46

Kopi.

GL/GAA.

Herr Arkitekt Paul Lambach,
H e r .

ad Finbergåsen nr. 22, 28, 30.

I anledning Deres anmeldelse av 23. 10. 1945 angående innredning av et arkværelse og installasjon av w.c. på loftet i ovennevnte eiendom har vann- og kloakkvesenet bemerket:

"Man har ikke noget å innvende mot den prosjekterte utvidelse av sanitæranlegget.

Før rørleggerarbeidet igangsettes, må der innsendes detaljerte planer for dette til godkjennelse av vann- og kloakkvesenet."

Bygningsinspektøren har uttalt:

"Arken må utføres av 3" plank og beslås med galv. plater.

Vegger og tak i værelset må utføres av 2 lag panel og 1/4" isolasjonsplater. Dør til loft må gjøres selvlukkende.

W.c.anlegget må utføres etter forskriftene og rommet ventileres over tak."

I henhold hertil approberes anmeldelsen under forutsetning av at vann- og kloakkvesenets og bygningsinspektørens bemerkninger etterkommes.

Værelset tillates kun benyttet i forbindelse med en av husets leiligheter og må ikke utleies særskilt. Herom må avgis tinglest deklarasjon.

Utkast til deklarasjon legges ved. Denne må underskrives av huseieren og innsendes hertil med tinglesningsgebyr før arbeidet igangsettes.

Bygningsinspektøren må varsles når arbeidet påbegynnes.

Bergen, den 30. oktober 1945.

Carl Schøyen.
tegn.

dubl. Chemia M. Tegn.
Sendt arkt. 22/11-45.

MOTTATT
27 OCT. 1945
BYGNINGSINSPEKT

27. OCT. 1945
BYGNINGSSJEFEN

F. 78 2

BERGENS
J.NR. 0475 /45
VANN- OG KLOAKVESEN

Byggeanmeldelse.

Dette skjema anvendes for reparasjon, ombygging og forandring av eldre bygning, oppførelse av skur o. l. Det innleveres med bilag i to eksemplarer. Anmeldelsen skal inneholde nøyaktig beskrivelse og være ledsaget av de fornødne tegninger. Alle mål som er nødvendig for å prøve byggverkets lovlighet, skal være innskrevet i tegningene og angitt i teksten. De anvendte materialer skal betegnes på en lett kjennelig måte i planene. Angår anmeldelsen forandring av eldre bygning, må tegningen tydelig vise bygningen som den er, og således som den tenkes forandret. Tegningene skal være signert.

Arbeidet må ikke påbegynnes før approbert anmeldelse foreligger.

Varsling innsendes til bygningsinspektøren etter hvert som arbeidet skrider fram.

Tekkemaskin

Til
Bygningsinspektøren.

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved, at etternevnte byggearbeider aktes utført etter nedenstående beskrivelse og vedlagte tegninger på

eiendom nr. 22. 28. 30. Finnbergåsen.

Som bilag følger: (Tegningene må foldes etter skjemaets størrelse.)

5 bl. tegninger.

Det attesteres at følgende naboer er varslet i h. t. bglv. § 132, 3:

Finnbergåsen 20 a. 24. 26. og 32.
Kronsminde 191.

Bergen den 23/10 1945

Byggherre. for.
nr. 22 Magnesen
" 28. Jacobsen
" 30. Hansen. A.

Anmelder. Paul Lambach

Ansvarshavende. Paul Lambach

Beskrivelse:

I likhet med tidligere approbert bygningsanm. for Finnbergåsen 24 og 26 (i samme husblokk) aktes innredet et arkverelse og W.C på loft i forbindelse med leilighet i 2nen etasje.i nr.22. 28 og 30.

Arken tekkes med galv. jern og arbeidet utföres forövrig efter bygningslovens bestemmelser.

1000. 5-44. J.D.B. A.s

~~Oversendes hr bygningssjefen~~

De to midtre bygninger i rekken - nr.24 og nr 26 - har i 194o ~~har~~ fått godkjennt og utført takark og innredt værelse på loftet på betingelse av at de kun benyttes i forbindelse med husets leiligheter og ikke til serskilt bortleie.

Arken må utføres av 2½" plank og beslås med galv plater. Vegger og tak i værelset må utføres av 2 lag panel og 1/4" isolasjonsplater. Dør til loft må gjøres selvlukkende.

W.C-anlegget må utføres etter forskriftene og rummet ventileres over tak.

Bergen den 24 oktober 1945.

Oversendes Vann- og kloakvesenet.

Bygningsinspektøren
Søndre Distrikt

Jnr. 475/45.(Finnbergåsen 22,28,30.)

Sendes med vedlegg hr. bygningssjefen.

Man har ikke noget å innvende mot den projekterte utvidelse av sanitæranlegget.

För rörleggerarbeidet igangsettes, må der innsendes detaljerte planer for dette til godkjennelse av vann-og kloakkvesenet.

Bergens vann- og kloakkvesen den 25. oktober 1945.

Sendes tilbake til herr bygningsinspektøren i s.d.
idet en viser til kopi av brev av 30. oktober 1945 til anmelderen.
Deklarasjonene er innkommet i underskrevet stand.

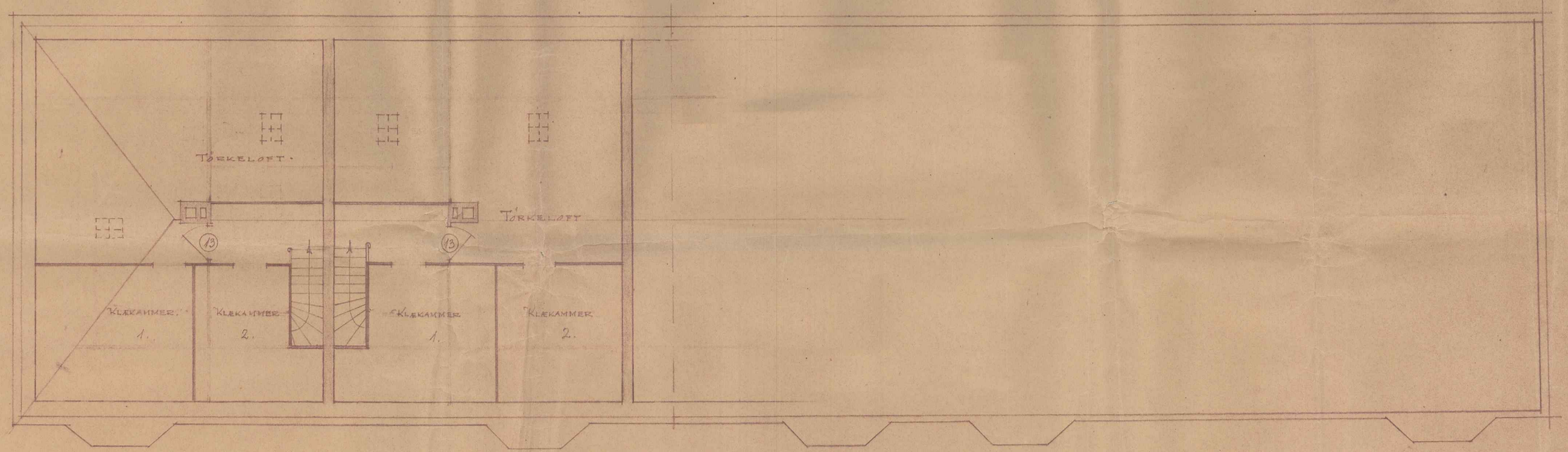
Bygningssjefen i Bergen den 19.november 1945.

vidt.

RÆKKEBEBYGGELSE PÅ FINBERGÅSEN BLOK 2.

BLAD 7.

LOFTPLAN MÅLESTOK: 1:50

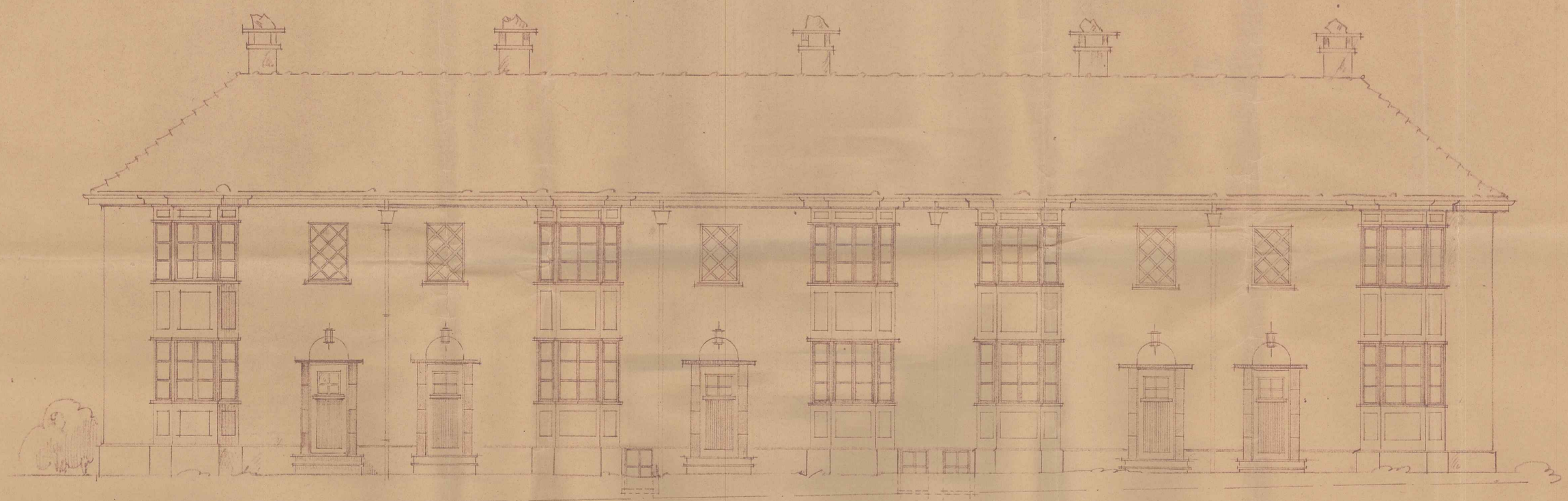


SIGURD LUNDE
ARKITEKT

RÆKKEBEBYGGELSE PÅ FINBERGÅSEN

BLOK 2 MÅLESTOK = 1:50

BLAD 6



GAMLE TERRENG.

KJELDERGULV + 39.50.

FASADE MOT VEST

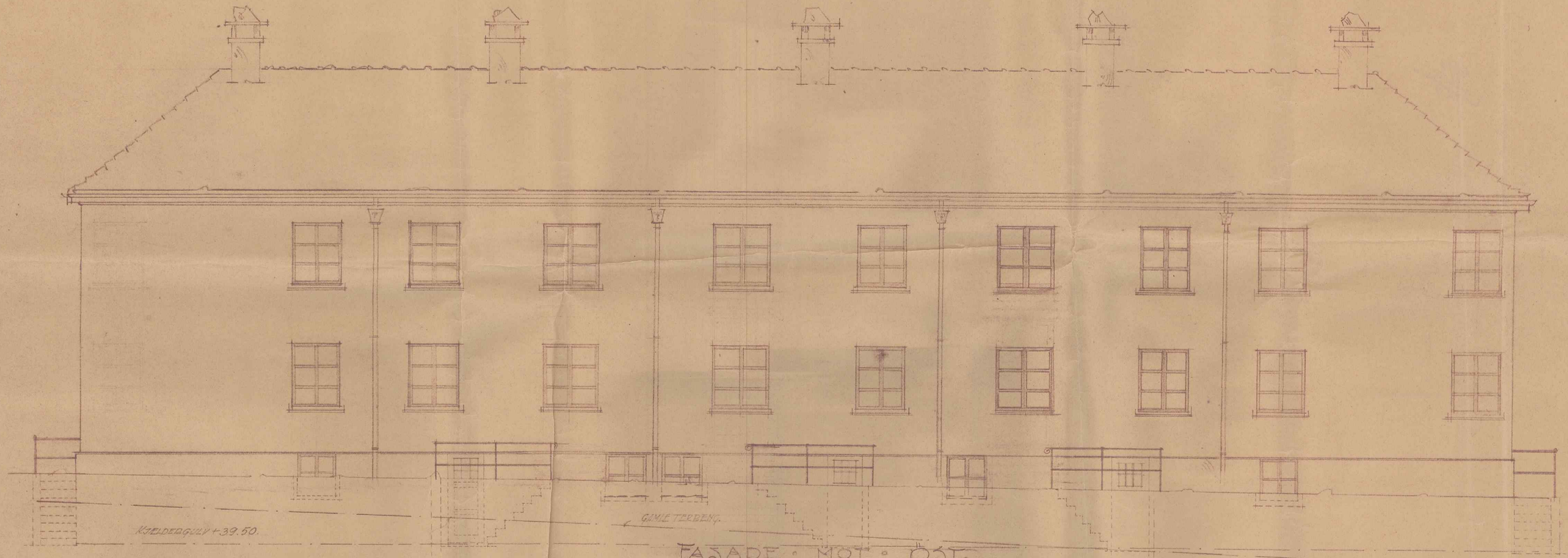
ENK. ALMA BENGTZON. HR. LARS A GUTTORMSEN. HR. ALFRED MYKING HR. ANDREAS JACOBSEN. HR. SVERRE NORDAAS.

SIGURD LUNDE
ARKITEKT

RÆKKEBEBYGELSE · PÅ · TINBERGÅSEN.

BLOK · 2 · MALESTOK : 1:50

BLAD · 5 ·



FASADE · MOT · ØST.

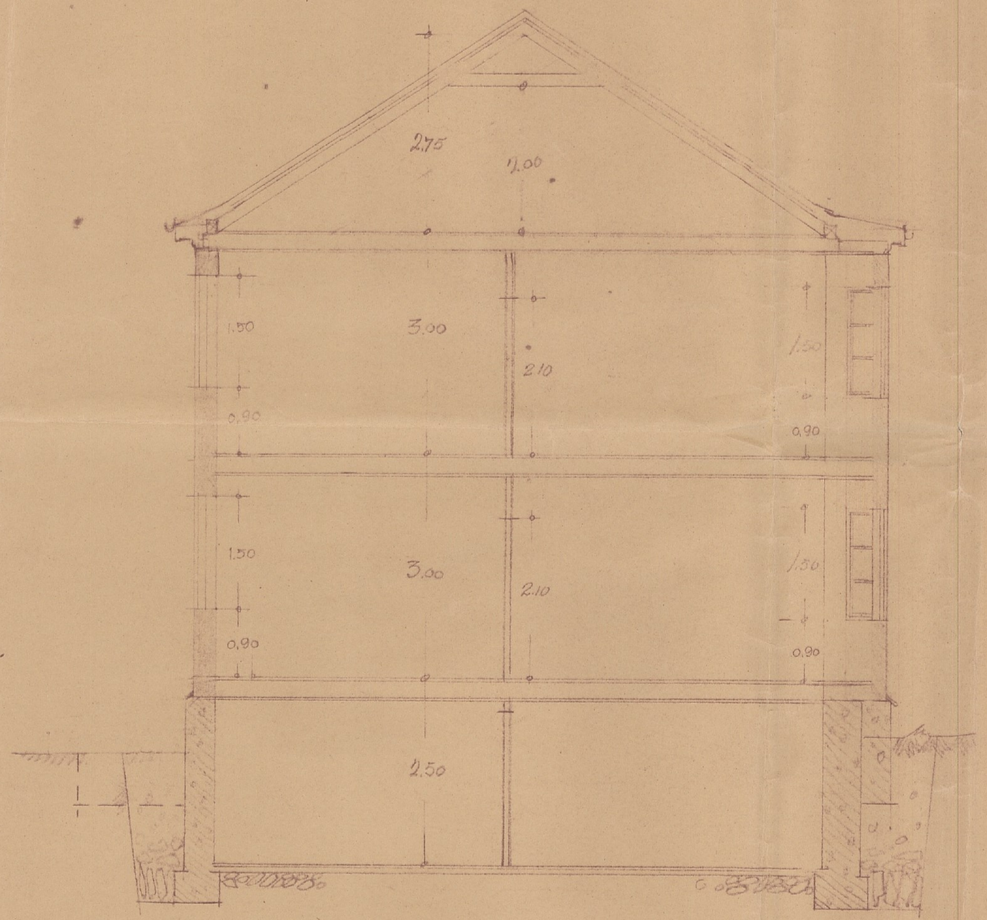
BERGEN I MARS 1929.

SIGURD LUNDE
ARKITEKT

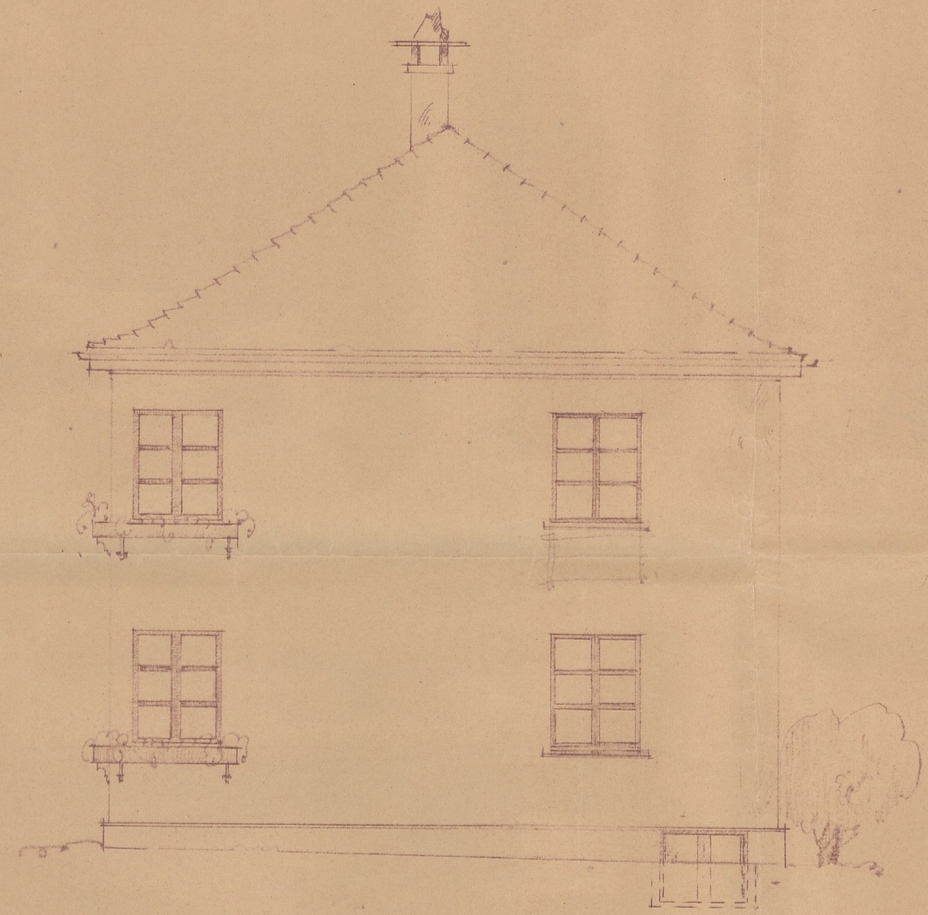
RÆKKEBEBYGGELSE PÅ FINBERGÅSEN

BLOK 2 · MALESTOK 1:50

BLAD 4



TVERSNITT



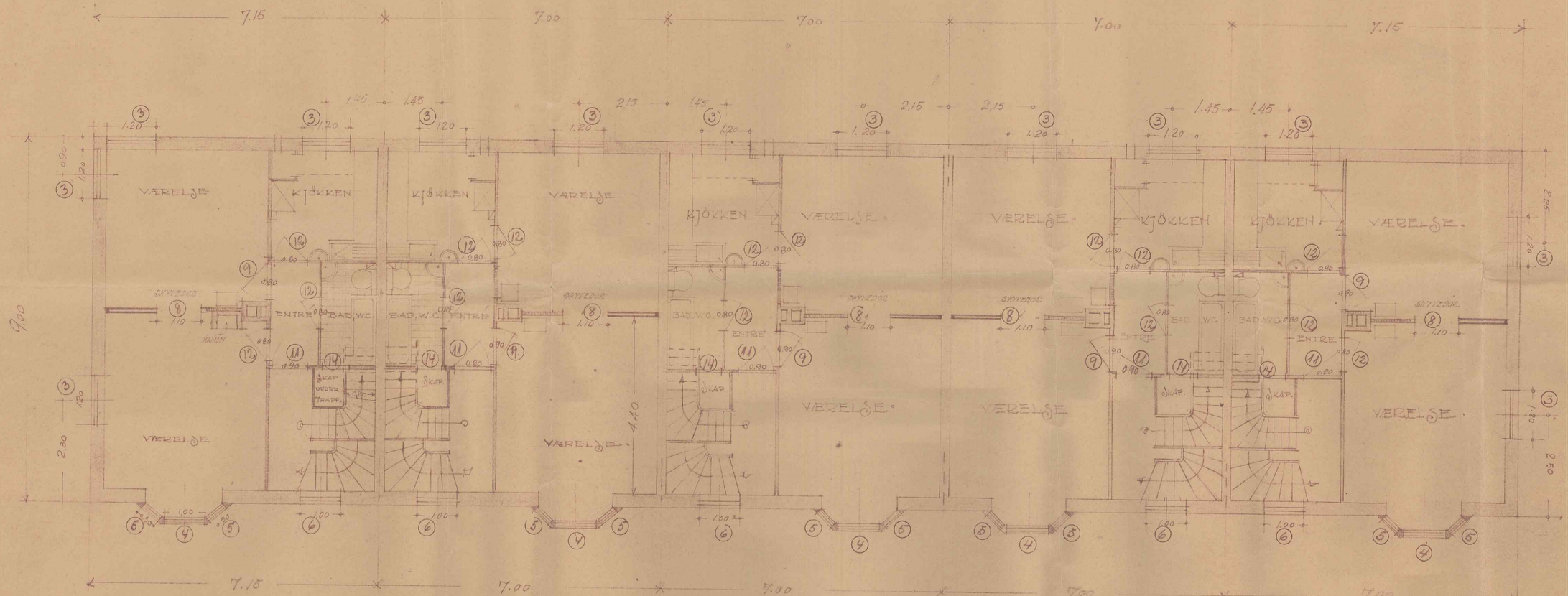
FASADE MOT NORD

SIGURD [illegible]
ARKITEKT

BERGEN MARS 1929

RÆKKEBEBYGGELSE PÅ FINBERGÅSEN BLOK 2 MÅLESTOK 1:50 BLAD 3.

PLAN AV 2DEN ETASJE.



FOR ALM. BENYTTELSE.

HR. LARS A. GUTTORMSEN.

HR. LUDVIG MYKING.

HR. ANDREAS JACOBSEN.

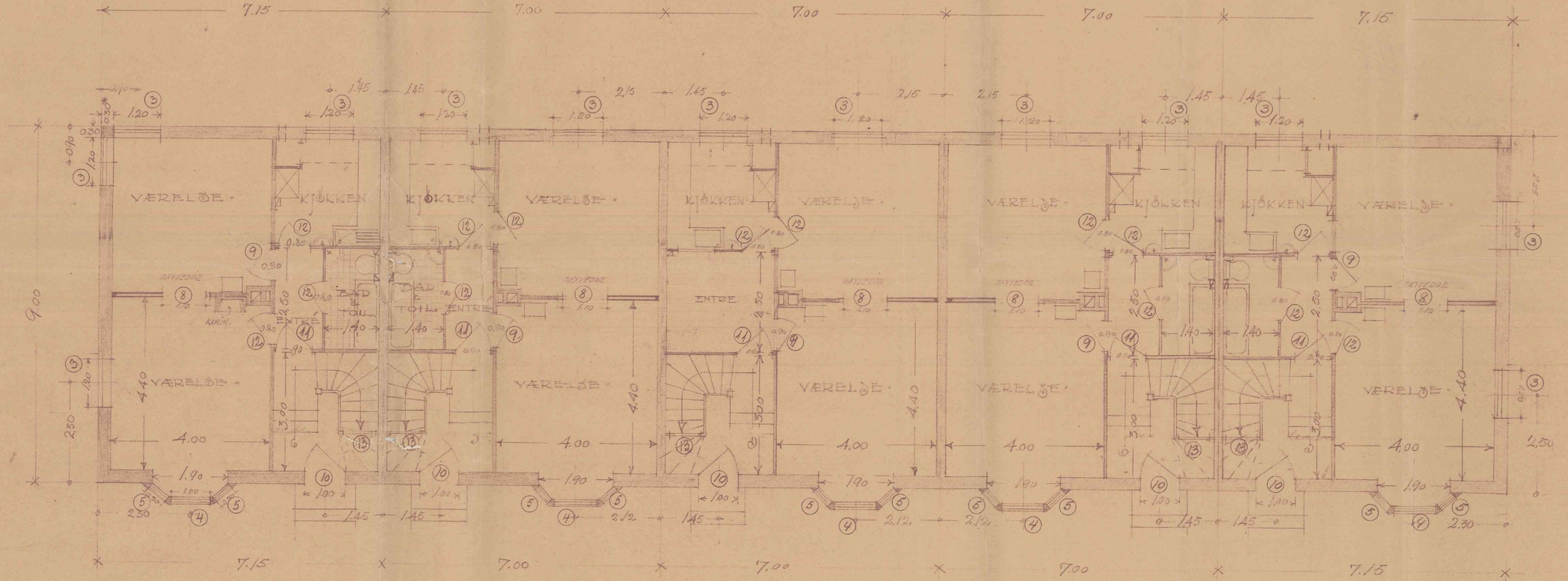
HR. SIGURD NORDNES.

BERGEN 1. MARS 1929.

SIGURD LUNDE
ARKITEKT

RÆKKEBEBYGGELSE PÅ FINBERGÅSEN · BLOK 2 · MÅLESTOK 1:50 · BLAD 2

PLAN AV 1STE ETASJE



SIGURD LUNDE
ARKITEKT

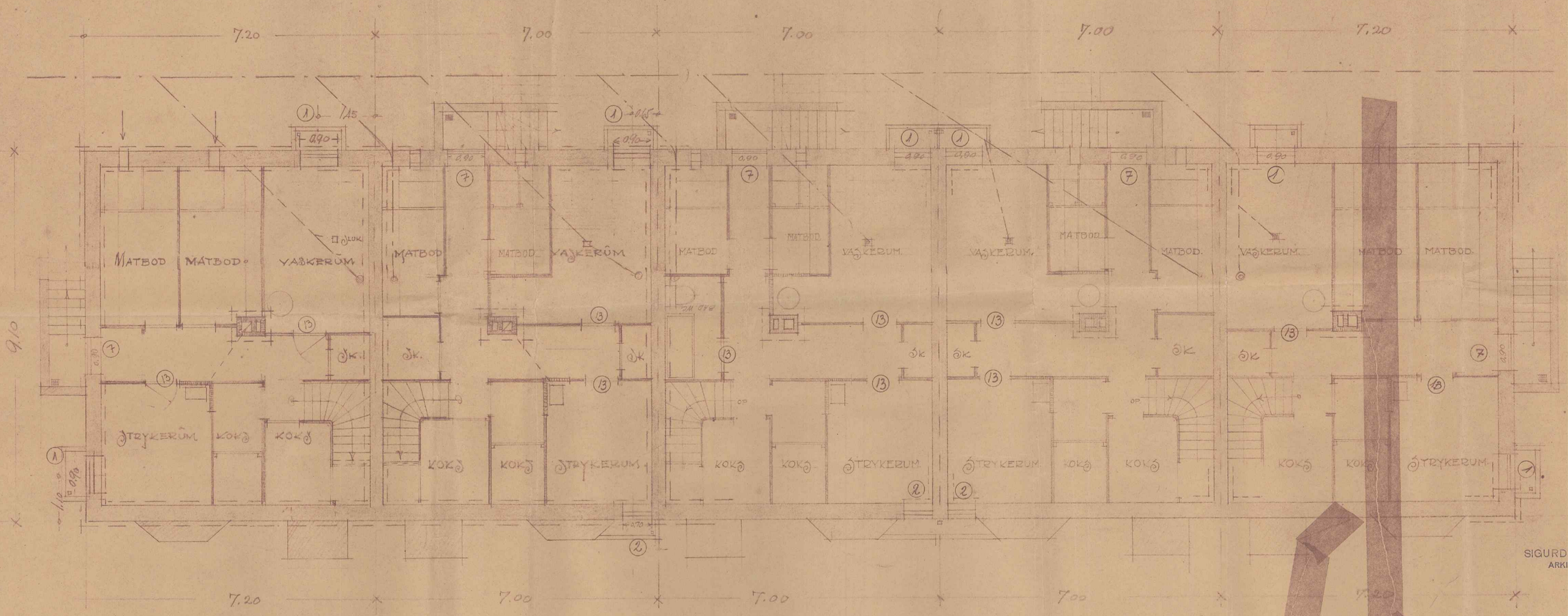
FOR ALNE BENGTSON. HR. LARS A. SUTTORMSEN HR. ALFRED MYKING HR. ANDREAS JACOBSEN HR. SVERRE NICOLAISEN.

BERGEN 1929

RÆKKEBEBYGGELSE PÅ FINBERGÅSEN BLOK 2 MALESTOK 1:50 BLAD 1

22–30

PLAN AV KJELDER.



SIGURD LUNDE
ARKITEKT

FOR KLM BENGTSON. HR. LARS A GUTTORMSEN. HR. ULRED MYKING HR. ANDREAS JACOBSEN. HR. SVEGRE [illegible]

BERGEN 1 MARS 1929

BERGEN KOMMUNE

BYGNINGSSJEFENS KONTOR
BYGNINGSINSPEKTØREN

Gjenpart.

Løpe nr. .....

Attest.

Herved bevidnes vedkommende eiendom nr. 30 Finbergåsen

at det av herr A. Hansen v/ark. P. Lambach under 24/10 1945 anmeldte

arbeide er lovlig, såvidt angår innredning av arkvarelse og W.C. på loft.

kfr. tinglest deklarasjon.

Bygningssjefen i Bergen den 19 mars 1946

Gebyr til bykassen kr. 14.00
betalt

Bygningsinspektøren
Søndre Distrikt
Einar Grue

Bygningssjefens kontor den .....
for bygningssjefen

.....

2000. 6-45. J.D.B. A.s

BERGEN KOMMUNE

BYGNINGSSJEFENS KONTOR
BYGNINGSINSPEKTØREN

Gjenpart.

Løpe nr. .....

Attest.

Herved bevidnes vedkommende eiendom nr. 28 Finbergåsen

at det av herr Jacobsen v/ark. P. Lambach under 24/10 1945 anmeldte

arbeide er lovlig, såvidt angår innredning av et værelse på loftet.

kfr. tinglest deklarasjon.

Bygningssjefen i Bergen den 29 januar 1946

Gebyr til bykassen kr. 10.00
betalt

Bygningsinspektøren
Søndre Distrikt

Bygningssjefens kontor den .....
for bygningssjefen

.....

2000. 6-45. J.D.B. A.s

FINNBERGÅSEN NR. 22. 28. 30.

MAL 1:50

•PROJEKTERT INNREDNING AV VERELSE PÅ LOFT• ETTER FORANDRING

BL. 4

MOTTATT
27 OCT 1945
BYGNINGSINSPEKT

ENGR
1475/45
96 KLASS

27 OKT 1945
BYGNINGSSJEFEN

APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
BERGEN DEN 30. 10. 1945
ATTESTERES



NR. 22. NR. 24 UFORANDRET — NR. 26 UFORANDRET NR. 28 NR. 30

MOT VEST

BERGEN 1. SEPT. 1945

FITJEBERGÅSEN NR. 22. 28. 30.

PROJEKTERT INNREDNING AV LOFTSVERELSE

ETTER FORANDRING

APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
BERGEN DEN 30. 10. 1945
MESTERES Thorlaf Lauvn.

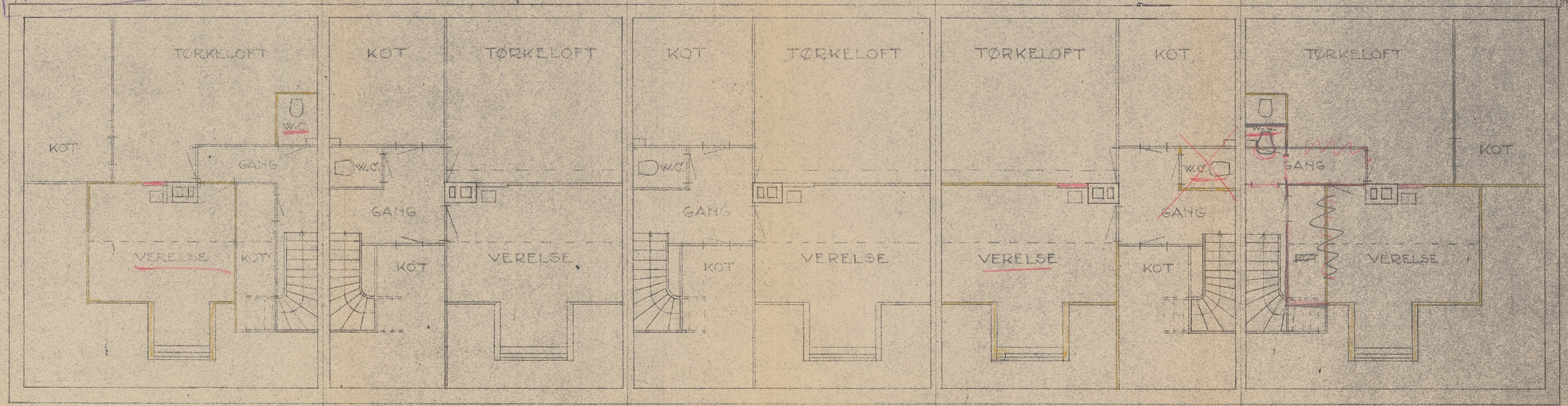
MOTTATT
27 OKT 1945
BYGNINGSKONTORET

BERGENS
JN 0473 45
KOMMUNE

MÅL 1:50

BL. 2

27 OKT 1945
BYGNINGSSJEFEN



NR. 22 NR. 24 UFORANDRET NR. 26 UFORANDRET NR. 28 NR. 30

FINNBERGÅSEN NR. 22.28.30.

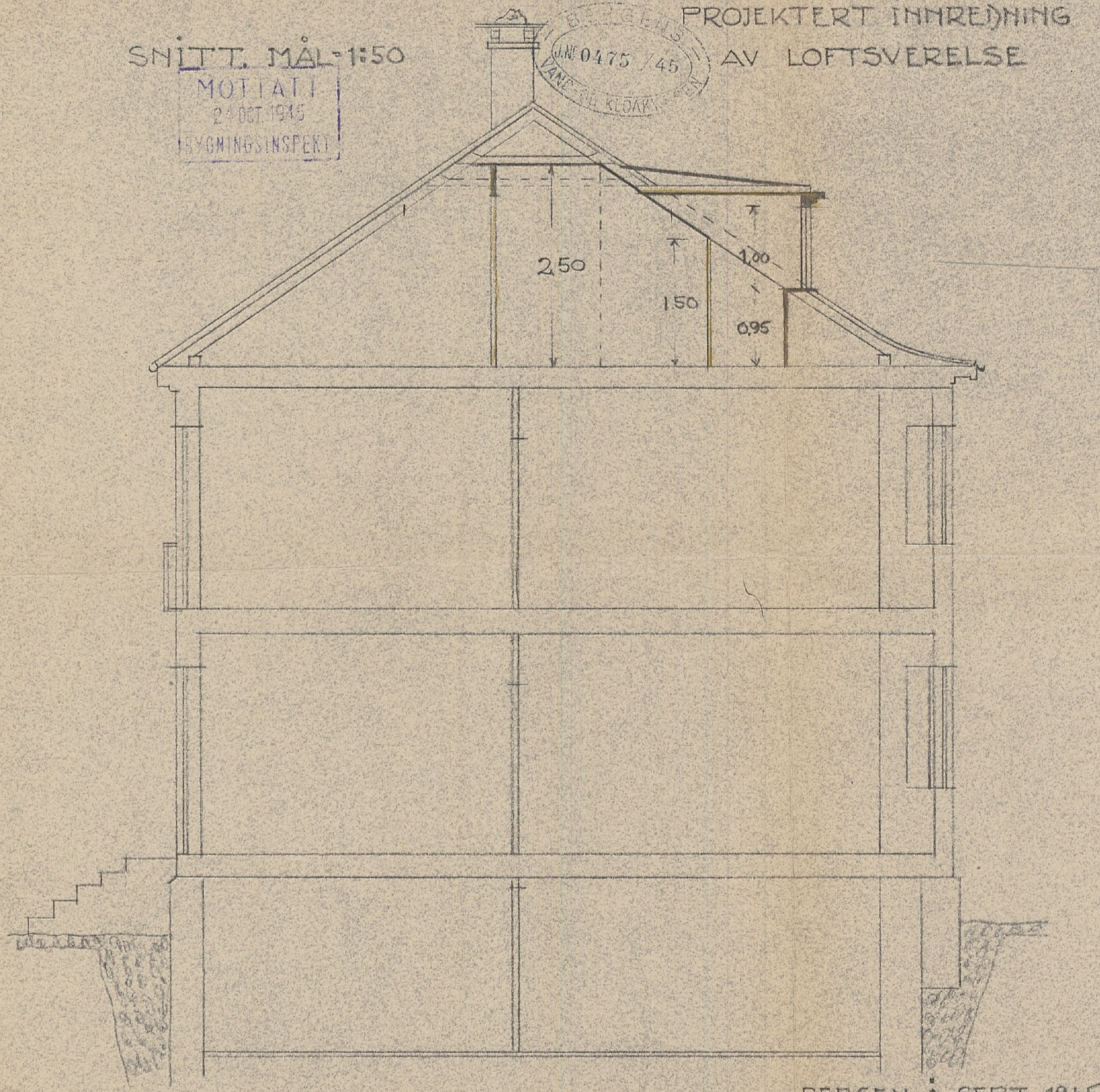
BL. 5

PROJEKTERT INNREDNING
AV LOFTSVERELSE

SNITT. MÅL 1:50

MOTTATT
24 OCT. 1945
BYGNINGSINSPEKT.

BERGENS
J.NR. 0475 /45
VANN- OG KLOAKKVESEN



BERGEN i SEPT. 1945

PAUL LAMBACH

FINNBERGÅSEN

PROJEKTERT INNREDNING AV VERELSE PÅ LOFT FØR FORANDRING

MÅL = 1:50

BL. 3

MOTTATT
27 OCT. 1945
BYGNINGSINSPEKT

BERGENS
NR 0475 '45
VANN- OG KLOAKVESEN

27 OCT. 1945
BYGNINGSSJEFEN



MOT VEST

FINNBERGÅSEN NR. 22. 28. 30.

MÅL: 1:50

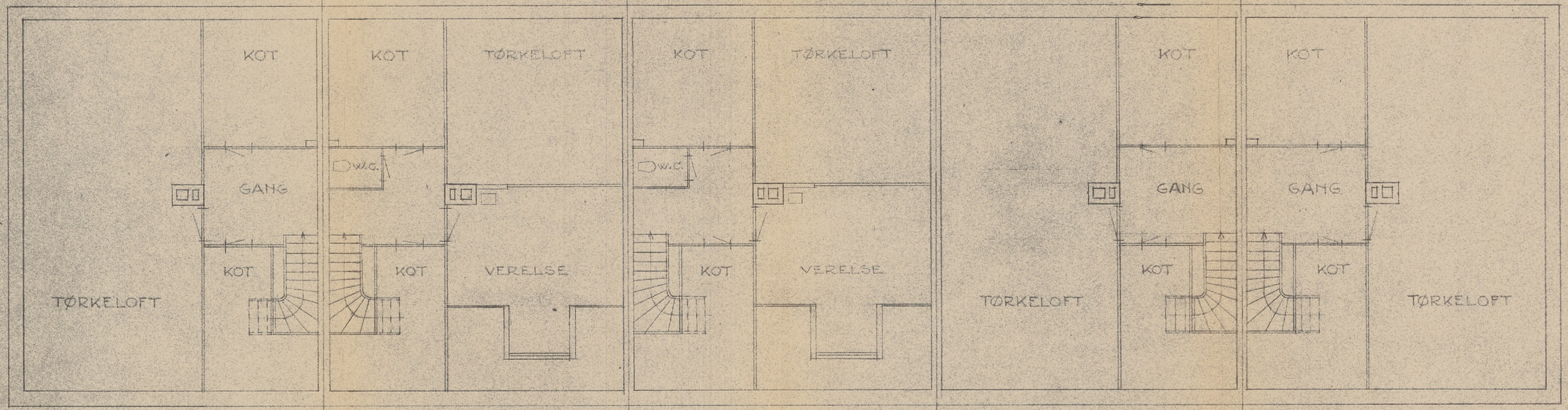
BL. 1

LOFTSPLAN FØR FORANDRING

MOTTATT
24 OKT 1945
BYGNINGSINSPEKT.

BERGENS
JN 0475 45

MOTTATT
27 SEPT 1945
BYGNINGSSJEFEN



NR. 22 NR. 24 UFORANDRET NR. 26 UFORANDRET NR. 28 NR. 30

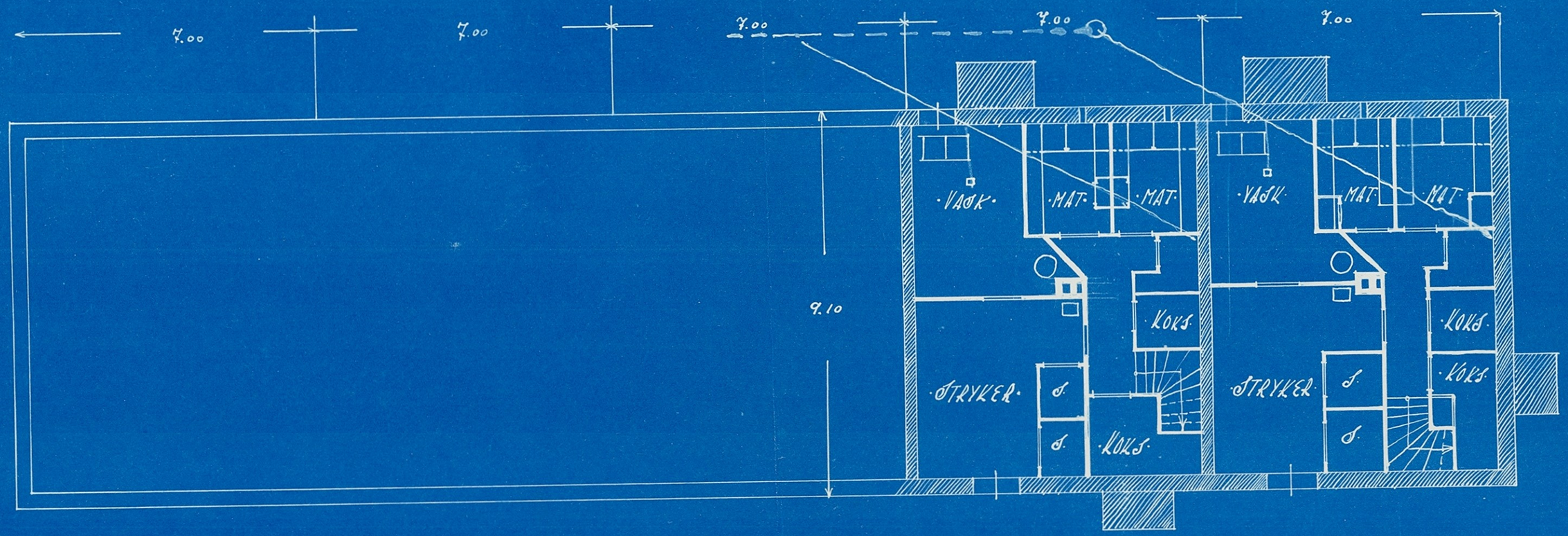
BERGEN 1. SEPT. 1945

PAUL LAMBACH

PROJEKTERT REKKEBEBYGGELSE PÅ FINBERGÅSEN

BLAD 1.

BLOKK II KJELLERPLAN MÅL 1:100

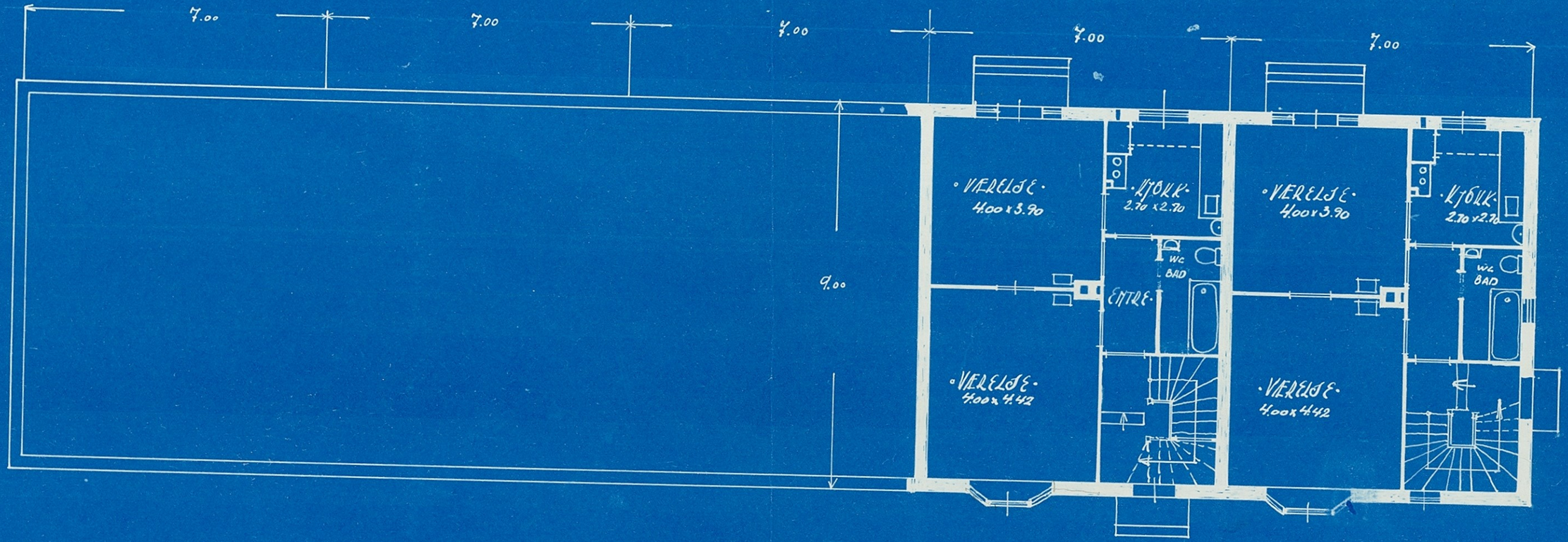


SIGURD LUNDP
ARKITEKT

PROJEKTERT REKKEBEBYGGELSE PÅ FINBERGÅSEN

BLOKK II GRUNNPLAN MÅL 1:100

BLAD 2

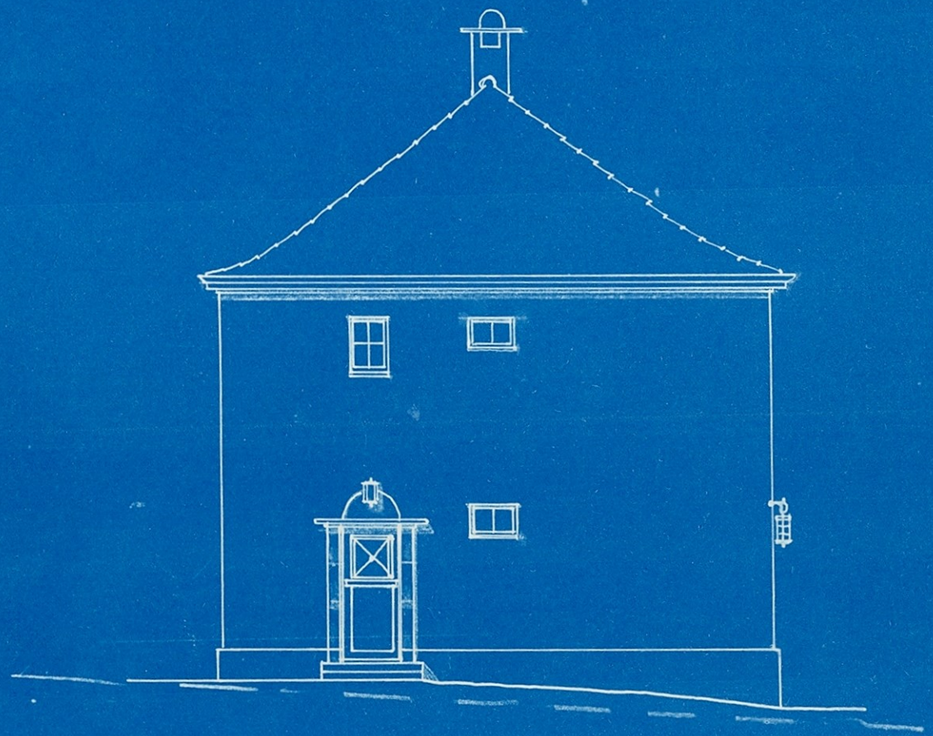


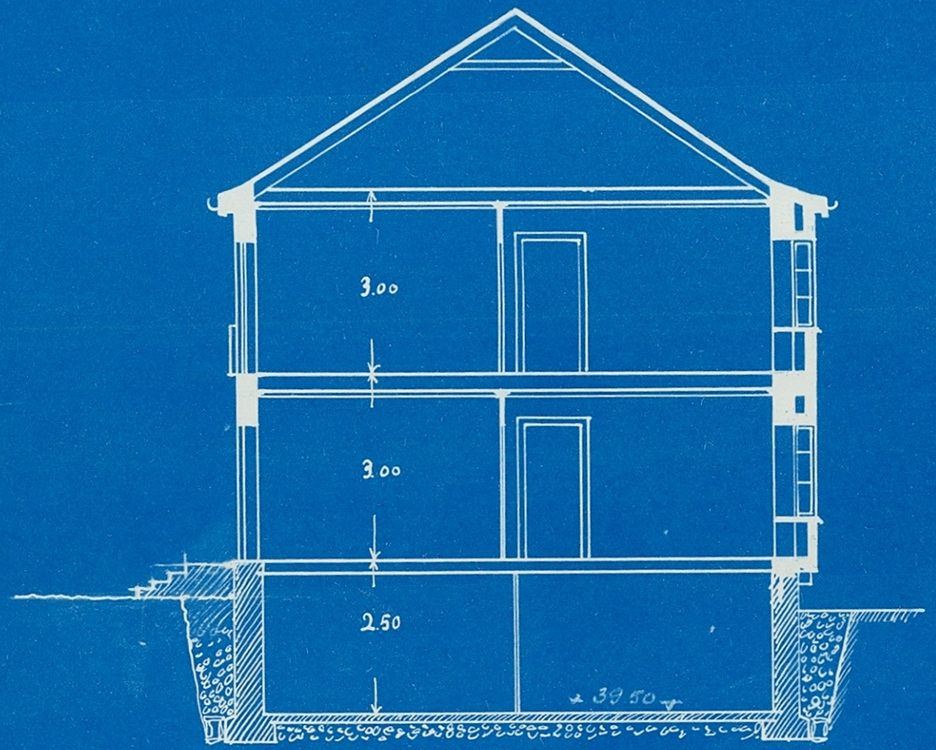
SIGURD LUNDE
ARKITEKT

PROJEKTERT REKKEBEBYGGELSE PÅ FINBERGÅSEN

BLAD 3

BLOKK II FACADE MOT ØST TVERSNITT MÅL 1:100

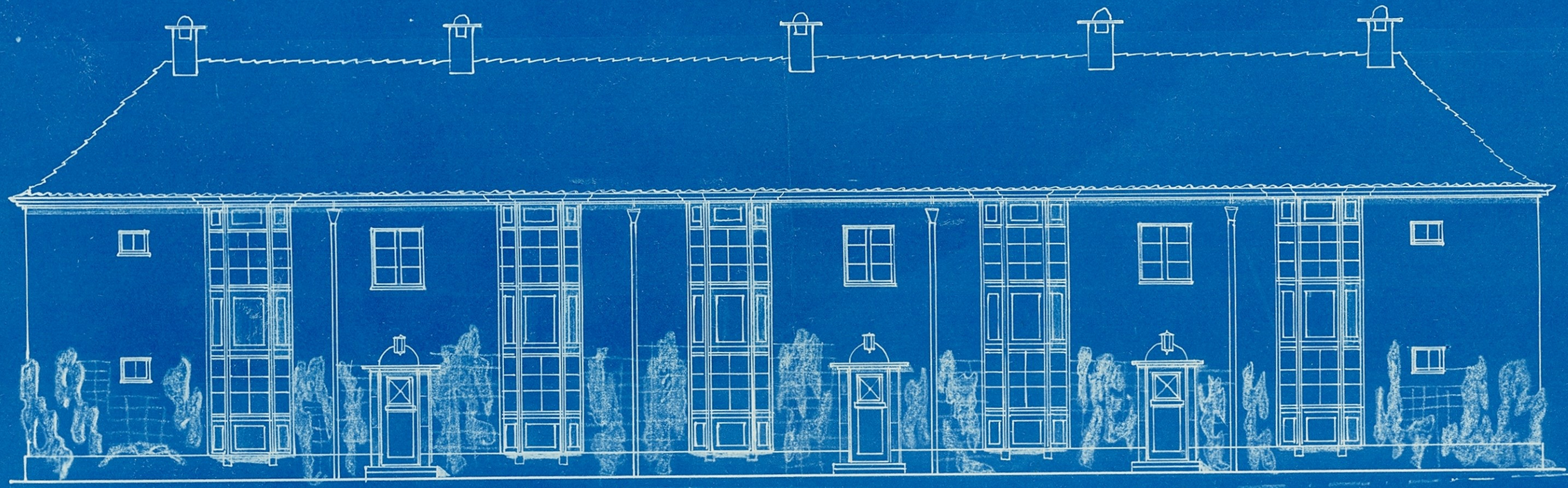




SIGURD LUNDE
ARKITEKT

PROJEKTERT REKKEBEBYGGELSE PÅ FINBERGÅSEN BLOKK II MÅL 1:100 BLAD 4.

FACADE MOT SYD



CML. TERRÆNG

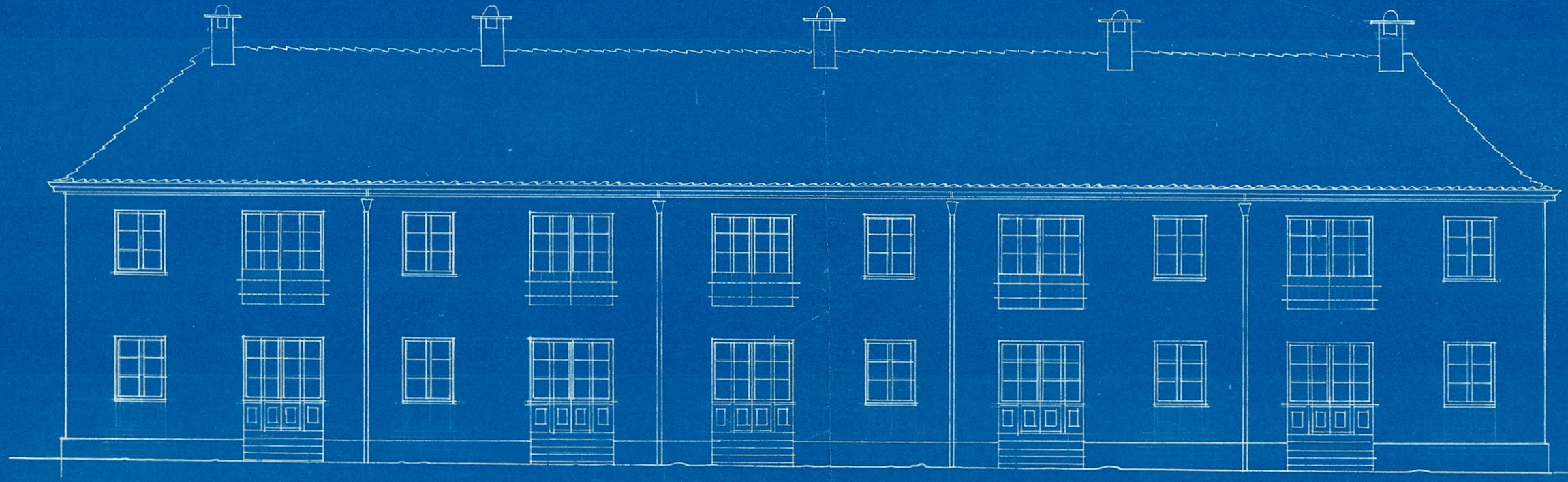
Hjellerg. cote 39.6

SIGURD LUNDE
ARKITEKT

PROJEKTERT RÆKKEBEBYGGELSE PÅ FINBERGÅSEN

BLAD 5.

BLOKK II FACADE MOT NORD MÅL 1:100



HJØRDEGULV + 39.50

SIGURD LUNDE
ARKITEKT

Anm. nr. Ubb

B. J. nr. 439

1928

Opm. chefens j. nr. 660 / 1928.

T. f. B. U. inf. 9/29

BERGENS VAND- OG KLOAKVESEN J.№ 1234 /28

8C 38C

Bygningsanmeldelse.

B.V.J-Nr. 4 1929

Bergens Helseraad J. nr. 6 1929

Bygningschefens J. nr. 20/29

Bergens bygningskommission har under 13/5 1908 for anmeldelse angaaende nybygning, til- og paabygning, samt større reparationer, vedtat dette skema, der av anmelderen skal nøiagtig utfyldes for hver post og indleveres med bilag i 2 eksemplarer tillikemed anmeldelsesgebyr kr. 1.oo. For de poster som ikke vedkommer det anmeldte arbeide anføres dette uttrykkelig. Alle maal, som er nødvendige for at prøve bygverkets lovlighet skal være indskrevet i tegningerne og angit i teksten. De anvendte materialer skal betegnes paa let kjendelig maate i planerne. Angaar anmeldelsen forandring av ældre bygning, maa tegningerne tydelig vise bygningen som den er og saaledes som den tænkes forandret. Tegningerne skal være utført paa sterkt papir eller lærret og datert samt signeret. Kartforretning vedlægges.

Til

Bygningsinspektøren i Bergen.

I henhold til bygningslovens § 29 anmeldes herved, at efternævnte byggearbeider agtes utført paa

eiendommen nr. Finbergaasen

§ 29. Fortegnelse over vedlagte tegninger og bilag 1 situationsplan 1:200

5 tegninger i maalestok 1:100

§ 33 og 38. Ydervægge og etageantal Rækkehuse - 5 bygninger paa 2 værelser i 2 etager. Engelsk hulmur.

§ 33 og 38. Indre vægge 3" planker bjælkebærende. Mellemvægge med spikerslag og 2 x ¾" paneler med pap.

§ 34 og 39. Bygningens høide 6.5 m.

§ 35 og 40. Avstand fra nabo efter loven.

§ 36 og 39. Arke, taarne, o. a. opbyg /

§ 41 og 42. Avledning av vand til offentlig kloak

§ 43. Gaardsplads mindst 4 m. utstrækning ..... m.²

Desuten ubebygget ..... „

Samlet ubebygget areal 1079. m.²

Tidligere bebyggelse ..... m.²

Projektert —„— ..... „

Samlet bebygget areal 315.00 m.²

Eiendommens samlede areal 1394.00 m.²

§ 44. Fundament, grundmur og isolation støpte kjældermure isolert med cementbruk.

§ 45. Beboelsesrums høide, areal, lysflade efter loven.

§ 34 og 45. Beboelsesrum paa loftet nei.

§ 46. Beboelsesrum i kjelder nei.

§ 47. Indkjørsel, vindu og døre efter loven

§ 48. Lysgaarde, heiseanlæg /

§ 49. Trappeanlæg 1 hovedtrap.

§ 51—54. Takkonstruktion sadeltak.

§ 55. Altaner, karnap o. a. fremspring 1 karnap i træ.

§ 57. Skure /

§ 59. Særskilte konstruktioner /

§ 58, 60 og 77—79. Bygningens anvendelse beboelse.

§ 65—69. Røkpiper /

§ 70 og 71. Ildsteder § 76 røkrør 6 ildsteder for hvert hus.

§ 72—75. Dampkjedler og centralopvarmning /

§ 83 og 85. Gulvkonstruktion træbjælkelag med lovlig indskud.

§ 84. Isolation av jernkonstruktioner /

§ 61. Privet og stalde o. l. 1 W. C. i hver etage.

§ 12—15. Gateline, sokkel, resalit /

§ 50. Utvendige trapper, lyskanaler 2 til hvert hus.

§ 62—64. Hjørnebræk, rækverk

Desuten bemerkes: at kvistforskjæringer ikke er opført og at naboforholdene vil bli ordnet i kommune med opmålingsvæsenet og i overensstemmelse med byggeloven. -

Det attesteres, at vedkommende naboer har erholdt den paabudne underretning om arbeidet (bgl. § 29—5).

Bergen d. 21 Desember 1928

For 5 Ingeniører
Bygherre.

7 Sverre Nordaas
8 "
9 Kåre d Dreyling
10 Lars L Gulbransen
11 Anna Bergsaa - Haakon Bergsaa

Ansvarlig bygmester.

Delingsplan
for
11 Parseller, som skal fraskilles
Krohnsminde Nr. 191 og Nr. 192 samt Kronstad Nr. 177 og Nr. 1932.

1:200.



Bygningsrådet 30/4-29
Jon. Munthe