

# Egenerklæring

Kloppedalsvegen 5C, 5232 PARADIS

04 May 2023

## Informasjon om eiendommen

---

**Adresse**

Kloppedalsvegen 5C

**Postadresse**

Kloppedalsvegen 5C

**Enhetsnummer**

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

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

2006

**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.

Mars 2006

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

## Informasjon om selger

---

**Hovedselger**

Eriksen, Britt Sigrid

**Medselger**

Eriksen, Jon Reinholt

## Forbehold

---

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



## Våtrom

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**2.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**2.1.2 Årstall**

2022

**2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Skiftet toalettskål.

**2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Anders O. Grevstad

**2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

**2.2.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**2.2.2 Årstall**

2022

**2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Skiftet blandeventil på topp av varmtvanns tank.

**2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Anders O. Grevstad

**2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Tak, yttervegg og fasade

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget**

Lekkasje fra terrasse over. Feil montert beslag på terrasser i huset. Alle beslag er skiftet og membran er lagt på terrasser.

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



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

2019

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet down lights til LED. Skiftet lampe ute på terrasse til downlights.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

National Elektro

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## Rør

---

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



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**16.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**16.1.2 Årstall**

2020

**16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Skiftet varmegjenvinner motor i balansert ventilasjons anlegg.

**16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Bergen Air AS

**16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Skjevheter og sprekker

---

**17 Er det tegn på setningskader eller sprekk i fliser?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



## Sopp og skadedyr

---

- 19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

---

- 23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**  
 Ja  Nei
- 25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**  
 Ja  Nei
- 26 **Er utleiedelen godkjent av kommunen?**  
Ikke relevant for denne boligen.
- 27 **Er det utført radonmåling?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- Beskriv nærmere hvilke forhold**  
Endring i reguleringsplan for nabo eiendom i sør. 41/636 Oppstart av reguleringsplanarbeid.
- 29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



## Andre opplysninger

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## 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 92475760**

# Egenerklærings skjema

Name  
**Eriksen, Jon Reinholt**

Date  
**2023-05-04**

Name  
**Eriksen, Britt**

Date  
**2023-05-04**

Identification  
 Eriksen, Jon Reinholt

Identification  
 Eriksen, Britt



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Eriksen, Jon Reinholt  
Eriksen, Britt

04/05-2023  
18:04:44  
04/05-2023  
18:00:09

BANKID  
BANKID\_MOBIL  
E



# Tilstandsrapport

📍 Kloppedalsvegen 5 C, 5232 PARADIS

📖 BERGEN kommune

# gnr. 41, bnr. 1227, snr. 4

Areal (BRA): Leilighet 91 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 02.05.2023

Rapportdato: 23.05.2023

Oppdragsnr.: 20209-1768

Referansenummer: LL1250

Autorisert foretak: Knut Farestvedt Invest Limited

Sertifisert Takstingeniør: Byggmester Knut Farestvedt



Gyldig rapport  
23.05.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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

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

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

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

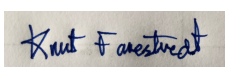
Med over 30 års erfaring fra byggebransjen vil Takstingeniør/byggmester Knut Farestvedt sørge for at du som kunde ivaretas, og får en seriøs og korrekt rapport.

Vi tar oppdrag i Bergen og omkringliggende kommuner - blant annet Bjørnafjorden, Øygarden, Askøy, Austevoll, Osterøy, Alver, Kvam og Voss.

For mer info følg linken: <https://takstmannfarestvedt.no/>



### Rapportansvarlig



Byggmester Knut Farestvedt

bmkf@broadpark.no

408 46 491



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

- 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
- løsløre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

# 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.

! TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

– TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



# Beskrivelse av eiendommen

## AKTUELL EIENDOM

Leiligheten har en sentral og attraktiv beliggenhet i et veletablert boligområde på Hop.

Leilighetsbygg på 3 stk etasje + u-etasje med garasjeanlegg. Bygget i 2006.

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv:  
Fundamentert på antatte faste masser.  
Grunnmur/såle og fundamenter av betong.  
Garasjeanlegg i u-etasje, asfaltert dekke.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader:  
Bærende konstruksjoner og etasjeskillere av betong.  
Keramiske fliser i trapper/rapo.  
Bygningen har heis.  
Yttervegger av isolert bindingsverk, kledd med fasadeplater og liggende beiset trekledning.  
Utkragede altaner av betong, med fliser på dekke.

Takkonstruksjon:  
Flat takkonstruksjon.  
Tekket med Sanafil eller tilsvarende membrantekking.

Bygningsdeler som felles grunn, fundamenter, evt blindkjeller under andre boenheter, konstruksjoner, fasader og tak er ikke tilstandsvurdert i rapporten, dette i henhold til forskrift i Avhendingsloven.

Sameiet består av 9 stk leiligheter/seksjoner.

Tomtearealet på 1 250 m<sup>2</sup> er felles for sameiet.  
Opparbeidet med asfaltert innkjørsel/parkering, trapper, murer, rapo med fliser, plen og diverse prydbusker.  
Felles utvendig gjesteparkering.

## AKTUELL LEILIGHET

Leilighet i byggets 2 etasje.  
Inneholder: Entre/gang, bad/vaskerom, 2 stk soverom, bod og stue/kjøkken. Utgang til altan på 14,50 m<sup>2</sup> fra stue.

Leiligheten har normal stander i henhold til byggeår 2006. Noen beskrevne avvik med tilstandsgrad 2. Se videre detaljert beskrivelse i rapport under konstruksjoner.

Tilhørende ekstern bod på 5 m<sup>2</sup> i u-etasje.  
Eksterne boder er ikke tilstandsvurdert eller medregnet i tabell for arealer.

Parkeringsplass i felles lukket garasjeanlegg u-etasje.

Generelt:  
Alle bygningsdeler har begrenset levetid, normalt vedlikehold påregnes derfor alle bygninger med visse intervaller.

## Arealer

### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Leilighet	ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
	2 etasje	91	88	3
<b>Sum</b>		<b>91</b>	<b>88</b>	<b>3</b>

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

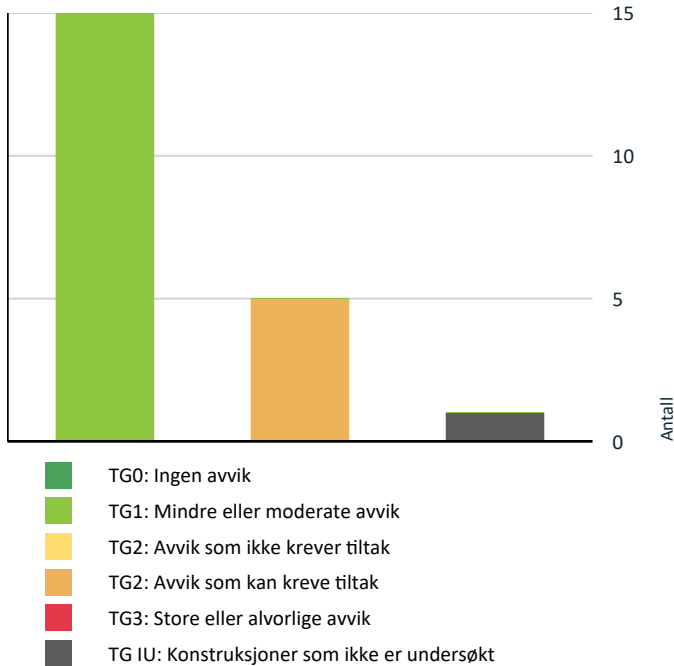
[Gå til side](#)

### Leilighet

- 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.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

I denne rapporten er det ikke satt anslag for utbedringer på punkt som er satt med "Tilstandsgrad 2", som nevnt på S.4 i rapporten.

Dette for å følge § 2-22 i forskrift til avhendingsloven. Denne tilsier at "Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis Tilstandsgrad 3"

Dvs, det er kun der det er "TG 3" det settes anslag for kostnad, ikke for punkter med "TG 1" og "TG 2".

## Oppsummering av avvik

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

## Leilighet

### KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

 Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Sikringsskap plassert i yttergang.  
Inneholder: Automatsikringer, 63 amp jordfeilbryter og 11 stk kurser.  
Hovedsikring og måleravleser i felles skap.

Underskrevne takstmann har foretatt enkel spørreundersøkelse for el-anlegget, det er spurt om det er registrert varmgang, sikringer som slår seg ut, om det har blitt utført el-sjekk av autorisert firma siste 5 år, og om det evt er avvik som ikke er utbedret, om det er andre feil/mangler eier vet om.

Det er opplyst at det er ingen kjente problemer, og at det ikke foreligger el-sjekk eller avvik eier kjenner til.

Det el-anlegget er ikke videre vurdert i denne rapport da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon.

På generelt grunnlag anbefales el-sjekk av anlegg så fremt det ikke foreligger dokumentasjon/el-sjekk.

Det settes TGIU på dette punktet grunnet mangle på dokumentasjon/el-sjekk.

### AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

#### Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

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

- Dagens krav er 100 cm (for denne type altan), faktisk høyde er 95 cm.

TEK 17:

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

- minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
- minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

#### Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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

#### Våtrom > Overflater Gulv > bad/vaskerom

[Gå til side](#)

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Bom i 2 stk gulvfliser.

#### Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > bad/vaskerom

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

#### Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > bad/vaskerom

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

Det mangler lekkasjesikring fra innebygget sisterner.

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET



**Byggeår**  
2006

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

## UTVENDIG

### Vinduer

TG 1

Isolerglass, utvendig kledd med aluminium beslag.

**Årstall:** 2006      **Kilde:** Eier

### Dører

TG 1

Terrassedør:  
Skyvedør i isolerglass, utvendig kledd med aluminium beslag.

Entredør:  
Slett huntonit dørblad i B-30 + 35 DB (brann/lydkrav) kvalitet.  
Dørtelefon.

**Årstall:** 2006      **Kilde:** Eier

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Altan på 14,50 m<sup>2</sup> av betongdekke med kompositt terrassebord (fra 2016). Ny membran under terrassebord i 2016.  
Rekkverk av fasadeplater og glass (høyde 95 cm).

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Dagens krav er 100 cm (for denne type altan), faktisk høyde er 95 cm.

### TEK 17:

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

- a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
- b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

### Tiltak

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

## INNVENDIG

### Overflater

TG 1

Gulv: Furu hvitolje parkett type Fjordal.  
Vegger: Malt platekledning, malt betong.  
Himling: Malt platekledning.  
Spotlights i entre/gang og del av stue.  
Listverk: Malt listverk, karmen og vindusbrett.  
Normal brukslitasje.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse hull i overflater etter bilder/hyller etc. og følgelig misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblelement etc. har vært plassert, dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike "skader" er å anse som normalt.

## Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Etasjeskillere av betong.



# Tilstandsrapport

## Radon

TG 2

Iflg nasjonalt aktsomhetskart for radon viser at det i Kloppedalsvegen 5 C er moderat til lav aktsomhet.

Kartet er basert på inneluftmålinger av radon og på kunnskap om geologiske forhold.

Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radon-konsentrasjonen i enkeltbygninger. Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre en måling. Radon i inneluft avhenger ikke bare av geologiske forhold, men også av bygningens konstruksjon og drift, samt kvaliteten av radonforebyggende tiltak

### Vurdering av avvik:

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

### Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## Pipe og ildsted

TG 1

Inkasset gasspeis med glassdør, type "Heat'n Glo" plassert i stue.

Felles gassanlegg i sameiet (gass stue, kjøkken og altan)

## Innvendige dører

TG 1

Hvite fyllingsdører.

## VÅTROM

### 2 ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Bad/vaskerom fra byggeår.

Årstall: 2006      Kilde: Eier

## Overflater vegger og himling

TG 1

Keramiske fliser på vegger, malt innvendig tak.

## Overflater Gulv

TG 2

Keramiske fliser. Elektriske varmekabler.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Bom i 2 stk gulvfliser.

### Tiltak

- Andre tiltak:
- Våtrommet fungerer med dagens avvik, lokal utbedring av gulvfliser med bom.

## Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Plast sluk og smøremembran.

Membran er ikke synlig (utover evt i sluk), og kan følgelig ikke garanteres for av underskrevne (om den er mangelfull, har skader etc.). I henhold til instruks skal utførende takstmann legge til grunn at badet har membran (hvis det er bygget etter 1997), og kun beskrive evt synlige avvik (som eks i sluk) hvis mulig.

Membran utover det som er synlig blir dermed kun vurdert i henhold til forhold som alder/forventet levetid.

### Vurdering av avvik:

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

### Tiltak

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

## Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Inneholder: Vegghengt toalett, dusjnise med glassdør, servant med møblement/speil og belysning.

Bak skyvedør med speil:  
200 L bereder, røropplegg/sluk for vaskemaskin, stoppekran i fordelerskap og sentral/skap for rør i rør system.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler lekkasjesikring fra innebygget sisterner.

### Tiltak

- Andre tiltak:
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser hvis det viser seg at toalet ikke har safetybag eller tilsvarende må det gjøres tiltak.

## Ventilasjon

TG 1

Ventilasjon via avtrekkventil.

# Tilstandsrapport

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er foretatt fra gang.  
Det ble ikke registrert fukt/avvik i åpent hull.

Mrk: Hulltaking er stikkprøve (og skal tas i dusjsone) for å avdekke evt fukt i konstruksjonen, men er fortsatt en stikkprøve og ingen garanti for tilsvarende resultat øvrige vegger. Tilstandsgraden gjelder følgelig kun kontrollert sted.

## KJØKKEN

### 2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

## Overflater og innredning

TG 1

Hvite profilerte fronter.  
Eik benkeplate med nedfelt stål vaskebeslag.  
Øy har Brasiliansk granitt benkeplate  
Oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap i børstet stål.

Integrerte hvitevarer: Stekeovn, gass topp med 4 bluss, keramisk platetopp med 2 soner og ventilator.

Furu hvitolje parkett type Fjordal på gulv.  
Malte overflater på vegger/tak.  
Spotlights (LED) i tak.

Åpen løsning mot stue.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## Vannledninger

TG 1

Vannforsyningsrør av plast type rør i rør system.  
Stoppekran plassert i fordelerskap på bad/vaskerom.

Vurdert utfra visuelle observasjon i boligen, skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert/vurdert.

## Avløpsrør

TG 1

Avløpsledninger av plast.

Vurdert utfra visuelle observasjon i boligen, skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert/vurdert.

## Ventilasjon

TG 1

Leiligheten har balansert ventilasjon.

## Varmtvannstank

TG 1

200 L bereder plassert på bad/vaskerom.

## Elektrisk anlegg

TG IU

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.*

Sikringsskap plassert i yttergang.  
Inneholder: Automatsikringer, 63 amp jordfeilbryter og 11 stk kurser.  
Hovedsikring og måleravleser i felles skap.

Underskrevne takstmann har foretatt enkel spørreundersøkelse for el-anlegget, det er spurt om det er registrert varmgang, sikringer som slår seg ut, om det har blitt utført el-sjekk av autorisert firma siste 5 år, og om det evt er avvik som ikke er utbedret, om det er andre feil/mangler eier vet om.

Det er opplyst at det er ingen kjente problemer, og at det ikke foreligger el-sjekk eller avvik eier kjenner til.

Det el-anlegget er ikke videre vurdert i denne rapport da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon.

På generelt grunnlag anbefales el-sjekk av anlegg så fremt det ikke foreligger dokumentasjon/el-sjekk.

Det settes TGIU på dette punktet grunnet mangle på dokumentasjon/el-sjekk.

## Branntekniske forhold

TG 1

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsapparat.

Takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for boligen, bygget er høyst sannsynlig etter byggeårets forskrifter. Dette må ikke forveksles med dagens forskrifter (TEK 17) som bygget ikke vil innfri.

# Arealer, byggetegninger og brannceller



## Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



## Hva er måleverdig areal?

Aralet 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.

## Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Aralet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

## 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.

## Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. 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?](#)

# Arealer

## Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
2 etasje	91	88	3	Entré/gang, bad/vaskerom, 2 stk soverom, stue/kjøkken, utgang til altan på 14,50 m <sup>2</sup> fra stue.	Bod.
<b>Sum</b>	91	88	3		

### Kommentar

Arealer pr rom:

- Entre/gang 8,40 m<sup>2</sup>
- Bad/vaskerom 6,30 m<sup>2</sup>
- Soverom 6,20 m<sup>2</sup>
- Soverom 13,30 m<sup>2</sup>
- Bod 2,70 m<sup>2</sup>
- Stue/kjøkken 50,90 m<sup>2</sup>

Tilhørende ekstern bod på 5 m<sup>2</sup> i u-etasje.

Eksterne boder er ikke medregnet i tabell for arealer.

Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt piper, sjakter og trapper. Iht. måleregler NS 3940 skal innervegger, evt piper, sjakter og trapper regnes med i totalt areal.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* • Takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for bygget men er høyst sannsynlig bygget etter byggeårets forskrifter. Dette må ikke forveksles med dagens forskrifter (TEK 17) som bygget/leiligheten ikke vil innfri.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.5.2023	Byggmester Knut Farestvedt	Takstingeniør
	Jon Reinholt og Britt Sigrid Eriksen	Rekvirent

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	41	1227		4	0 m <sup>2</sup>	Ambita	Eiet

### Adresse

Kloppedalsvegen 5 C

### Hjemmelshaver

Eriksen Britt Sigrid, Eriksen Jon Reinholt

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	41	1227	0	0	1249.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Kloppedalsvegen 5

### Hjemmelshaver

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leiligheten har en sentral og attraktiv beliggenhet i et veletablert boligområde på Hop. Fin utsikt over nærområdet og store deler av Fana. Gode solforhold på eiendommen. Søndags åpen dagligvare butikk (Matkroken) like ved. Gangavstand til Nesttun sentrum med de fleste servicetilbud/fasiliteter, samt kort kjøreavstand til Lagunen storsenter, Sandsli/Kokstad med noen av Bergens største arbeidsplasser. Ca. 10 km til Bergen sentrum. Gangavstand fra boligen til holdeplass på Hop for bybanen som går mellom Bergen sentrum og Flesland flyplass. Barnevennlige område med kort gangavstand til Hop oppvekst-tun med barnehage og ungdomsskole, samt Paradis barneskole. Fine turmuligheter i nærområdet, og mange fritidstilbud for barn og voksne i regi av lokale lag og foreninger.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Om tomten

Tomtearealet er felles for sameiet. Opparbeidet med asfaltert innkjørsel/parkering, trapper, murer, rapo med fliser, plen og diverse prydbusker.

Parkeringsplass i felles lukket garasjeanlegg u-etasje. Felles utvendig gjesteparkering.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Infoland-ambita	02.05.2023		Gjennomgått	10	Nei
Eiendomsverdi	02.05.2023		Gjennomgått	1	Nei
Plantegning	02.05.2023		Gjennomgått	1	Nei
Info/opplysninger gitt av rekvirent under befaring	02.05.2023		Gjennomgått	0	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteytere.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

## PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/](http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LL1250>

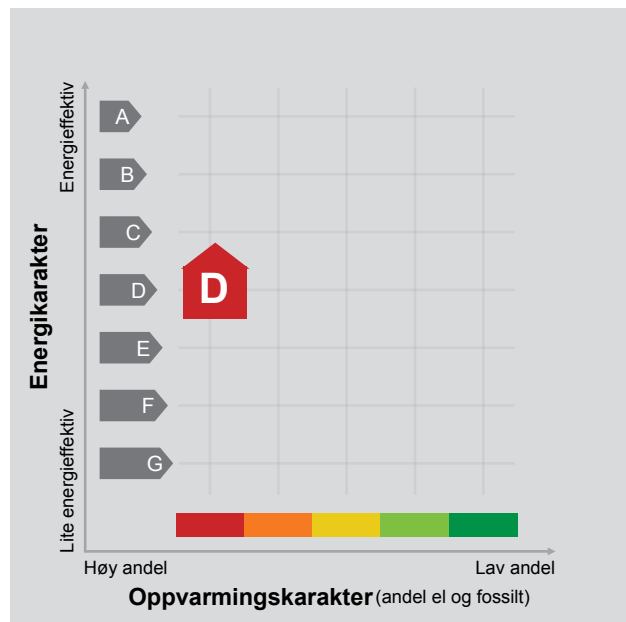
## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



# ENERGIATTEST

Adresse	Kloppedalsvegen 5C
Postnummer	5232
Sted	PARADIS
Andelsnummer	—
Gårdsnummer	41
Bruksnummer	1227
Seksjonsnummer	4
Festenummer	—
Bygningsnummer	23641224
Bruksenhetsnummer	H0203
Merkenummer	8abc4b0d-dfea-4052-99ea-8573a5f66288
Dato	29.04.2023



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Bruk varmtvann fornuftig

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

- Montere automatikk på utebelysning
- Tiltak utendørs

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	2006
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	92.4
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	3
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Gass Elektrisk
<b>Ventilasjon</b>	Balansert ventilasjon

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

*Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).*

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

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003).**

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

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

Adresse: Kloppedalsvegen 5C  
Postnr/Sted: 5232 PARADIS  
Bolignr: H0203  
Dato: 29.04.2023 8:52:19  
Energimerkenr: 8abc4b0d-dfea-4052-99ea-8573a5f66288

Gårdsnr: 41  
Bruksnr: 1227  
Seksjonsnr: 4  
Festenr: 0  
Bygningsnr: 23641224

## Tiltak utendørs

### Tiltak 1: 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 2: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

## Brukertiltak

### Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 7: 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: 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 9: 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 10: 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 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 12: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

### **Tiltak 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. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### **Tiltak 14: 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 på elektriske anlegg**

### **Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

### **Tiltak 16: Tidsstyring av panelovner**

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### **Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Seksjon	Hjemmelshaver	Signatur
1	ILSE WÆRAAS	Ilse Wæraas.
2	HALVOR NATLANDSMYR	H Natlandsmyr
3		
4	JON REINHOLD ERIKSEN	Jon Eriksen
5		
6		
7	Kjell A. Løtveit.	Kjell A. Løtveit.
8	Marit ATTERAAS	Marit Atteraa
9	TROLS RYPPAL	Trols Ryppdal

Revidert  
april  
2019.

## Vedtekter for eierseksjonssameiet HOP ALLÉ

### Innhold:

- § 1 Navn
- § 2 Formål
- § 3 Bruksrett
- § 4 Anvendelse
- § 5 Sameiebrøken
- § 6 Rettslig rådighet
- § 7 Fysisk råderett
- § 8 Ansvar for sameiets forpliktelser
- § 9 Fellesutgifter

- § 10 Vedlikehold og renhold
- § 11 Vedlikeholdsfond
- § 12 Innsyn
- § 13 Mislighold
- § 14 Sameiermøtet
- § 15 Ekstraordinært sameiermøte
- § 16 Stemmerett i sameiermøtet mv.
- § 17 Sameiermøtets myndighet
- § 18 Forretningsfører
- § 19 Revisor
- § 20 Styremøter
- § 21 Styrets myndighet
- § 22 Inhabilitet
- § 23 Forsikring
- § 24 Tvister
- § 25 Vedtektenes tilgjengelighet

## § 1 Navn

Sameiets navn er Hop Allé, heretter kalt sameiet. Sameiet består av Gnr.41, Bnr.1227 med boligseksjonene 1-9. Boligseksjonene omfatter den enkelte boenhet med altan. Alle boligseksjoner har en bod hver i garasjen, samt en bod i leiligheten eller rett utenfor.

## § 2 Formål

Avtalen tar sikte på å angi rammen for drifts- og eierforhold til eiendommen, herunder regulere partenes felles rettigheter og plikter, og dertil angi de alminnelige regler og retningslinjer for seksjonssameiet.

## § 3 Bruksrett

Hver sameier har eksklusiv bruksrett til sin seksjon, samt rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte sammen med de øvrige sameierne, etter de regler sameiermøte fastsetter. I tillegg har den enkelte boligseksjonseier eksklusiv bruksrett til sin altan/terrasse.

**Oppussing eller forandring i bolig som medfører konstruksjonsmessige endringer skal fremlegges og diskuteres med styret. Endringer som kan medføre sjenanse i form av støv eller støv skal forhånds meldes i form av nabo varsel.**

## § 4 Anvendelse

Den enkelte sameier kan bare bruke sin boligseksjon til beboelse. Det skal ikke drives butikk eller lignende i bygningen.

## § 5 Sameiebrøken



Sameiebrøken er fastsatt etter innbyrdes areal på boligene, eksklusive boder og altaner på de enkelte seksjoner. Sameiebrøk fremkommer av eget vedlegg.

## § 6 Rettslig rådighet

Hver sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Ved eventuell utleie eller utlån av seksjonen, er vedkommende seksjonsutleier forpliktet til å gjøre leietaker/låntager kjent med denne *sameieavtale og husordensregler*.

Seksjonseier bærer det fulle ansvar for *leietakers forhold til, og overholdelse av sameieavtale, vedtekter og husordensregler*.

Utleie og salg skal meddeles styret på forhånd. Styret kan, ved saklig grunn, nekte slike disposisjoner.

## § 7 Fysisk råderett

Seksjonen må ikke brukes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe eller skade for eierne eller brukerne av øvrige seksjoner.

Det må ikke foretas installasjoner eller lignende som er til unødig eller urimelig ulempe eller skade for sameierne. Det kan med alminnelig flertall fastsettes vanlige ordensregler for eiendommen. Søknad til myndighetene om bygningsmessige endringer skal sendes via sameiets styre.

## § 8 Ansvar for sameiets forpliktelser

For sameiets forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Sameiets kreditorer må først gjøre sine krav gjeldende mot fellesskapet. Dersom kreditorene ikke oppnår dekning av sameiets fellesmidler innen en måned etter mottak, eller at det er åpenbart at dette ikke kan betales, kan kreditor kreve sameierne direkte.

Den enkelte sameier må gi panterett i seksjon for sine forpliktelser overfor sameiet. Denne panterett har prioritet etter eiers obligasjoner til finansiering av kjøp av sin seksjon, og er beløpsmessig begrenset til 12 måneders fellesutgifter.

## § 9 Fellesutgifter

Styret fastsetter fellesutgifter.

Fellesutgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte enhet, fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøken.

Hvis en sameier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye fellesutgifter, kan sameiermøte vedta at vedkommende skal bære en større del av fellesutgiftene enn det som sameiebrøken tilsier.

Til dekning av fellesutgiftene og på grunnlag av budsjettet, fastsettes det et årlig beløp per seksjon. Beløpet for hver seksjon fastsettes ut fra sameiebrøken.

Dersom det på ordinært eller ekstraordinært sameiermøte besluttes å igangsette reparasjon/vedlikehold, kan styret fastsette ekstraordinær innbetaling i tillegg til ovennevnte beløp. Slik ekstraordinær innbetaling skal maksimalt kunne settes lik et beløp tilsvarende årets kontingent som tillegg til denne.

## § 10 Vedlikehold og renhold

Vedlikehold av egen seksjon påhviler den enkelte seksjonseier. Unnlater denne å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller avverge ulemper, kan sameierne ved styret sørge for nødvendig vedlikehold for vedkommendes regning.

Hver seksjonseier sørger for renhold og vedlikehold i henhold til vedtatte husordensregler.

Renhold og vedlikehold av fellesanlegg/felleskonstruksjoner som hele sameiet har nytte av, så som elektriske inntak og fordelingsanlegg, vann- og avløpsledninger, septiktank, lekeplass mv. påhviler hele sameiet.

## § 11 Vedlikeholdsfond

Sameiets styre har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen, og til å påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet, slik at man unngår at kreditorene gjør krav mot de enkelte seksjonseiere for sameiets forpliktelser.

Styret skal sørge for innkreving av forholdsmessig andel av fellesutgifter hos seksjonseierne. Videre skal sameiets styre sørge for at det opprettes et fond til dekning av påregnelige, fremtidige vedlikeholdsutgifter.

De beløp seksjonseierne skal innbetale til vedlikeholdsfondet, fastsettes av sameiermøtet og fordeles etter sameiebrøken.

## § 12 Innsyn

Sameiermøtet bemyndiger styrets formann, eller den/de han delegerer, til å låse seg inn i leiligheter hvor man har berettiget mistanke om brann, vannlekkasje eller andre forhold som krever øyeblikkelig oppmerksomhet. Hensyn til eier, og eventuelle konsekvenser for sameiet, er retningsgivende for slik inntreden.

## § 13 Mislighold

Sameier som vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne, kan av styret eller av sameiermøtet med minst tre måneders varsel, pålegges å flytte og selge sin seksjon.

Ubetalte fellesutgifter for seks måneder, som er purret, regnes som vesentlig mislighold.

## § 14 Sameiermøtet

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. En gang per år, senest innen utgangen av mars måned, skal det holdes ordinært sameiermøte der seksjonseierne deltar. Sameiermøtet skal

1. Behandle styrets årsrapport.
2. Forelegge årsregnskapet for behandling og godkjenning.
3. Behandle de saker som er tatt med i innkallingen.
4. Foreta valg av styre, styrets formann, styrets nestformann og revisor.

Styret skal bestå av 1 styreformann, 1 nestformann, 1 sekretær/kasserer og 1 styremedlem.

*Styrets formann har en funksjonstid på 2 år. Det valgte styret konstituerer seg selv.*

Styret og forretningsfører har plikt til å være tilstede i sameiermøtet med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett husstandsmedlem fra hver seksjon har rett til å være til stede på sameiermøtet og til å uttale seg.

Minst 6 eierseksjoner må være representert.

*Skriftlig innkalling sendes ut fra styret, med minst 21 dagers varsel.*

*Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal være meddelt skriftlig, og være styret i hende senest 14 dager før møtet.*

Saker som skal behandles på sameiermøtet skal være nevnt med hovedinnhold i innkallingen til sameiermøtet. Til å ivareta seksjonseierne interesser skal sameiermøtet velge et sameierstyre blant seksjonseierne.

## § 15 Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst tre av sameierne skriftlig anmoder om det, og samtidig oppgir hvilke saker vedkommende ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 5 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og angi hvilke saker som vil bli behandlet, samt referere hovedinnholdet i disse.

#### **§ 16 Stemmerett i sameiermøtet mv.**

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.

Sameieren har rett til å møte med fullmektig, og da med skriftlig fullmakt som vedlegges protokollen. Dersom ikke annet angis, ansees fullmakten å gjelde første sameiermøte etter fullmaktens dato.

#### **§ 17 Sameiermøtets myndighet**

Sameiermøtets beslutninger treffes som hovedregel med alminnelig flertall blant de avgitte stemmer.

2/3 flertall av de avgitte stemmer kreves for beslutning om

1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdet i sameiet eller utgiftenes størrelse, må anses for vesentlige.
2. Fastsetting av vedtekter og endringer av disse.
3. Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen, når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttningen av den enkelte bruksenhet, eller fører til nevneverdig ulempe for noen sameier.

Endring av sameiebrøken samt avtalens punkt 9 krever enstemmighet.

Vedtak om salg eller bortfeste av eiendommen eller deler av denne utover hva foran er nevnt, krever enstemmighet.

Sameier uten tinglyst hjemmel, må dokumentere behørig fullmakt fra hjemmelshaver.

#### **§ 18 Forretningsfører**

Det tilligger sameiermøtet å fastsette om forretningsfører skal engasjeres. Det er styrets oppgave å engasjere, evt. Å si opp forretningsfører.

#### **§ 19 Revisor**

Sameiet skal ha en revisor, som velges av sameiermøtet.

#### **§ 20 Styremøter**

Styreleder innkaller til styremøte etter behov, og når minst to av styremedlemmene krever det. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, og de saker som skal behandles.

Forretningsfører har møterett i styremøter, men kan la seg representere ved fullmektig som medbringer skriftlig fullmakt.

Styremøtet ledes av styrets leder. Dersom vedkommende har forfall, og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

#### **§ 21 Styrets myndighet**

Styret står for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av sameiermøtet.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

Styret tegner sameiets signatur ved underskrift fra styreformann pluss minimum ett av de øvrige styremedlemmer.

#### **§ 22 Inhabilitet**

Ingen kan som sameier, eller ved fullmektig, delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar.

Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann, eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en personlig eller økonomisk interesse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører kan ikke delta i behandling eller avgjørelse av noen spørsmål som vedkommende har en fremtredende, eller særlig personlig eller økonomisk interesse i.

**§ 23 Forsikring**

Det påhviler hver enkelt seksjonseier å holde sin seksjon fullverdiforsikret. Forsikring av felles anlegg og installasjoner påhviler sameiet.

**§ 24 Tvister**

Eventuelle tvister om partenes rettigheter og plikter etter denne avtale og eventuelle andre skriftlige avtaler, og etter lov om eierseksjoner, avgjøres av de ordinære domstoler med Bergen byrett som verneeting.

**§ 25 Vedtektenes tilgjengelighet**

Hver seksjonseier skal ha ett eksemplar av vedtektene.

Ethvert kjøp av seksjon i sameiet kan bare skje på de vilkår som fremgår av vedtektene.

Bergen, 03.04.19.

Ny liste over eier i Sameiet Hop Allé.

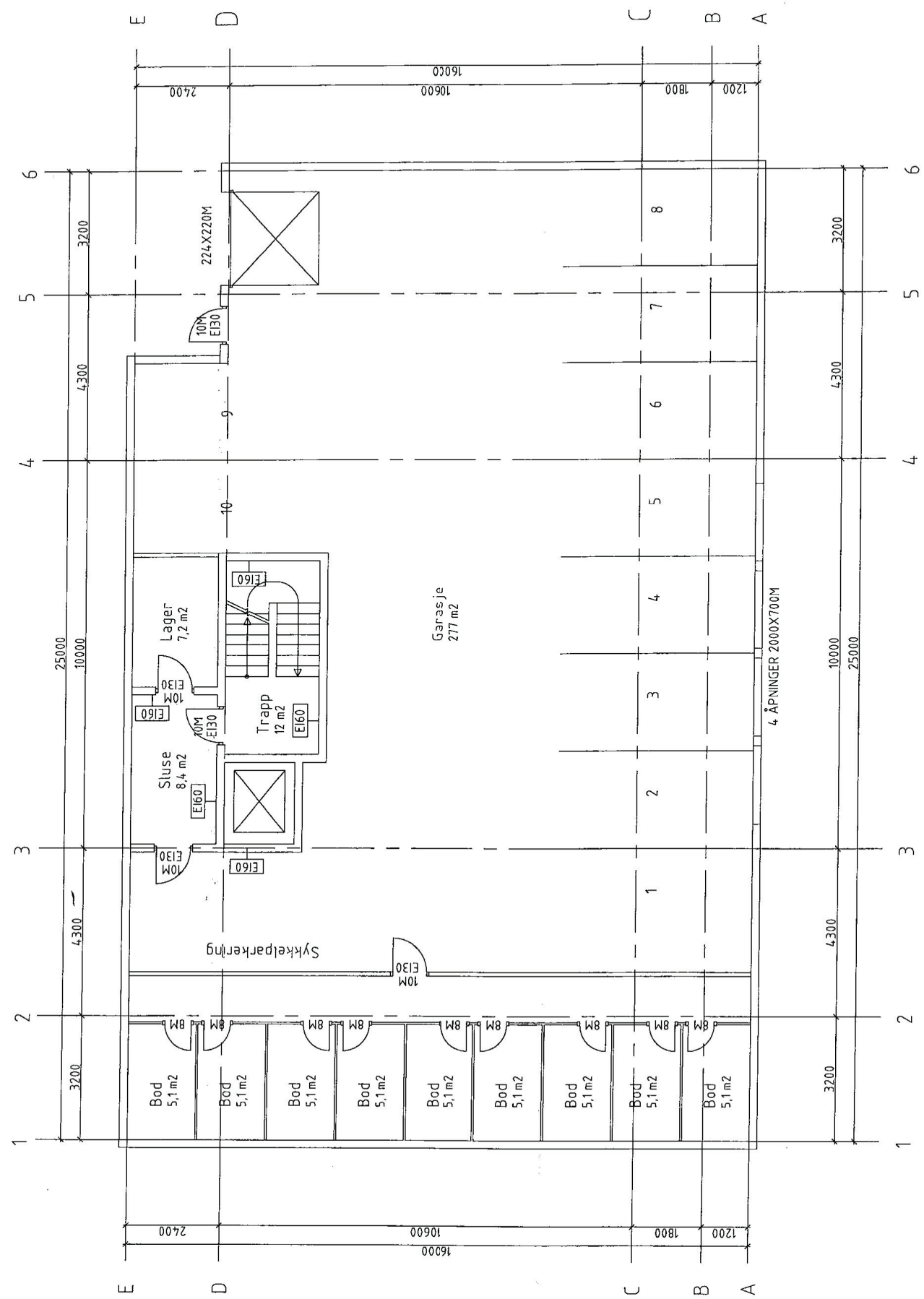
Seksjon	Hjemmelshaver	Signatur
1	<u>Dag Thornam</u>	_____
2	<u>Halvor Natlandsmyr</u>	_____
3	<u>Aase Midtun</u>	_____
4	<u>Jon Reinholt Eriksen</u>	_____
5	<u>Eva-Lise Hunderi</u>	_____
6	<u>Robert Tvedt Nilsen</u>	_____

- 7 Aud B. Pisani
- 8 Arvid Jacobsen
- 9 Truls Rypdal

Bergen, 15. juni 2006

Seksjon	Hjemmelshaver	Signatur
1	<u>ILSE WÆRAAS</u>	<u>Ilse Wæraas.</u>
2	<u>HALVOR NÅILANDSMYR</u>	<u>H. Nåtlandsmyr</u>
3		
4	<u>JON REINHOLD ERIKSEN</u>	<u>Jon Eriksen</u>
5		
6		
7	<u>Kjell A. Løtveit.</u>	<u>Kjell A. Løtveit.</u>
8	<u>Marit ATTERAAS</u>	<u>Marit Atterås</u>
9	<u>TRULS RYPDAL</u>	<u>Truls Rypdal</u>

VEDLEGG E-1



TEKNOLOGI  
607-A2-U1A

RAMMESØKNAD

PROSJEKT: KLOPPEDALSVEIEN

TEKNIKK: PLAN U. ETASJE

MALESTYKKE: 1:100

OPPT: 28.03.2004

ARKITETT: ANTTORETT  
ulf røstøen as

OPPL. NR.: 607

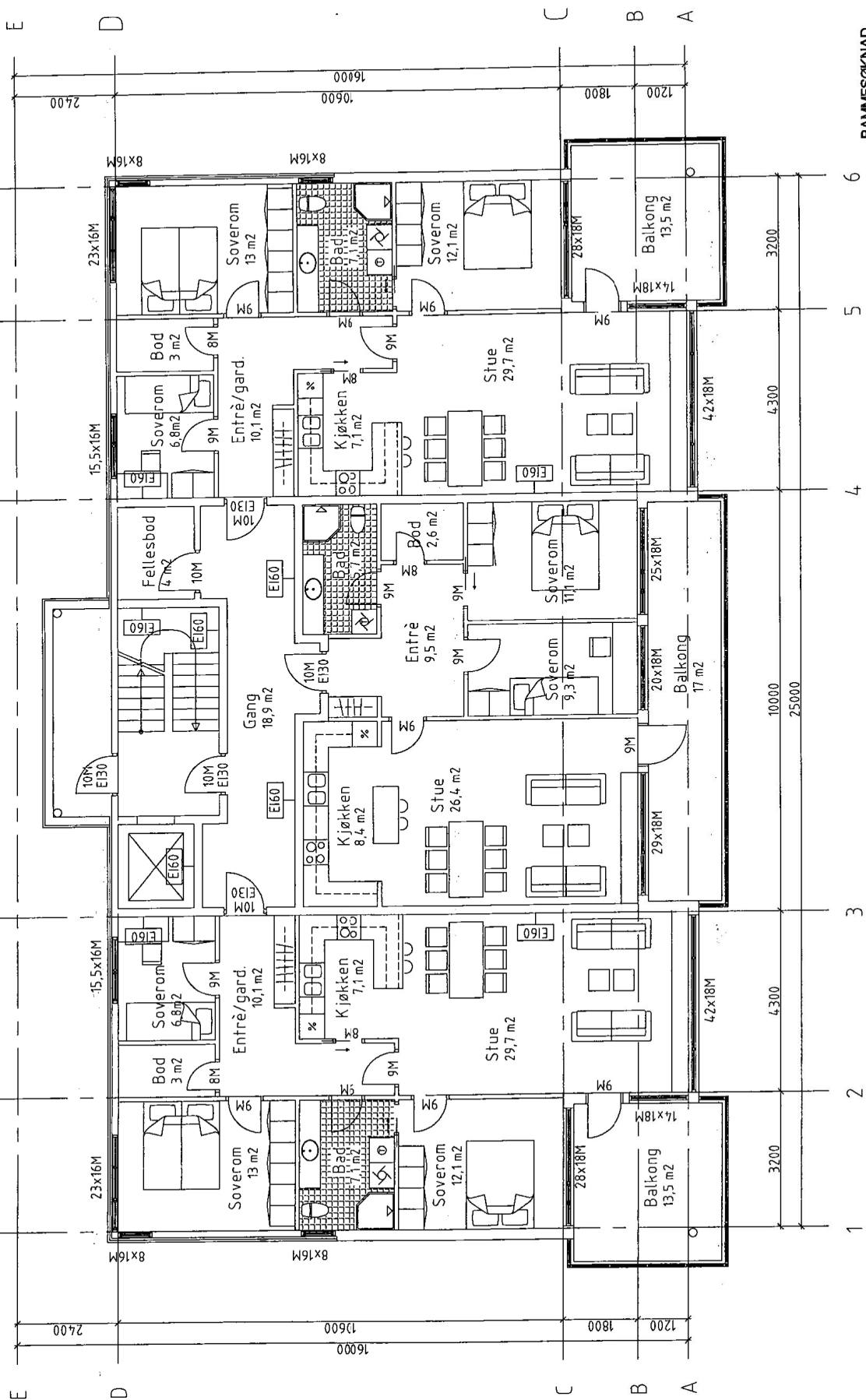
TEK. NR.: 607-A1-U1

TEKNIKK: GSP

TEKNIKK: 607-A2-U1

Totalareal U. etasje: 426 kvm. BYA  
409 kvm. BTA  
383 kvm. BRA

607-A2-11 A



**4-roms leilighet**  
92,4 kvm. BRA

**3-roms leilighet**  
75,6 kvm. BRA

**4-roms leilighet**  
92,4 kvm. BRA

Totalareal 1. etasje:  
426 kvm. BYA  
329 kvm. BTA  
297,3 kvm. BRA

RAMMESØKNAD

PROJEKT: KLOPPEDALSVEIEN

TEGNING: PLAN 1. ETASJE

MASTAV. 1:100

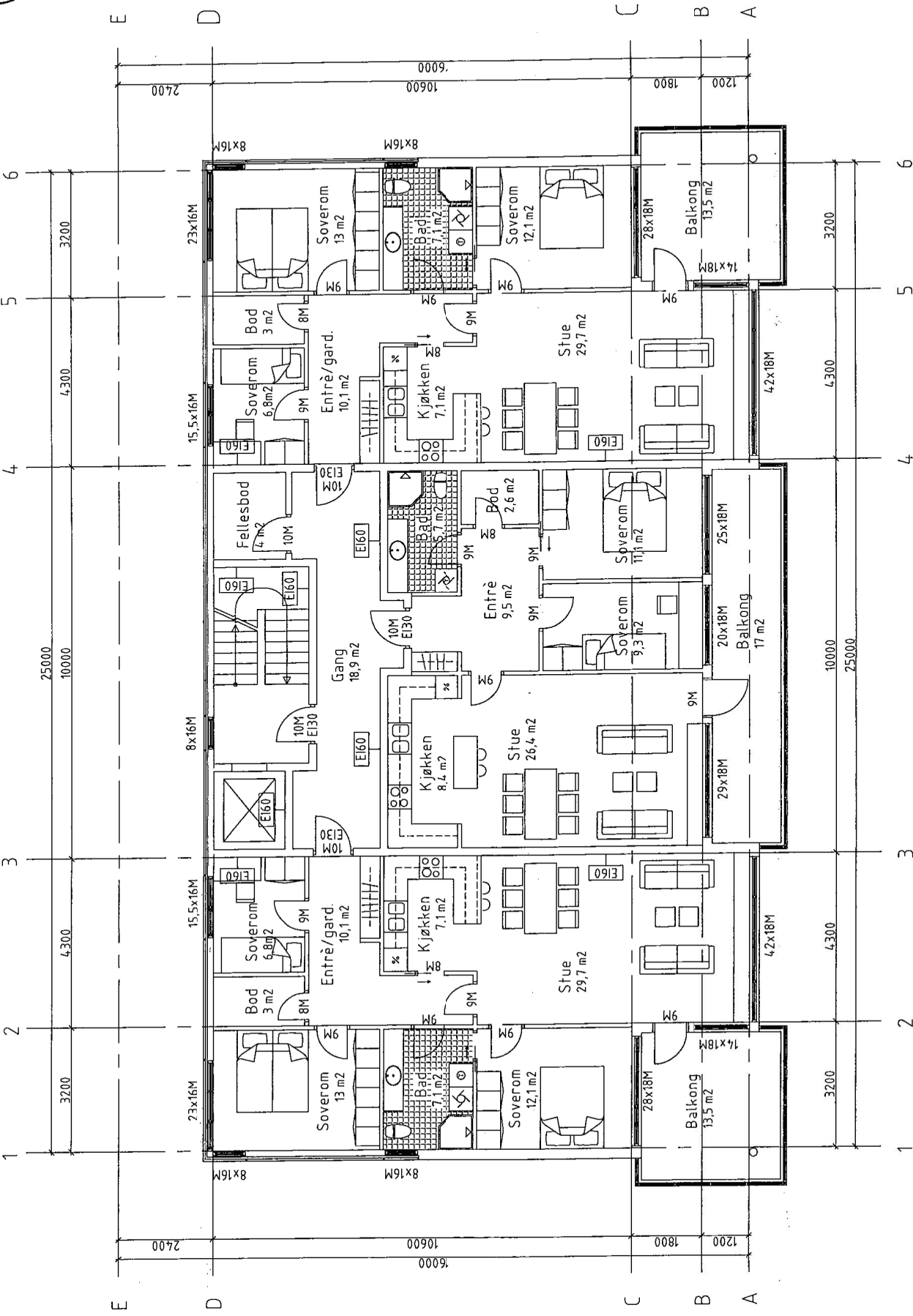
DATE: 23.03.2004

PROJEKT. NR. 607

TEGNING. NR. 607-A1-1

607-A2-11 A

ARKITECTURFIRMA  
**ulf røstøen as**  
KONGSVEIEN 10 • 0167 OSLO • TLF. 22 00 10 00  
E-POST: info@ulfrosten.no



**4-roms leilighet**  
92,4 kvm. BRA

**3-roms leilighet**  
75,6 kvm. BRA

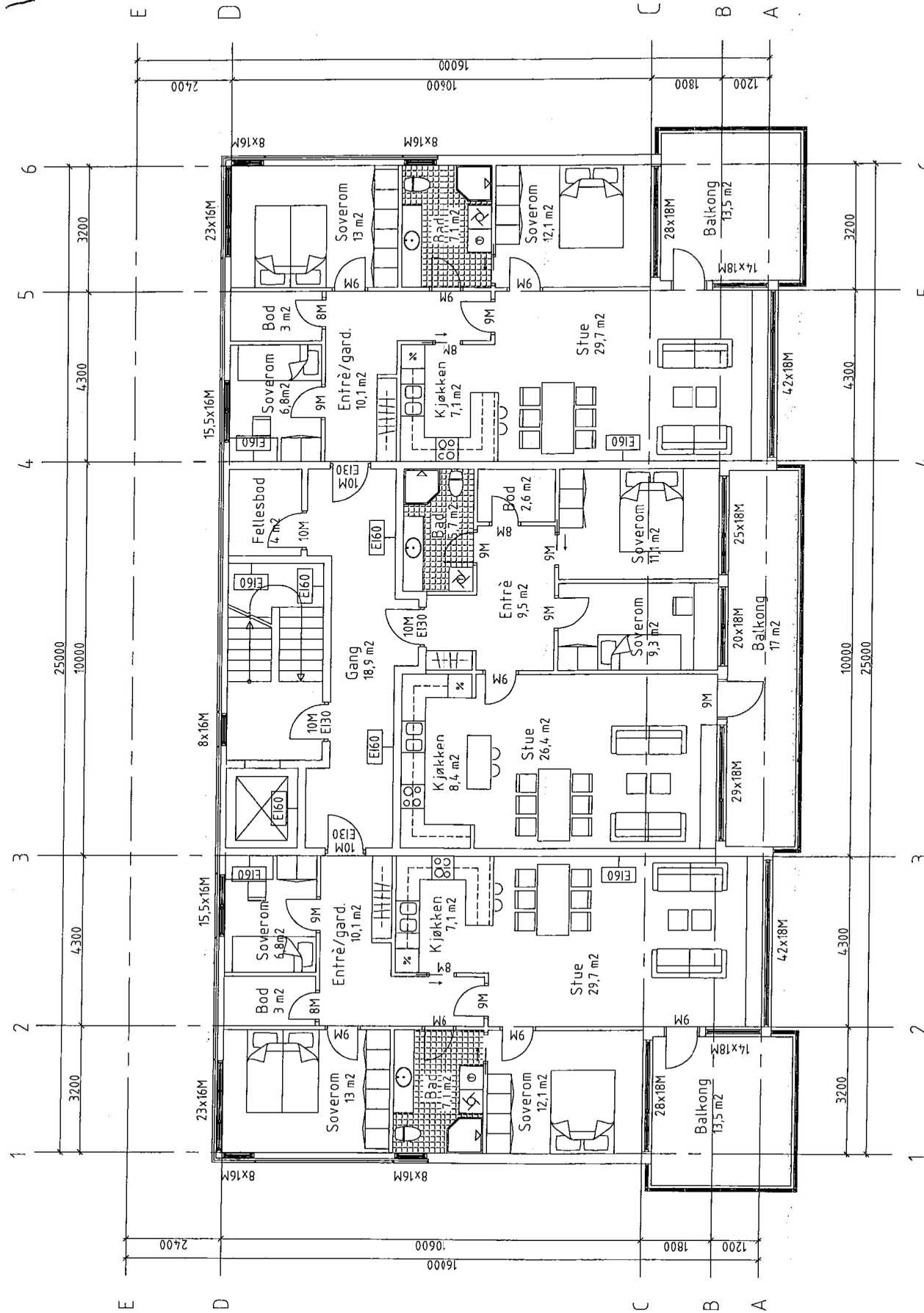
**4-roms leilighet**  
92,4 kvm. BRA

Totalareal 2. etasje:  
329 kvm. BTA  
297,3 kvm. BRA

RAMMESØKNAD  
 PRODUKT: **KLOPPEDALSVEIEN**  
 TEGNING: **PLAN 2. ETASJE**  
 MALETTID: 1:100  
 DATO: 23.03.2004  
 ARKITEKT: **ulf røstøen as**  
 TEGNING NR.: **607-A2-12 A**



# VEDLEGG E-4



TEGNING: 607-A2-13 A

RAMMESØKNAD  
 PROSJEKT: KLOPPEDALSVEIEN 5  
 TEGNER: PLAN 3. ETASJE  
 MALESKED: 100  
 DATO: 23.03.2004  
 ARKITEKT: ARKITEKTFORET  
 ulf røstøen as  
 607-A2-13 A

**4-roms leilighet**  
 92,4 kvm. BRA

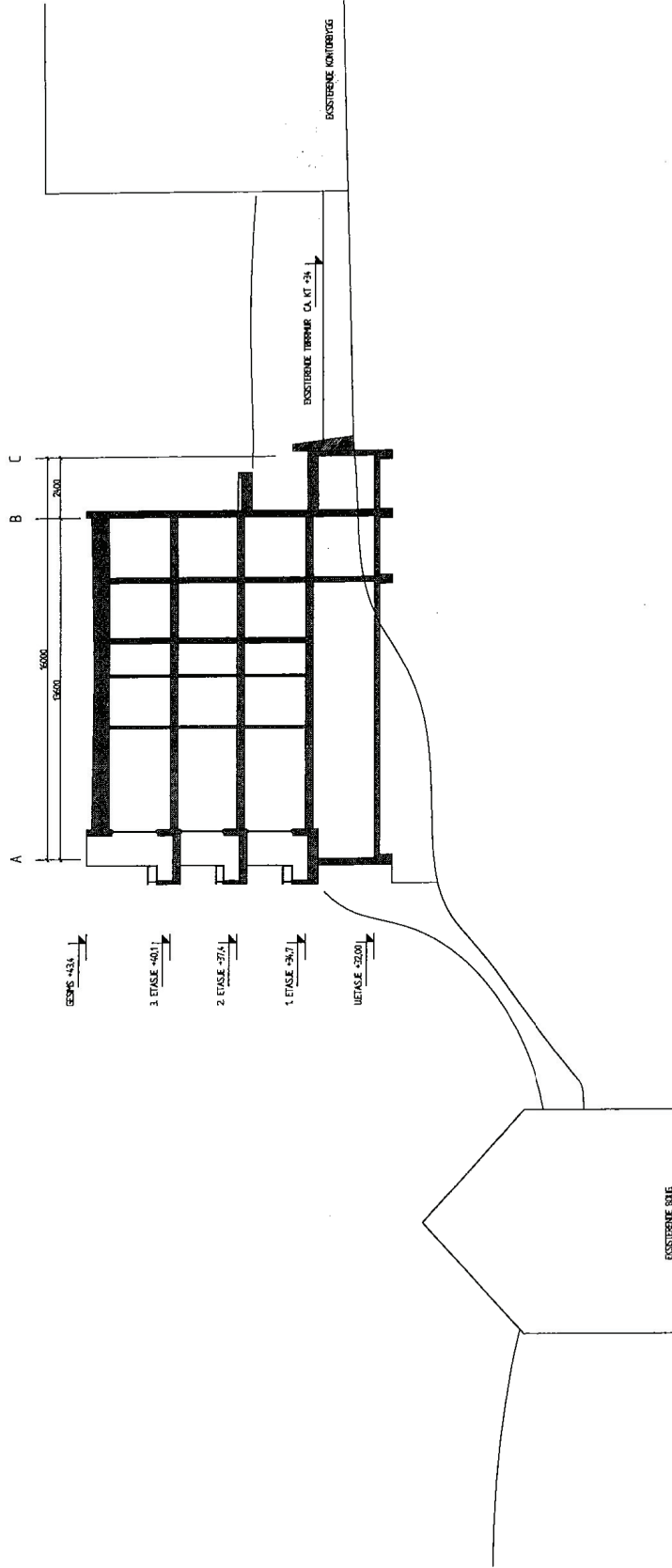
**3-roms leilighet**  
 75,6 kvm. BRA

**4-roms leilighet**  
 92,4 kvm. BRA

329 kvm. BTA  
 297,3 kvm. BRA

Totalareal 3. etasje:

VEDLEGG E-5



PROJ. NR.  
607-A2-41A

RAMMESØKNAD

PROSJEKT: KLOPPEDALSVEIEN 5

TEGNING: SNITT A-A

PROJ. NR.: 607

TEGNER: GEP

DATE: 23.03.2004

PROJ. NR.: 607-A1-50

TEGNER: GEP

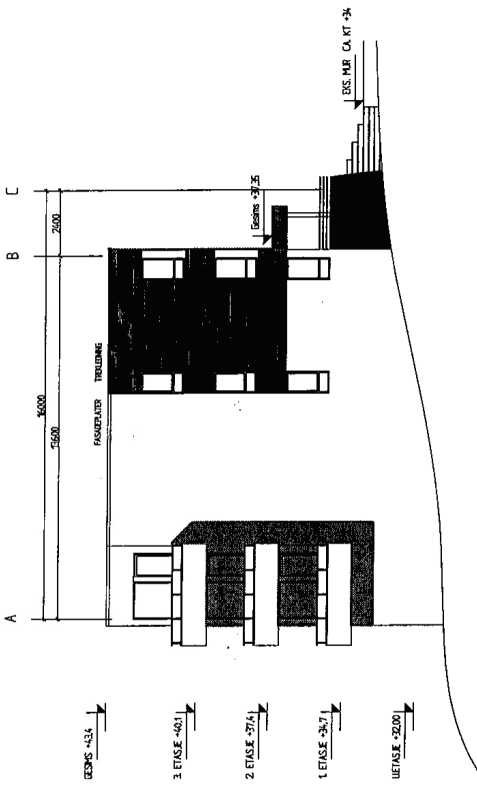
PROJ. NR.: 607-A2-41A

ARKITECTURENTRET

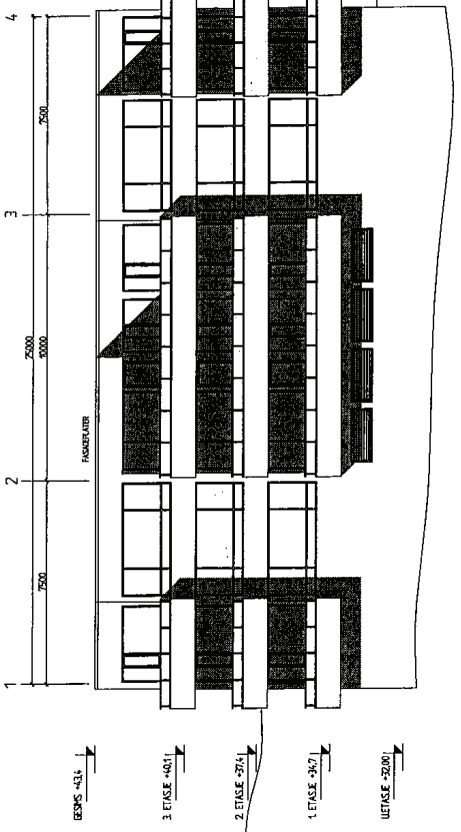
ulf røstøen as

ARKITECTUR

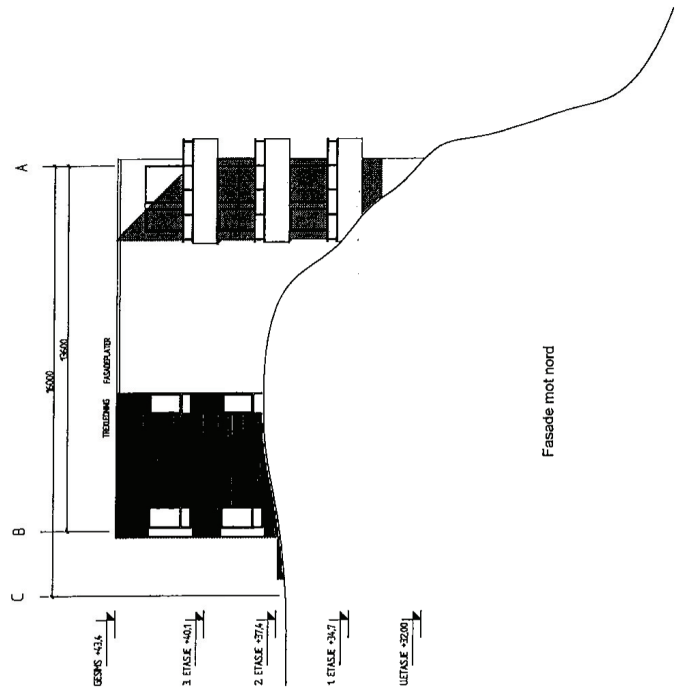
# VEDLEGG E-6



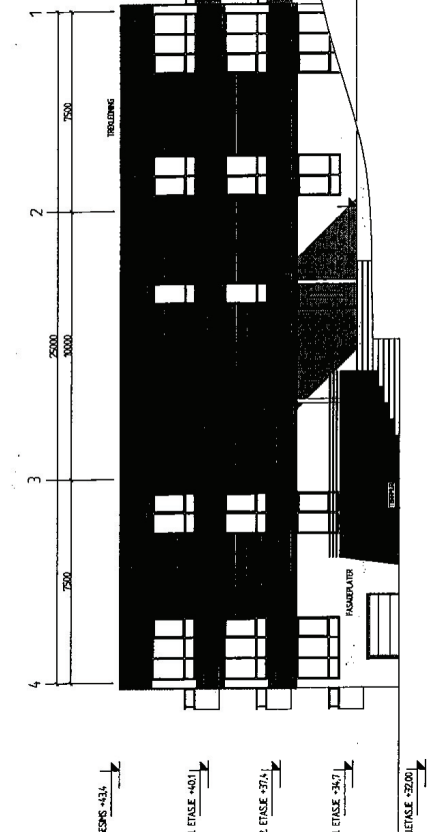
Fasade mot sør



Fasade mot vest



Fasade mot nord



Fasade mot øst

TEGNING NR. 607-A2-51A

**RMMESØKNAD**  
 PROJEKT: **KLOPPEDALSVEIEN 5**  
 TEGNING: **FASADER**  
 Dato: 23.03.2004  
 MALESTOR: 1200  
 TEGNING NR.: **607**  
 TEGNING NR.: **607-A1-50**  
 TEGNING NR.: **607-A2-51**  
 TEGNING NR.: **607-A2-51 A**  
 ARKITEKT: **ulf røstøen as**  
 Arkitektkontoret  
 Postboks 1, 0403 Sandnessjøen, Nordland  
 Tlf. 77 44 44 44, Fax 77 44 44 44, E-post: ular@ulfr.no

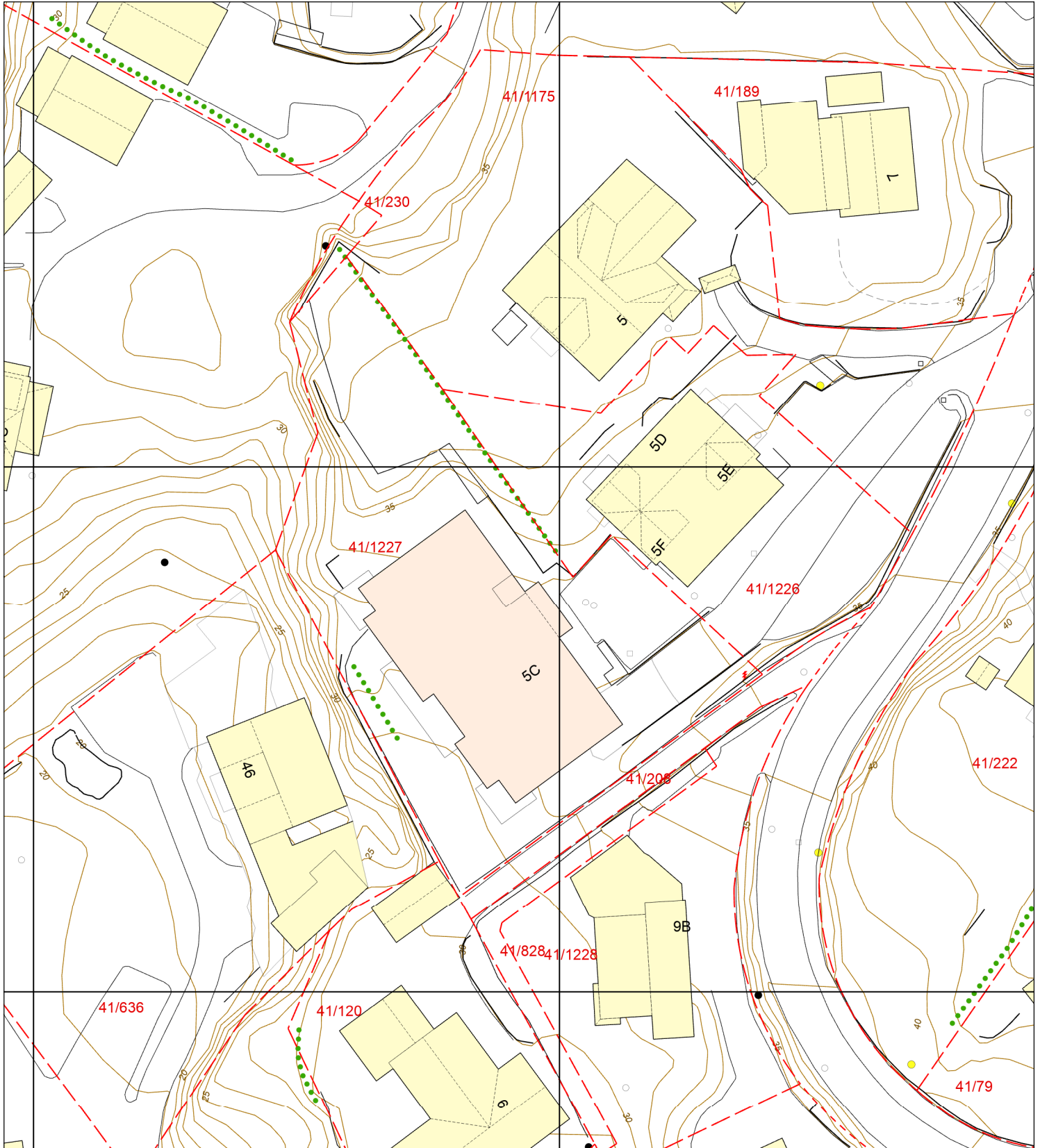


# Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk v/A4: 1:500  
Dato: 28.04.2023

BERGEN  
KOMMUNE

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 41/1227/0/4  
Adresse: Kloppedalsvegen 5C, 5232 PARADIS



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



BERGEN  
KOMMUNE

# PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 41/1227

Utlistet 28.04.2023

## Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

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 Kartverkets innsynsløsning [Se eiendom](#).

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/bрукssameie), 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	Arealmerkna d	Inngår
259391604	Grunneiendom	0	Ja	1249,8 m <sup>2</sup>	Sikker	-	Ja

## Dekningsgrad

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

## 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 .

## Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
<a href="#">70030000</a>	35	FANA. GNR 41 BNR 636, TROLDHAUGVEGEN	<a href="#">202220585</a>	< 0,1 % (0,0 m <sup>2</sup> )

## Kommuneplan

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

## Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	100,0 %

## Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssoenenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	81,2 %

## Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssoenenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	1,1 %

## Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

### Kommunedelplan(er)

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

### Arealformål i kommunedelplan

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

### Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Type	Plannavn	Saksnr
<a href="#">70160000</a>	35	FANA. GNR 41 BNR 953, 1042 MFL., HOPSFOSSEN	<a href="#">202220574</a>
<a href="#">65660000</a>	35	FANA. GNR 41 BNR 602 MFL., ØSTRE HOPSVEGEN	<a href="#">202220512</a>
<a href="#">65570000</a>	35	FANA. GNR 41 BNR 636 MFL., TROLDHAUGVEGEN	<a href="#">201705774</a>
<a href="#">62880000</a>	35	FANA. GNR 41 BNR 1255 MFL., E39 SYKKELSTAMVEG, DELSTREKNING 3, NESTTUN - FJØSANGER	<a href="#">202220445</a>
<a href="#">62880000</a>	35	FANA. GNR 41 BNR 1255 MFL., E39 SYKKELSTAMVEG, DELSTREKNING 3, NESTTUN - FJØSANGER	<a href="#">202220445</a>
<a href="#">60780000</a>	30	FANA. GNR 41 BNR 587 OG 1170, WERNERSHOLMVEGEN 49	<a href="#">200815026</a>
<a href="#">60780000</a>	30	FANA. GNR 41 BNR 587 OG 1170, WERNERSHOLMVEGEN 49	<a href="#">200815026</a>
<a href="#">17360000</a>	30	FANA. GNR 41 BNR 202, WERNERSHOLMVEGEN 45	<a href="#">200211592</a>
<a href="#">5120500</a>	30	FANA. GNR 41 BNR 15, 46 OG 933, HOP	<a href="#">200111826</a>
<a href="#">5120500</a>	30	FANA. GNR 41 BNR 15, 46 OG 933, HOP	<a href="#">200111826</a>
<a href="#">5120500</a>	30	FANA. GNR 41 BNR 15, 46 OG 933, HOP	<a href="#">200111826</a>
<a href="#">5120500</a>	30	FANA. GNR 41 BNR 15, 46 OG 933, HOP	<a href="#">200111826</a>
<a href="#">5120300</a>	30	FANA. SØNDRE INNFARTSÅRE, TILFØRSELSVEI HOP - MIDTUN	<a href="#">199613936</a>
<a href="#">5120300</a>	30	FANA. SØNDRE INNFARTSÅRE, TILFØRSELSVEI HOP - MIDTUN	<a href="#">199613936</a>
<a href="#">5120300</a>	30	FANA. SØNDRE INNFARTSÅRE, TILFØRSELSVEI HOP - MIDTUN	<a href="#">199613936</a>
<a href="#">5120001</a>	31	FANA. SØNDRE INNFARTSÅRE, RV 580 HOP - MIDTUN	<a href="#">200002827</a>

### Andre opplysninger

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



## 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 har også en dårlig oppløsning og er av eldre kvalitet og inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for arealinformasjon 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 areadel 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 areadel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.

Les mer her:

<https://www.bergen.kommune.no/politikk/bystyret/bystyret-2015-2019/7014/7018/article-162001>

### **Kommunedelplan**

Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens areadel, 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 areadel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan.

I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

### **Reguleringsplan**

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensingslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser. Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny areadel 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.



# Plankart

Plankartet gir deg en oversikt over planene rundt eiendommen. Kartet kan inkludere et kartutsnitt av kommuneplanen, kommunedelplaner og reguleringsplaner.



BERGEN  
KOMMUNE



BERGEN  
KOMMUNE

# Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 28.04.2023

Arealplan-ID: 65270000


Gnr/Bnr/Fnr: 41/1227/0/0

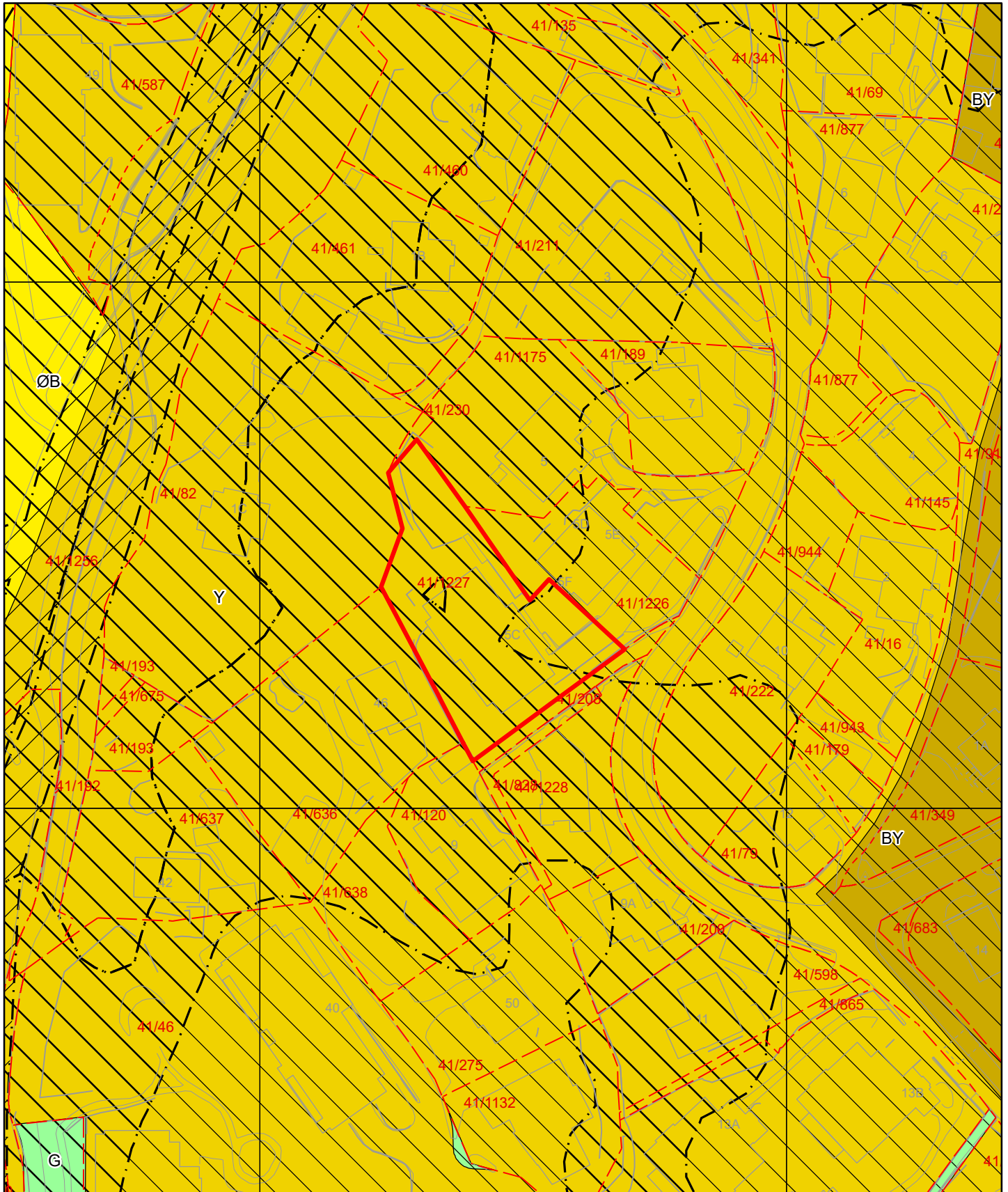
Adresse: Kloppedalsvegen 5C

N




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


 Eiendomsmarkering (1)



## Tegnforklaring for kommuneplan


 Arealformålgrense

### KPA2018 Arealformål

 Angitthensyn kulturmiljø

 Byfortettingssone


 Infrastruktursone

 Ytre fortettingssone

 Støysone gul

 Øvrig byggesone

 Støysone rød

 Grønnstruktur



BERGEN  
KOMMUNE

# Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 28.04.2023

Arealplan-ID: 15700000

Gnr/Bnr/Fnr: 41/1227/0/0

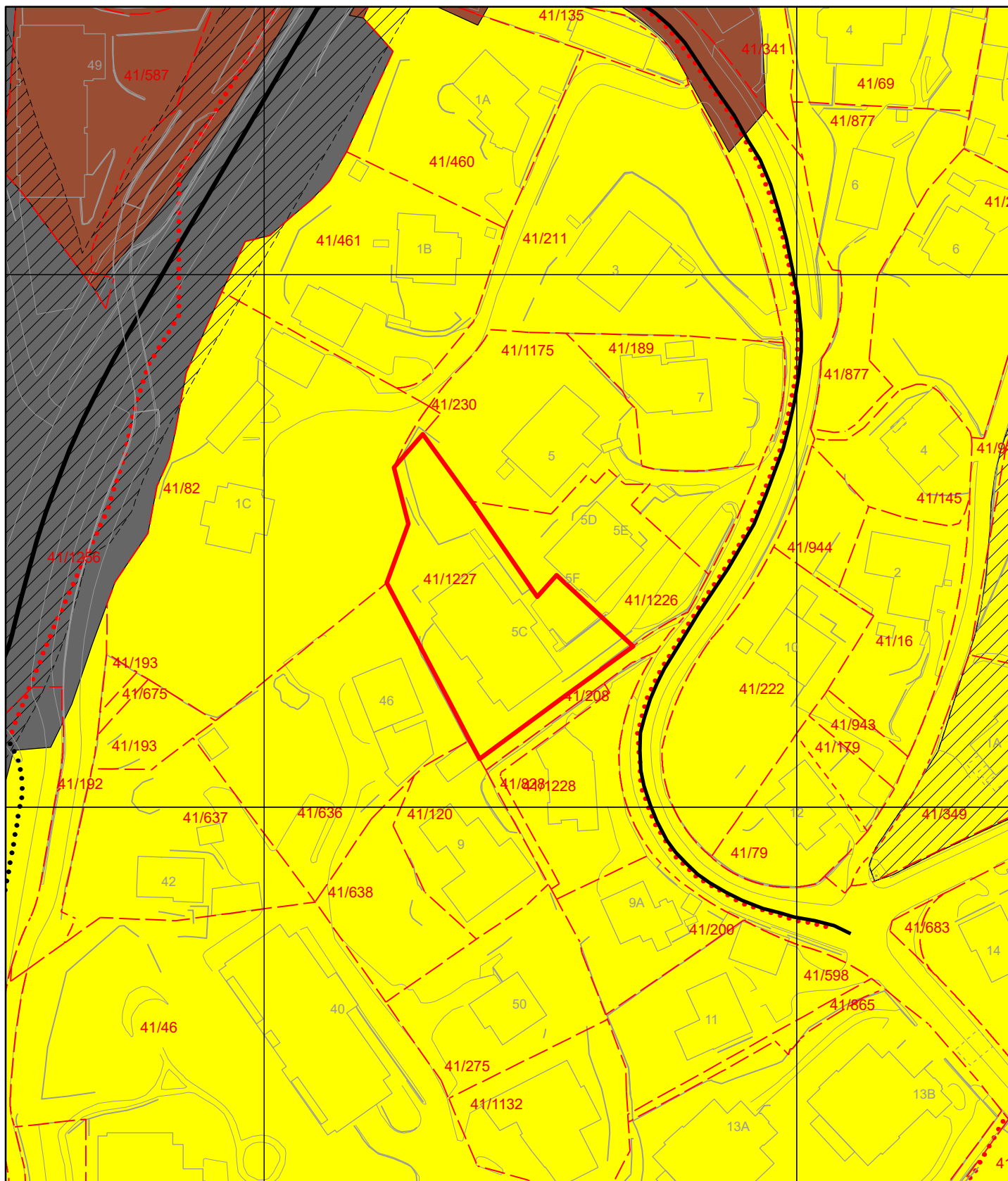
Adresse: Kloppedalsvegen 5C

N





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


Eiendomsmarkering (1)





# Tegnforklaring for kommunedelplan

 G/S-veg, fremtidig


 G/S-veg

 Samleveg


 Hovedveg


 Grense for restriksjonsområde


 Arealformålgrense

 Andre restriksjoner

## KDP Arealbruk-PBL1985

 Boligområde (N)

 Senterområde (N)

 Viktige ledd i kommunikasjonssystemet (N)