



aktiv.

Vardesvingen 10D, 5141 FYLLINGSDALEN

**Påkostet enderekkehus i
ettertraktet nabolag! Solrik hage &
altan m/utsikt. Garasje. Balansert
ventilasjon & varmepumpe.**



Eiendomsmeglerfullmektig

Anna Hjelle

Mobil 466 97 633

E-post anna.hjelle@aktiv.no

Aktiv Bergen Vest

Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG.
TLF. 55 59 05 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 990 000,-
Omkostn.: Kr 126 100,-
Total ink omk.: Kr 5 116 100,-
Selger: Henrik Forstrønen Torsvik
Emma Louise Vikene

Løvstrand

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eiet
Byggeår: 1966
BRA-i/BRA Total 119/133 kvm
Tomtstr.: 578.2 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 22, bnr. 700
Gnr. 22, bnr. 155
Gnr. 22, bnr. 780
Oppdragsnr.: 1505250363

Velkommen til visning! Husk å melde deg på

Aktiv Eiendomsmegling v/ Anna Hjelle og Lars Waage har gleden av å presentere Vardesvingen 10D! Et flott og betydelig påkostet enderekkehus med barnevennlig beliggenhet på Varden. Her er det enkelt å trives!

Verdt å nevne:

Garasje og biloppstillingsplass (ledig sikring til etablering av ladeboks)

Barnevennlig beliggenhet m/ kort vei til barnehager og -skole

Påkostet med bla. balansert ventilasjon, etterisolering, dampsperre og nye gulv

Gode solforhold, stor hage og altan mot sør-vest

Tre soverom og separat vaskerom

Mulighet for ekstra soverom

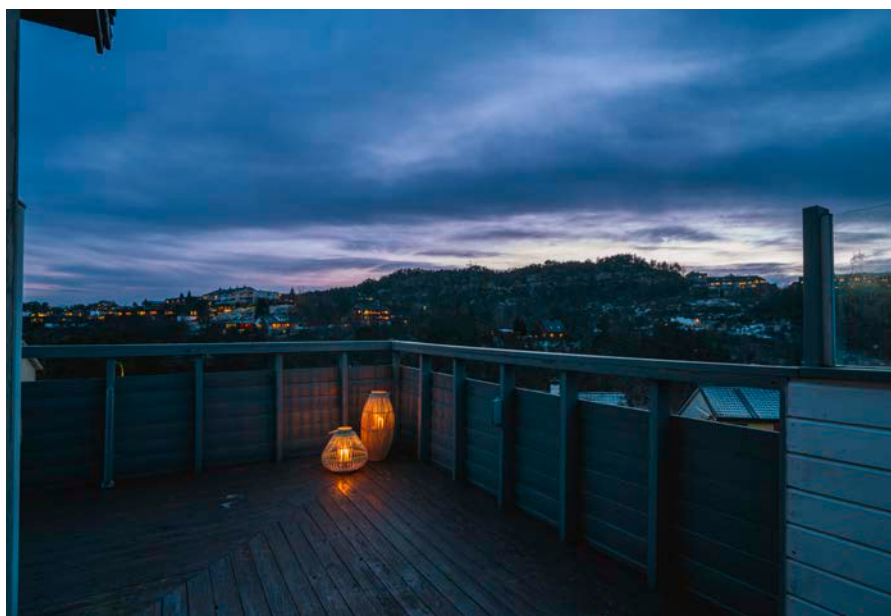
Rikelig med oppbevaringsplass

Egen inngang til underetasjen

5 min gange til busstopp

8 min til Oasen og Vestkanten

Hjertelig velkommen til visning! Husk å melde deg på.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	27
Egenerklæring	51
Energiattest	60
Nabolagsprofil	67
Budskjema	113

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 119 kvm

BRA - e: 14 kvm

BRA totalt: 133 kvm

TBA: 29 kvm

Bolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 18 kvm Uinnredet kjellerrom (7.3m²), bod (3.3m²), vaskerom (7m²).

1. etasje

BRA-i: 30 kvm Gang -(8.4m²), bad (4.6m²), soverom (8.4m²), soverom (7m²).

2. etasje

BRA-i: 71 kvm Entré (6.7m²), kjøkken (7.9m²), stue (12m²/32m²), soverom (10.1m²)

TBA fordelt på etasje

2. etasje

29 kvm Sør-vestvendt altan, målt til 29 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 7 kvm

Ekstern bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 7 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

578.2 kvm

Tomtebeskrivelse

Gnr. 22, bnr. 700: Eiet tomt på 578,2 m².

Gnr. 22, bnr. 155: Eiet tomt på 2 847 m², felles for realsameiet. Tomten består for det meste av vei. Eierbrøk: 1/40.

Gnr. 22, bnr. 780: Eiet tomt på 102 m². Garasjen opptar hele tomten. Eierbrøk: 2/14.

Beliggenhet

Boligen har en sentral og barnevennlig beliggenhet i et hyggelig nabolag i Fyllingsdalen. I området er det mange barnefamilier med barn i alle aldre. Varden er et veldrevet boligområde med identitet og historie, som det første rekkehusfeltet i Fyllingsdalen, etablert på 1960-tallet. Rekkehusbebyggelsen her har et karakteristisk preg, og det er lagt vekt på å bevare områdets struktur og nærmiljøets integritet.

Er du glad i fysisk aktivitet byr området på en rekke muligheter. Varden idrettslag og Framohallen ligger ca. 1 km unna fra boligen. Her er det 100 000 kvm baneanlegg med håndball og fire fotballbaner med både kunstgress og grusbane.

Det er en rekke koselige turområder i nærheten. Du finner blant annet Kanadaskogen og Knappefjellet, hvor det er flott utsikt og gamle festningsanlegg fra krigen. Løvestakken ligger også kun et kort stykke unna. Om sommeren er det gode bademuligheter i Gjeddevannet eller på toppen av Vassteigen mot Knappefjellet. Sælevannet er også ypperlige muligheter for jogging og spaserturer.

Det er gangavstand til flere barnehager, herav Kidsa Varden og Bergen miljøbarnehage. Det er også kort vei til Varden barneskole, og ca. 7 minutter kjøring til Ortun eller Lynghaug ungdomsskole. Fra busstoppet i Vardeveien, ca 200 meter fra boligen, kommer du deg enkelt videre til Oasen og Lagunen.

Ukeshandelen tas på Rema 1000 Myrholtet eller Kiwi Spelhaugen. For et utvidet tilbud, er Oasen kun en kort kjøretur unna. Her finner du apotek, legesenter, restauranter, vinmonopol, diverse mote- og interiørbutikker. Det er også kort vei til Vestkanten hvor du finner aktiviteter som badeland, ishall, minigolf og bowling, til glede for både store og små!

Fyllingsdalen har sett en stor utvikling de siste årene. Bybanen og sykkel tunnelen gjør Fyllingsdalen til en sentral del av Bergen, med enkel, trygg og miljøvennlig tilgang til sentrum.

En flott bolig i et sentralt og barnevennlig område. Her er det enkelt å trives!

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående primært av rekkehus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Bergen miljøbarnehage (2-5 år) 0.7 km

Kidsa Varden (1-5 år) 1 km

Kidsa Allestadhaugen (1-5 år) 1.1 km

Skoler

Varden skole (1-7 kl.) 1 km

Ortun skole (8-10 kl.) 3.8 km

Lynghaug skole (8-10 kl.) 3.9 km

Sandgotna skole (8-10 kl.) 5.4 km

Fyllingsdalen videregående skole 2.6 km

Laksevåg videregående skole 8.1 km

Sport

Sandeidveien (Ballspill) 0.6 km

Varden skole (Aktivitetshall, ballspill) 0.8 km

Progresjon Trening 3,4 km

MOVA Fyllingsdalen 4,1 km

Dagligvare

Rema 1000 Myrholtet 2 km

Rema 1000 Kjerreidviken (PostNord) 1.8 km

Bygningssakkyndig

Daniel Ulvatn

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Daniel Ulvatn:

Grunn og fundamenter: Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling. Gulv mot grunn i betong. Bygningen har betonggrunnmur.

Yttervegger: Fasade er kledd med liggende og stående bordkledning.

Takkonstruksjoner: Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Taktekingen er av betongtakstein.

Vinduer: Vinduer med 2-lags isolerglass i malte trekarmer. Ett vindu i stue med isolerglass i PVC karm.

Etasjeskiller: Etasjeskiller i trebjelkelag.

Tilstandsgradene definerer tilstanden på diverse ting og rom i boligen etter dagens standardkrav.

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer

Tilstandsgrad 1: Svake symptomer

Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer

Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Følgende er beskrevet av takstmann:

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 2:

Taktekking:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Nedløp og beslag:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Veggkonstruksjon:

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Bytting av kledning på enkeltbord eller hele vegger på må påberegnes.

Vinduer:

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Dører:

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Vannledninger:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Avløpsrør:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Fuktsikring og drenering:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Bad - overflater vegger og himling:

Fliser begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

Bad - overflater gulv:

Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Bad - sluk, membran og tettesjikt:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Vaskerom - overflater vegger og himling:

Overflatene har oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes.

Vaskerom - overflater gulv:

Overflatene har oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes.

Vaskerom - sanitærutstyr og innredning:

TG2 grunnet alder, fremstår med normal slitasje.

Vaskerom - ventilasjon:

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 3:

Vaskerom - sluk, membran og tettesjikt:

Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt 2024.

Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene.

Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring.

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2005

Firmanavn: Bjørge VVS, Askøy

Beskrivelse av arbeidet: Forrige eier skrev i egenerklæring: Total modernisering.

Fliselagt oppvarmet gulv, fliselagte vegger, skyvedørs dusjrom, baderomsmøbler og downlight-belysning i tak.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Øygarden Elektriske

Beskrivelse av arbeidet: Montert nye spotter i taket på badet, byttet lysbryter, dimmer og termostater.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Byttet taket til gips for å legge inn balansert ventilasjon.

Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Ja

Fra forrige eier: Kondesskader i tak på utbygg spisestue / entre som ble utbedret i 2008.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Firmanavn: Arna Byggmesterforretning (NO990782245 MVA).

Beskrivelse av arbeidet: Forrige eier spesifiserte ikke hva som ble gjort, men ser at det er byttet flere taksteiner hvor lekkasjen var.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Byttet vegg- og takpaneler som hadde gammel mugg til ny gips.

Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Taktekker?

Beskrivelse av arbeidet: Fra forrige eier: Pipekledning , pipebly, pipehatt ble montert av firma. Husker ikke navn på firma.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Glassmester Kaare Nilsen as.

Beskrivelse av arbeidet: Fra forrige eier: Vinduer er skiftet i hele huset over lengre periode. Siste vindu i stue ca 2016? Blant annet Glassmester Kaare Nilsen as.

Hvilket år ble jobben fullført?: 1992

Firmanavn: Ide AS

Beskrivelse av arbeidet: Fra forrige eier: Sørsiden ble skiftet i 1992 med impregnert materiale samtidig med altanbygg. Nordsiden ble skiftet i forbindelse med utbygging av spisestue / gang 1992. Vestsiden er for det meste original kledning.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Byttet balkongdør nede i første etasje og kledning rundt dette.

Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/
borettslaget?

Ja

Etter kondenssskadene fra forrige eier i 2008 kom det mugg på veggene og tak i
soverommet i 2. etasje. Det er også deler av kledningen som er råten.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Firmanavn: Arna Byggmesterforretning (NO990782245 MVA).

Beskrivelse av arbeidet: Taket ble skiftet og reparert over spisestuen.

Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

Ja

2010: Brudd på vannledning inn og kloakkledning ut ved Vardesvingen 10a med
konsekvens for hele rekken. Felles forsikringssak ved utbedring av feil. Stoppekran og
nye kummer montert i hage ved 10a utført av Bjørge VVS as

2024: Ytterkran lekker

2025: Vannkraner i kjeller går ikke helt igjen

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Firmanavn: Bjørge VVS

Beskrivelse av arbeidet: Stoppekran og nye kummer montert i hage ved 10a

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Usikker

Beskrivelse av arbeidet: Forrige eier fikk byttet ytterkran

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Vest 24 Rørservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet 2 stk vannkraner

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2005

Firmanavn: Bjørge VVS

Beskrivelse av arbeidet: Forrige eier infomerte om at det ble gjort arbeid på dette når badet ble totalrenovert.

Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten

av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Øygarden Elektriske AS

Beskrivelse av arbeidet: Montert varmepumpe

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Venty AS

Beskrivelse av arbeidet: Innregulert ventilasjonsaggregat og ventiler.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Montert balansert ventilasjon.

Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Blikkneslager(forrige eier husker ikke)

Beskrivelse av arbeidet: Forrige eier: Pipekledning , pipebly, pipehatt ble montert av firma. Husker ikke navn på firma.

Hvilket år ble jobben fullført?: 1985

Firmanavn: Karmin ilsted

Beskrivelse av arbeidet: Kamin ildsted fjernet fra stue og åpning plombert. Arbeid utført av fagfolk og ble godkjent av Bergen Brannvesen. Ca 1985?

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Øygarden Elektriske AS

Beskrivelse av arbeidet: La opp ny kurs til varmepumpe. Montert nye spotter i gang ned og bad. Montert nye termostater og brytere ved bad. Nye stikkontakter på soverommene. Byttet div stikkontakter, brytere og lamper rundt i huset.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Forrige eier fikk bygget på huset og bygget balkong.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Ja

Cirka rundt 1992

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

I 2009 ble det utført radonmåling (radon24.no). Alle målingene var under tiltaksgrense.

Stue 106 bq, spisestue 130 bq, soverom 96 bq, kontor 122 bq.

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Litt råte og knekte planker på garasjedøren

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Nei, ikke som jeg kjenner til

Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Innhold

Areal og fordeling per etasje:

2. etg: 71 m² BRA / 71 m² BRA-i

1. etg: 30 m² BRA / 30 m² BRA-i

Kjeller: 18 m² BRA / 18 m² BRA-i

Boligen går over tre halvplan og følgende rom er inkludert i BRA-i:

Hovedetasje: Entré (6.7m²), kjøkken (7.9m²), stue (44m²), soverom (10.1m²).

1. etasje: Gang (8.4m²), bad (4.6m²), soverom (8.4m²), soverom (7m²).

Kjeller: Uinnredet kjellerrom (7.3m²), bod (3.3m²), vaskerom (7m²).

I tillegg medfølger en garasje på 7m² og en ekstern bod på 7m².

Standard

Innvendige overflater |

Gulv: Innvendig er det gulv av parkett og laminat.

Vegger: Veggene har tapet og malte plater.

Tak: Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

Velkommen inn!

Entré |

Vi møtes av en lys og romslig gang. Pene farge- og materialvalg gir et godt førsteinntrykk av boligen. Skyvedørsgarderoben sørger for god oppbevaringsplass for jakker og sko.

Stue |

Vi beveger oss videre til en romslig stue. Stuen er malt i en tidsriktig farge som komplimenteres av et flott parkettgulv. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys og en flott utsikt. Her er det god plass til å innrede med både sofakrok og spisestue.

Altan |

Fra stuen kommer vi ut til en sør-vestvendt altan, målt til hele 29 m². Her kan du nyte ettermiddags- og kveldssolen, sammen med en nydelig utsikt! En perfekt forlengelse av stuen på fineværsdagene.

Kjøkken |

Kjøkkenet er romslig, med god plass til både matlaging og oppbevaring. Lys og tidsriktig innredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Fliser mellom benkeplate og overskap sørger for enklere rengjøring. Av integrerte hvitevarer er det oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Soverom |

I hovedetasjen er det et luftig soverom, målt til 10,1 m². Her er det god plass til å innrede med dobbelseng og garderobeløsning.

Vi beveger oss ned til første etasje.

Gang |

Underetasjen har egen inngang fra hagen og byr på mange muligheter. Nisje i gangen, ypperlig til hjemmekontoret, eller ekstra oppbevaring dersom man har behov for det. Etasjen er etterisolert, har fått oppgraderte overflater og nye spotter. Her finner du også to soverom og bad. Det er gulvvarme i gang, på bad og på ett soverom.

Soverom |

Soverommene er målt til 8,4m² og 7m², med god plass til å innrede som man ønsker.

Bad |

Lyst og helfliset bad med varmekabler i gulvet. Badet er utstyrt med nedfelt servant, toalett og dusjvegg.

I underetasjen finner vi vaskerom og bodareal. Her er det godt med oppbevaringsplass.

Garasje og bod |

Tilhørende boligen er det garasje og ekstern bod.

Andre opplysninger:

- Plastsluk på bad og soilsluk på vaskerom. Innvendige vannledninger av kobber, avløpsrør av støpejern og plast.
- Varmtvannsberederen er på ca. 200 liter, og er fra 2008.
- Sikringsskap med automatsikringer. Det elektriske anlegget er oppgradert i 2025.
- Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Installert balansert ventilasjonsanlegg i 2025.
- Ny balkongdør i første etasje, samt noe ny kledning, i 2025.
- Oppgradert elektrisk anlegg i 2025.
- Montert varmepumpe og ny kurs til denne i 2025.
- Nye spotter i gang og bad i første etasje i 2025.
- Nye termostater og brytere ved bad i 2025.
- Nye stikkontakter på soverommene, samt byttet diverse brytere, lamper og stikkontakter i 2025.
- To nye kraner i 2025.
- Pipekledning , pipebly og pipehatt fra 2016.
- Vinduer er skiftet i hele huset over lengre periode, siste vindu ble byttet ca. 2016.
- Ny stoppekran i 2010.
- Ny utvendig kran montert av forrige eier.
- Taket over tilbygget ble skiftet i 2008.
- Nye innvendige avløpsrør i forbindelse med nytt bad i 2005.
- Tilbygg og altan oppført ca. 1992.
- Ny kledning på mot nord og sør i 1992.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Integrerte hvitevarer medfølger.

TV/Internett/Bredbånd

Boligen er tilknyttet fiber. Ny eier tegner eget abonnement.

Parkering

Garasje og biloppstillingsplass. Det er lagt opp rør og er ledig sikring for etablering av ladeboks.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Fremtind, polisenummer

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Det ble foretatt radonmåling i 2009, og målinger viste en verdi på mellom 96 og 130 Bq/m³. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte takstdokumenter og er ikke kontrollmålt av megler.

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

I internettannonsen, salgsoppgaven og eventuell avisannonse er det bruken av boligens rom som er opplyst, selv om denne kan være i strid med dagens krav for tilsvarende bruk.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Varmepumpe og balansert ventilasjon. Ellers elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE -

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 990 000

Omkostninger kjøper

4 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

124 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

126 100 (Omkostninger totalt)

138 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

140 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 116 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 128 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 130 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 16 897 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene dekker vann, avløp, feiing, renovasjonsgebyr og eiendomsskatt. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Kommunale avgifter har 4 terminer per år med hovedforfall 20/2, 20/5, 20/8 og 20/11.

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatt er inkludert i de kommunale avgiftene, og er beregnet til kr 5 211 i 2026.

Formuesverdi primærbolig

Kr 983 764 for år 2023

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 935 056 for år 2023

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi per kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger, herunder boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmeterprissatser. Disse satsene utgjør henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og 100 prosent for sekundærboliger (alle andre boliger) for inntektsåret 2023. Formuesverdien fastsettes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA).

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 22, bruksnummer 700 i Bergen kommune. Gårdsnummer 22, bruksnummer 155 i Bergen kommune. Gårdsnummer 22, bruksnummer 780 i Bergen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/22/700:

21.05.1987 - Dokumentnr: 16286 - Erklæring/avtale

Pliktig medlemskap i velforeningen m.v.

I forbindelse med avvikling av borettslaget på 80-tallet ble det opprettet en velforening.

Det er tinglyst pliktig medlemsskap i velforeningen, men denne er ikke aktiv lenger.

05.03.1987 - Dokumentnr: 7224 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4601 Gnr:22 Bnr:155

01.01.2020 - Dokumentnr: 1633163 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:22 Bnr:700

21.05.1987 - Dokumentnr: 16291 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:22 Bnr:705

Pliktig medlemskap i velforeningen m.v.

I forbindelse med avvikling av borettslaget på 80-tallet ble det opprettet en velforening.

Det er tinglyst pliktig medlemsskap i velforeningen, men denne er ikke aktiv lenger.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for "4 stk. vertikaldelte 1 etasjes eneboliger i tre", datert 07.01.1966.

Det foreligger godkjente byggetegninger, datert 11.05.1963.

Det foreligger byggetillatelse for påbygg, datert 13.11.1987.

Det foreligger godkjente tegninger for tilbygg, datert 13.10.1987.

Spisestue er omgjort til soverom. Ett soverom i underetasje er utvidet. Kleskott er revet - integrert i gang i underetasje. Opprinnelig ett ekstra soverom i stuen.

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tilbygg og altan, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det gjøres oppmerksom på at soverommet i hovedetasjen opprinnelig er angitt som "spisestue" i byggetegningene. Rommet oppfyller krav til soverom, og tiltaket er ikke søknadspliktig. Det var opprinnelig et soverom i stuen.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

07.01.1966.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Adkomst via privat vei, som eies av realsameiet gnr. 22, bnr. 155.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til småhus i reguleringsplan på grunnen:

PlanID 11020000

Plantype 30

Plannavn FYLLINGSDALEN. VARDEOMRÅDET, BOLIGFELT 1

Status 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt 26.09.1959

Dekningsgrad 100,0 %

Eiendommen er avsatt til øvrig byggesone i kommuneplanens arealdel:

PlanID 65270000

Plannavn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt 19.06.2019

Dekningsgrad 100,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID Plantype Plannavn Saksnr Ikrafttrådt

11020003 31 FYLLINGSDALEN. VENDESLØYFEN VARDEN 07.01.1983

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID Plantype Plannavn Planstatus Saksnr

16280000 30 YTREBYGDA/FYLLINGSDALEN/LAKSEVÅG. RINGVEG VEST 3
200012271

71740000 20 Kommuneplanens arealdel KPA 2027 1 202417461

17100000 30 FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 5, 6, 39, 113 OG 826, GJEDDEVATN,
BADEPLASS OG TURVEG 3 200210870

19520000 34 LAKSEVÅG/FYLLINGSDALEN. GNR 122, RV 557 UNDERGANG
BJØRGEVEIEN 3 200704196

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom Bygningsnr Endring Bygningstype Status Dato Saksnr

22/208 300502301 - Garasjeuthus anneks til bolig Igangsettingstillatelse 04.06.2015
201514551

22/767 139733223-1 Tilbygg Tomannsbolig, vertikaldelt Igangsettingstillatelse
20.01.2020 202000351

22/696 139734238-1 Tilbygg Rekkehus Igangsettingstillatelse 03.10.2025 202511260

Adgang til utleie

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

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Gnr. 22, bnr. 155 er ubebygd, mindre enn 2 dekar og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordloven. Kjøper er kjent med at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at

kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en retthjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Provisjon: 50 000,-
Factoring: 2 000,-
Grunnpakke: 14 455,-
Markedspakke: 20 000,-
Oppgjørshonorar: 8 000,-
Tilrettelegging: 17 000,-
Boligfoto: 10 500,-
Visninger/overtakelse per stk: 2 500,-

Ansvarlig megler

Sigbjørn Helland
Eiendomsmegler MNEF | Salgsleder | Partner
sigbjorn.helland@aktiv.no
Tlf: 407 68 475

Ansvarlig megler bistås av

Anna Hjelle
Eiendomsmeglerfullmektig
anna.hjelle@aktiv.no
Tlf: 466 97 633

Lars Waage
Daglig leder | Partner | Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
lars.waage@aktiv.no
Tlf: 926 93 119

Oppdragstaker

Aktiv Bergen Vest AS, organisasjonsnummer 930567795
Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG

Salgsoppgavedato

06.02.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Vardesvingen 10 D, 5141 FYLLINGSDALEN

 BERGEN kommune

 gnr. 22, bnr. 700

Sum areal alle bygg: BRA: 133 m² BRA-i: 126 m²



Befaringsdato: 17.12.2025

Rapportdato: 24.01.2026

Oppdragsnr.: 21285-1076

Referansenummer: MZ6887

Autorisert foretak: TBDU AS



 NITO

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Tbdu AS - Takstmann & Byggmester Daniel Ulvatn

Med solid fagkompetanse innen bygg, tilstandsvurdering og teknisk rådgivning leverer Tbdu AS rapporter og tjenester for både bolig og eiendomsmarkedet.

TBDU AS leverer blandet annet følgende tjenester:

Tilstandsrapporter

Vedlikeholdsplaner og tiltaksplaner

Prosjektledelse og teknisk rådgivning

Reklamasjonstakst og uavhengig vurdering ved tvister

Uavhengig kontroll

Fagmann på visning eller overtakelse



Rapportansvarlig

Daniel Ulvatn

Daniel Ulvatn

Uavhengig Takstingeniør

du@tbdu.no

955 50 498



NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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 • 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 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

Rekkehus - Byggeår: 1966

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget på taket. Tekkingen er fra slutten av 1970-tallet. Tilbygget ble tekket i 1990. Takrenner og nedløp av plast. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade er kledd med liggende og stående bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Takkonstruksjon er tørr og godt ventilert på befaringsdagen. Vinduer med 2-lags isolerglass i malte trekarmner. Vinduene er hovedsakelig av eldre dato fra 80/90 tallet. Et vindu i stue med isolerglass i PVC karm, - TG1 på dette. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Ny malt balkongdør i tre i underetasje. Altan med tilkomst fra stue, oppmålt til 29m². Noen enkeltbord som beveger seg litt i gjæringspunktet.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater. Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

Gulv mot grunn i betong, etasjeskiller er av trebjelkelag. Kontrollert med laser.

Boligen har mursteinspipe, det er ikke tilkoblet vedovn. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Betong vegg på vaskerom og kjeller rom, utlektet og plate kledd vegg i bod, det er utført måling i bunnsvill med pigger uten avvik. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen malte glatte dører og malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad - 4.6m²

Bad som er renoveret i 2005

Veggene har fliser. Taket er malt med downlights. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 1cm. Det er etablert oppokant i døråpning på over 2.5cm. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegg. Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom . Fuktmåling i konstruksjonen ble målt til 6%

Vaskerom 7m²

Eldre vaskerom, med vaskekum, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin. Malte betongvegger, ternittplater i himling. Gulvet har betong. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er

målt med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av ved dørterskelen er 1cm, noe lokalfall rundt sluk. Det er eldre soilsluk og ikke noen form for tettesjikt. Rommet har opplegg for vaskemaskin, skyllekar. Ventil i yttervegg. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Bad - 4.6m²

Bad som er renoveret i 2005

Veggene har fliser. Taket er malt med downlights. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 1cm. Det er etablert oppokant i døråpning på over 2.5cm. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegg. Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom . Fuktmåling i konstruksjonen ble målt til 6%

Vaskerom 7m²

Eldre vaskerom, med vaskekum, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin. Malte betongvegger, ternittplater i himling. Gulvet har betong. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av ved dørterskelen er 1cm, noe lokalfall rundt sluk. Det er eldre soilsluk og ikke noen form for tettesjikt. Rommet har opplegg for vaskemaskin, skyllekar. Ventil i yttervegg. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Bad - 4.6m²

Bad som er renoveret i 2005

Veggene har fliser. Taket er malt med downlights. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 1cm. Det er etablert oppokant i døråpning på over 2.5cm. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegg. Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom . Fuktmåling i konstruksjonen ble målt til 6%

Vaskerom 7m²

Eldre vaskerom, med vaskekum, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin. Malte betongvegger, ternittplater i himling. Gulvet har betong. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av ved dørterskelen er 1cm, noe lokalfall rundt sluk. Det er eldre soilsluk og ikke noen form for tettesjikt. Rommet har opplegg for vaskemaskin, skyllekar. Ventil i yttervegg. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Fliser på vegg mellom benkeplate og overskap. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av støpejern og plast. Boligen har balansert ventilasjon. varmtvannsbereder er på ca. 200 liter påassert på vaskerom, datert 2008. varmtvannsberedere har en forventet levetid på ca 20 år. Tiltak må påberegnes på sikt. VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling. Det foreligger ikke dokumentasjon på at det er utført arbeid på drenering etter byggeår. Bygningen har betonggrunnmur. Noe sprekker og riss i puss/maling på grunnmur. Tiltak anses som normalt vedlikehold og må påberegnes. Plen, belegningsstein og betonghelle platting rundt bygget. Tilstand og alder for utvendige vann- og avløpsrør er ikke kjent. Det er ikke opplyst om problemer relatert til utvendig vann- og avløp. Utvendige vann- og avløpsrør er fra byggeår.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Ferdigattest datert 07.01.1966

Soverom i 1 etasje er opprinnelig vist som spisestue. Det er i opprinnelige tegninger tegnet inn 1 soverom i stuen som nå er fjernet.

Bod

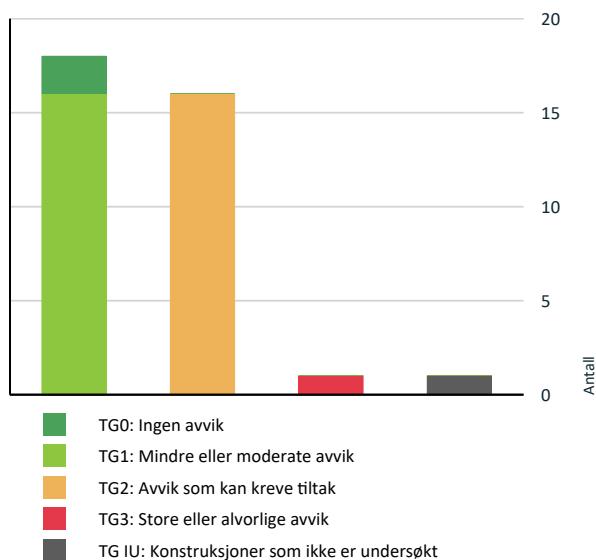
- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

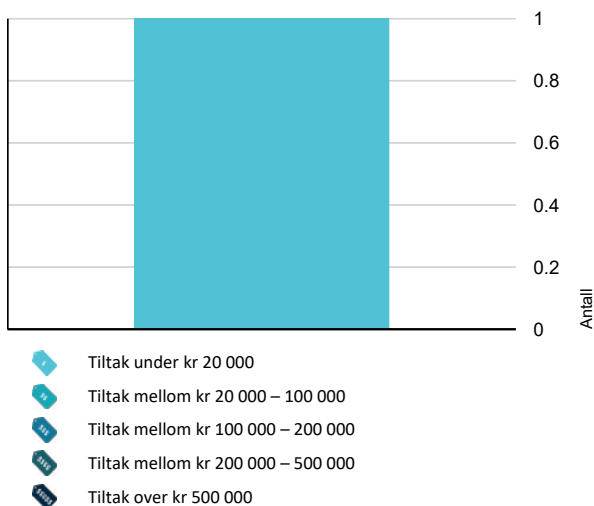
Sammendrag av boligens tilstand

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

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom 7m2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom 7m2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad - 4.6m2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad - 4.6m2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad - 4.6m2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom 7m2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom 7m2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom 7m2 > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom 7m2 > Ventilasjon [Gå til side](#)

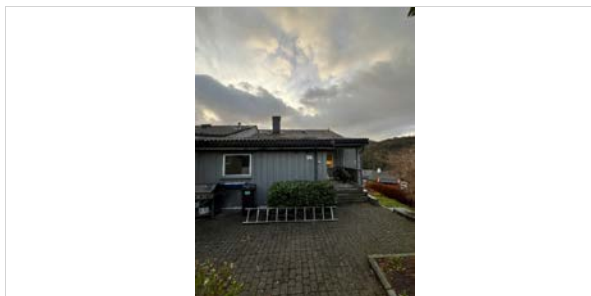
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1966

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Det er utført en del oppgraderinger innvendig det siste året.

Overflater i på soverom, gang og tak på bad er nye i 2025. Det er byttet terrassedør i kjeller, etablert soverom i 1 etasje med nye overflater, lagt laminat i entre. For detaljer rundt øvrige se punkt for håndverker tjenester siste 5 år.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget på taket. Tekkingen er fra slutten av 1970-tallet. Tilbygget ble tekkt i 1990.

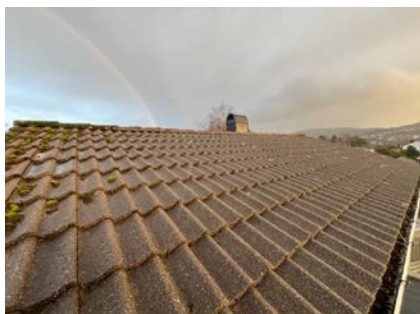
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

TG 2 - over halvparten av forventet levetid er passert.



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for straktiltak. Takrenner og nedløp skiftes sammen med skifting av takteking.



Pipe kledd inn i 2016. Kilde: egenerklæring til selger

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade er kledd med liggende og stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Bytting av kledning på enkeltbord eller hele vegger på må påberegnes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Takkonstruksjon er tørr og godt ventilert på befaringsdagen.



TG 2 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass i malte trekarmer.
Vinduene er hovedsakelig av eldre dato fra 80/90 tallet
Et vindu i stue med isolerglass i PVC karm, - TG1 på dette.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.



Ytterdør datert 1988



Tilstandsrapport

TG 1 Dør i underetasje

Ny malt balkongdør i tre i underetasje.

Årstall: 1966 Kilde: Eier



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan med tilkomst fra stue, oppmålt til 29m².
Noen enkeltbord som beveger seg litt i gjæringspunktet.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater. Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn i betong, etasjeskiller er av trebjelkelag. Kontrollert med laser.



TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, det er ikke tilkoblet vedovn.



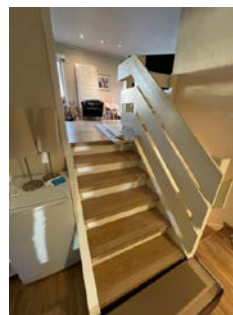
TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Betong vegg på vaskerom og kjeller rom, utlektet og plate kledd vegg i bod, det er utført måling i bunnsvill med pigger uten avvik.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.



Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører og malte fyllingsdører.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD - 4.6M2

Generell

Bad som er renovert i 2005

Årstall: 2005 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



UNDERETASJE > BAD - 4.6M2

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt med downlights.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fliser begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fliser begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

UNDERETASJE > BAD - 4.6M2

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 1cm. Det er etablert oppkant i døråpning på over 2.5cm.

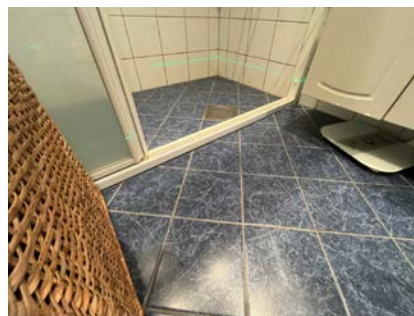
Årstall: 2005 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.



Tett terskel på dusjvegg, dette gjør at eventuell lekkasje fra annet utstyr ikke vil renne til sluk.

UNDERETASJE > BAD - 4.6M2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2005 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Smøremembran har en naturlig aldriingsprosess i form av kjemisk uttørring. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere tett dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden.



UNDERETASJE > BAD - 4.6M2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegg.

Årstall: 2005 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > BAD - 4.6M2

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør.

UNDERETASJE > BAD - 4.6M2

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom. Fuktmåling i konstruksjonen ble målt til 6%.



KJELLER > VASKEROM 7M2

Generell

Eldre vaskerom, med vaskeku, varmtvannsbereider og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > VASKEROM 7M2

TG 2 Overflater vegger og himling

Malte betongvegger, ternittplater i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene har oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatene har oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes.

KJELLER > VASKEROM 7M2

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har betong. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av ved dørterskelen er 1cm, noe lokalfall rundt sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene har oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatene har oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes.

KJELLER > VASKEROM 7M2

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og ikke noen form for tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Det bør etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: Under 20 000



KJELLER > VASKEROM 7M2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin, skyllekar.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2 grunnet alder, fremstår med normal slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG2 grunnet alder, fremstår med normal slitasje.

KJELLER > VASKEROM 7M2

TG 2 Ventilasjon

Ventil i yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM 7M2

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN - 7.9M2

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Fliser på vegg mellom benkeplate og overskap. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



1 ETASJE > KJØKKEN - 7.9M2

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



TG 1 Varmtvannstank

varmtvannsbereder er på ca. 200 liter påassert på vaskerom, datert 2008. varmtvannsberedere har en forventet levetid på ca 20 år. Tiltak må påberegnes på sikt.

Årstall: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er taksmannens kompetanseområde. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2025
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale

Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det er foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel.



Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengteinsfylling.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det foreligger ikke dokumentasjon på at det er utført arbeid på drenering etter byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Noe sprekker og riss i puss/maling på grunnmur. Tiltak anses som normalt vedlikehold og må påberegnes.



! TG 0 Terrengforhold

Plen, belegningsstein og betonghelle plating rundt bygget.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstand og alder for utvendige vann- og avløpsrør er ikke kjent. Det er ikke opplyst om problemer relatert til utvendig vann- og avløp. Utvendige vann- og avløpsrør er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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

! Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

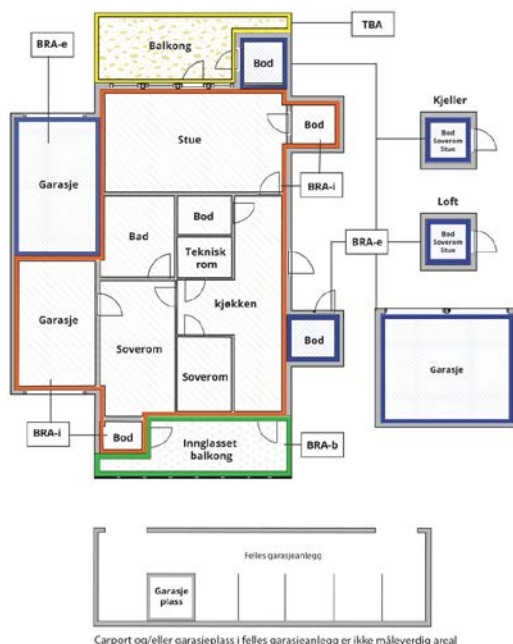
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	71			71	
Underetasje	30			30	
Kjeller	18			18	
SUM	119				
SUM BRA	119				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entré - 6.7m2, kjøkken - 7.9m2, stue - 12m2/32m2, soverom - 10.1m2		
Underetasje	Gang - 8.4m2, bad - 4.6m2, soverom - 8.4m2, soverom 7m2		
Kjeller	Uinnredet kjellerrom 7.3m2, bod - 3.3m2, vaskerom 7m2		

Kommentar

1 etasje
Entré - 6.7m2
Kjøkken - 7.9m2
Stue - 12m2/32m2
Soverom - 10.1m2

Underetasje
Gang - 8.4m2
Bad - 4.6m2
Soverom - 8.4m2
Soverom 7m2

Kjeller
Uinnredet kjellerrom 7.3m2
Bod - 3.3m2
Vaskerom 7m2

Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Ferdigattest datert 07.01.1966

Soverom i 1 etasje er opprinnelig vist som spisestue
Det er i opprinnelige tegninger tegnet inn 1 soverom i stuen som nå er fjernet.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Informasjon er hentet fra egenerklæring til selger.

Byttet 2 stk vannkraner

Ny ytterkran

Montert varmepumpe - 2025

Montert balansert ventilasjon

Innregulert ventilasjonsanlegg og ventiler

Diverse el arbeid - La opp ny kurs til varmepumpe. Montert nye spotter i gang ned og bad. Montert nye termostater og brytere ved bad. Nye stikkontakter på soverommene. Byttet div stikkontakter, brytere og lamper rundt i huset.

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		7		7	
SUM		7			
SUM BRA	7				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	7			7	
SUM	7				
SUM BRA	7				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	11	108
Bod	0	7
Garasje	0	7

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.12.2025	Daniel Ulvatn	Takstingeniør
	Henrik Forstrønen Torsvik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	22	700		0	578.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vardesvingen 10 D

Hjemmelshaver

Løvstrand Emma Louise Vikene, Torsvik Henrik
Forstrønen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et rolig og veletablert boligområde med lite gjennomgangstrafikk. Området er preget av leilighet og rekkehusbebyggelse, og fremstår som et trygt og oversiktlig bomiljø.

Det er kort vei til dagligvarebutikker, kollektivtransport og øvrige servicetilbud i nærområdet. Gode bussforbindelser gir enkel adkomst til sentrum og omkringliggende bydeler. For den aktive finnes det fine turmuligheter i nærliggende grøntområder, samt lekeplasser og rekreasjonsarealer i gangavstand.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

1985

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Kilde: Tidligere salgsoppgave

Beskrivelse

Utvendig bod er oppført i bindingsverk.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1988

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Kilde: Tidligere salgsoppgave

Beskrivelse

Garasjen er oppført i bindingsverk, på ringmur i betong.
Gruset mot grunn.
Skråtak tekket med metallplater.
Vippeport.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
kommunal informasjon			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Emma Louise Vikene Løvstrand

Henrik Forstrønen Torsvik

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2024
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Vardesvingen 10D

5141 Fyllingsdalen

4601-22/700/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2005

Firmanavn: Bjørge VVS, Askøy

Beskrivelse av arbeidet: Forrige eier skrev i egenerklæring: Total modernisering. Fliselagt oppvarmet gulv, fliselagte vegger, skyvedørs dusjrom, baderomsmøbler og downligth-belysning i tak.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Øygarden Elektriske

Beskrivelse av arbeidet: Montert nye spotter i taket på badet, byttet lysbryter, dimmer og termostater.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Beskrivelse av arbeidet: Byttet taket til gips for å legge inn balansert ventilasjon.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Ja

Fra forrige eier: Kondesskader i tak på utbygg spisestue / entre som ble utbedret i 2008.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Firmanavn: Arna Byggmesterforretning (NO990782245 MVA).

Beskrivelse av arbeidet: Forrige eier spesifiserte ikke hva som ble gjort, men ser at det er byttet flere taksteiner hvor lekkasjen var.

Ufaglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Byttet vegg- og takpaneler som hadde gammel mugg til ny gips.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Taktekker?

Beskrivelse av arbeidet: Fra forrige eier: Pipekledning , pipebly, pipehatt ble montert av firma. Husker ikke navn på firma.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Glassmester Kaare Nilsen as.

Beskrivelse av arbeidet: Fra forrige eier: Vinduer er skiftet i hele huset over lengre periode. Siste vindu i stue ca 2016? Blant annet Glassmester Kaare Nilsen as.

3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 1992

Firmanavn: Ide AS

Beskrivelse av arbeidet: Fra forrige eier: Sørsiden ble skiftet i 1992 med impregnert materiale samtidig med altanbygg. Nordsiden ble skiftet i forbindelse med utbygging av spisestue / gang 1992. Vestsiden er for det meste original kledning .

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Byttet balkongdør nede i første etasje og kledning rundt dette.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Ja**

Etter kondenssskadene fra forrige eier i 2008 kom det mugg på veggene og tak i soverommet i 2. etasje. Det er også deler av kledningen som er råten.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008

Firmanavn: Arna Byggmesterforretning (NO990782245 MVA).

Beskrivelse av arbeidet: Taket ble skiftet og reparert over spisestuen.

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Ja**

2010: Brudd på vannledning inn og kloakkledning ut ved Vardesvingen 10a med konsekvens for hele rekken. Felles forsikringssak ved utbedring av feil. Stoppekran og nye kummer montert i hage ved 10a utført av Bjørge VVS as
2024: Ytterkran lekker
2025: Vannkraner i kjeller går ikke helt igjen

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

Firmanavn: Bjørge VVS

Beskrivelse av arbeidet: Stoppekran og nye kummer montert i hage ved 10a

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Usikker

Beskrivelse av arbeidet: Forrige eier fikk byttet ytterkran



3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Vest 24 Rørservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet 2 stk vannkraner

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2005

Firmanavn: Bjørge VVS

Beskrivelse av arbeidet: Forrige eier informerte om at det ble gjort arbeid på dette når badet ble totalrenovert.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Øygarden Elektriske AS

Beskrivelse av arbeidet: Montert varmepumpe

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Venty AS

Beskrivelse av arbeidet: Innregulert ventilasjonsaggregat og ventiler.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Montert balansert ventilasjon

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja



Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Blikkneslager (forrige eier husker ikke)

Beskrivelse av arbeidet: Forrige eier: Pipeledning, pipebly, pipehatt ble montert av firma. Husker ikke navn på firma.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 1985

Firmanavn: Karmin ilsted

Beskrivelse av arbeidet: Kamin ildsted fjernet fra stue og åpning plombert. Arbeid utført av fagfolk og ble godkjent av Bergen Brannvesen. Ca 1985?

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Øygarden Elektriske AS

Beskrivelse av arbeidet: La opp ny kurs til varmepumpe. Montert nye spotter i gang ned og bad. Montert nye termostater og brytere ved bad. Nye stikkontakter på soverommene. Byttet div stikkontakter, brytere og lamper rundt i huset.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Forrige eier fikk bygget på huset og bygget balkong.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Cirka rundt 1992



27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

I 2009 ble det utført radonmåling (radon24.no). Alle målingene var under tiltaksgrense. Stue 106 bq, spisestue 130 bq, soverom 96 bq, kontor 122 bq.

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Litt råte og knekte planker på garasjedøren

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

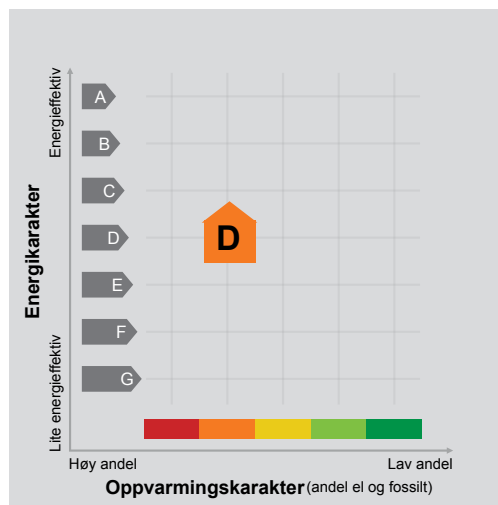
Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

ENERGIATTEST



Adresse	Vardesvingen 10D
Postnummer	5141
Sted	FYLLINGSDALEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	22
Bruksnummer	700
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139734343
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-195415
Dato	04.12.2025



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.

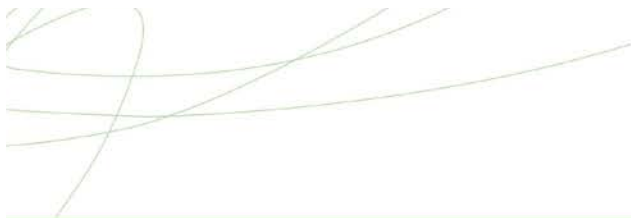
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 19 374 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

19 374 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energiforbruket 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.

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**
- **Tiltak utendørs**

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

- **Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Rekkehus
Byggeår 1963
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 134
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ventilasjon Balansert ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 2: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: 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 5: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løslåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 6: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 7: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 8: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løslåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 9: 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.

Brukertiltak

Tiltak 10: 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 tilsvarende 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 21: 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 aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak utendørs

Tiltak 22: 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 23: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 24: 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 25: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på sanitæranlegg**Tiltak 26: Isolere varmtvannsrør**

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Nabolagsprofil

Vardesvingen 10D - Nabolaget Varden/Sandeidet - vurdert av 66 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Vardeveien Linje 4, 22	3 min 0.3 km
Fyllingsdalen terminal Linje 2	6 min 3 km
Bergen Flesland	11 min
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	15 min 12.2 km

Skoler

Varden skole (1-7 kl.) 384 elever, 21 klasser	12 min 1 km
Ortun skole (8-10 kl.) 412 elever, 33 klasser	7 min 3.8 km
Lynghaug skole (8-10 kl.) 432 elever, 33 klasser	8 min 3.9 km
Sandgotna skole (8-10 kl.) 395 elever, 46 klasser	10 min 5.4 km
Fyllingsdalen videregående skole 588 elever, 28 klasser	5 min 2.6 km
Laksevåg videregående skole 850 elever, 59 klasser	12 min 8.1 km

Ladepunkt for el-bil

Varden skole	10 min
St1 Lading Varden	14 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kollektivtilbud

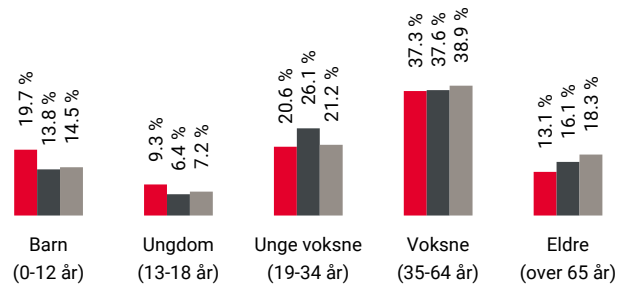
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Varden/Sandeidet	1 357	502
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bergen miljøbarnehage (2-5 år) 17 barn	9 min 0.7 km
Kidsa Varden (1-5 år) 50 barn	12 min 1 km
Kidsa Allestadhaugen (1-5 år) 62 barn	14 min 1.1 km

Dagligvare

Rema 1000 Myrholtet	21 min
Rema 1000 Kjerreidviken PostNord	20 min 1.8 km



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 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 92/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100

Sport

⚽ Sandeidveien	7 min 🚶
Ballspill	0.6 km
⚽ Varden skole	10 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.8 km
🚴 Progresjon Trening	4 min 🚗
🚴 MOVA Bjørge	5 min 🚗

Boligmasse



10% enebolig
66% rekkehus
9% blokk
14% annet

Varer/Tjenester



Oasen

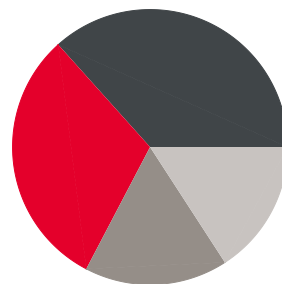
6 min 🚗



Boots apotek Spelhaugen

4 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



31% i barnehagealder
37% 6-12 år
17% 13-15 år
16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



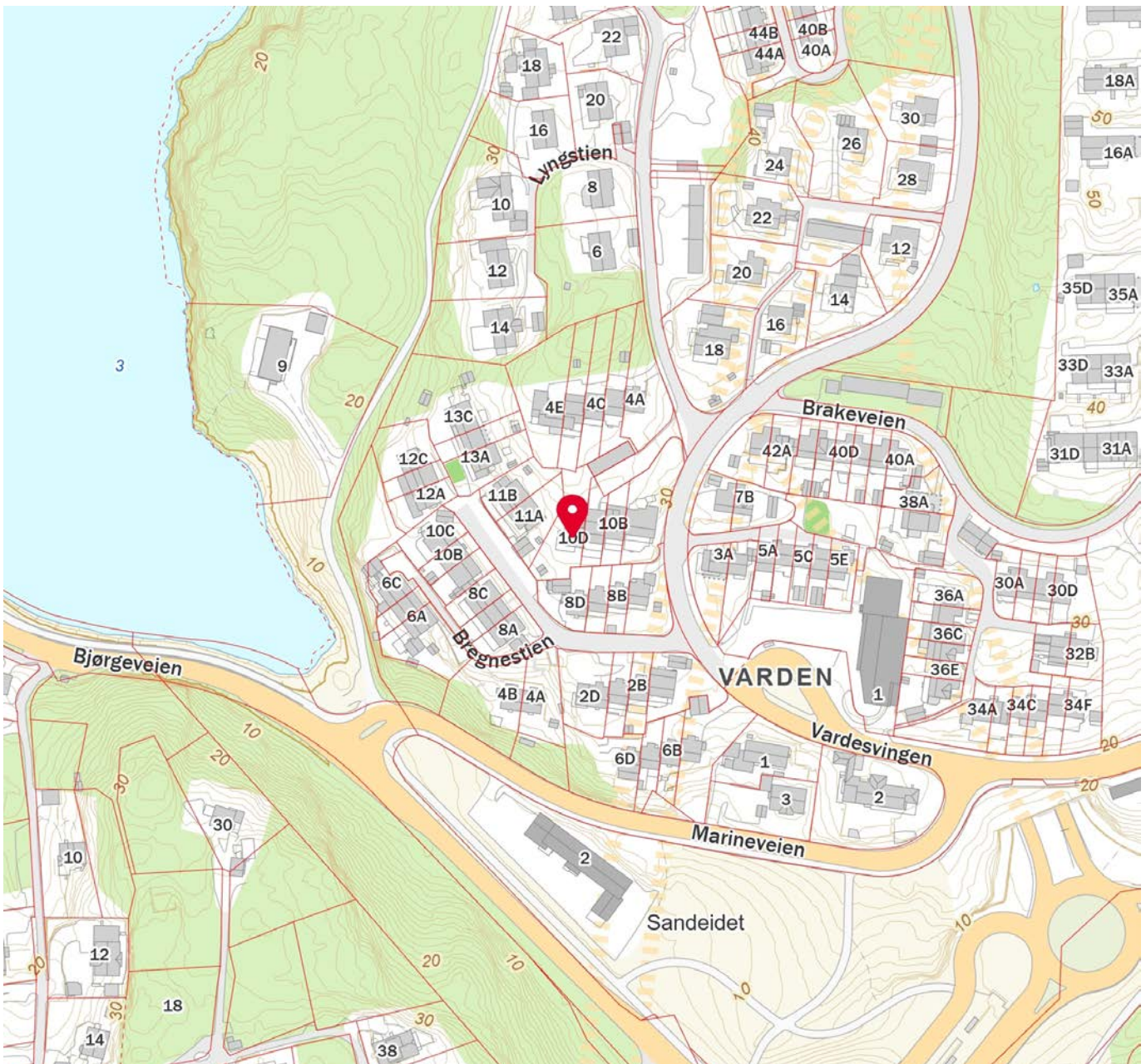
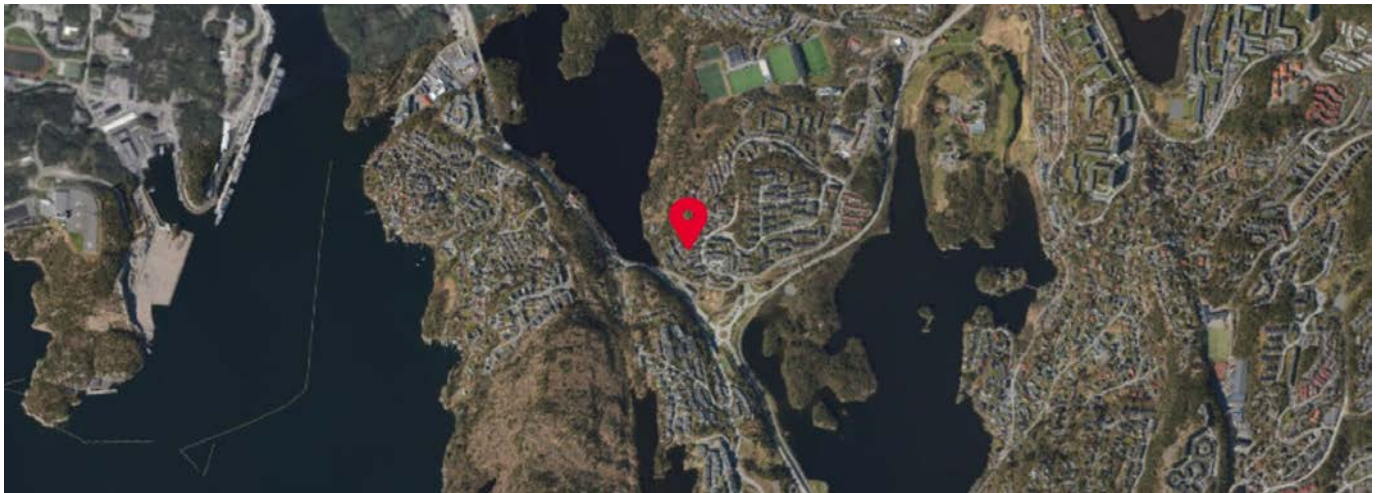
0%

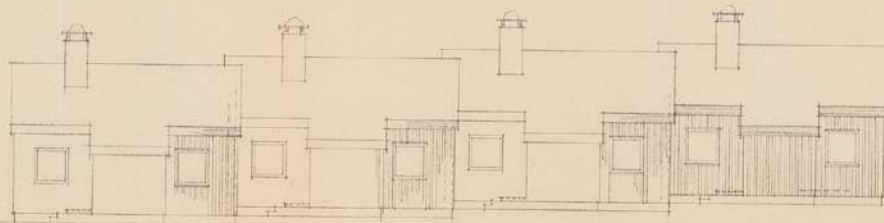
46%

Varden/Sandeidet
Bergen
Norge

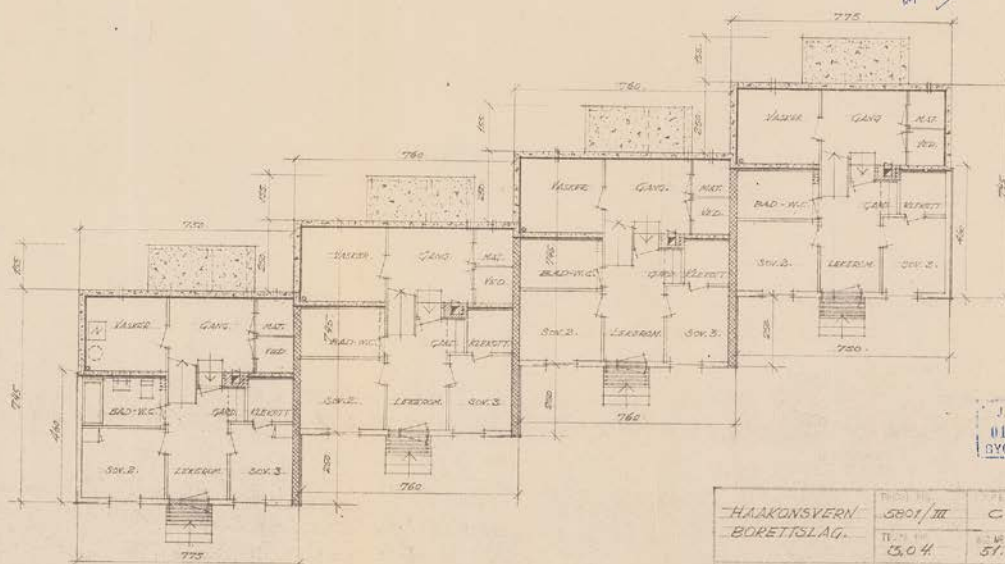
Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



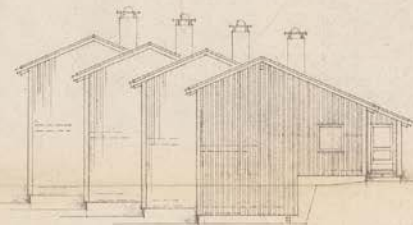
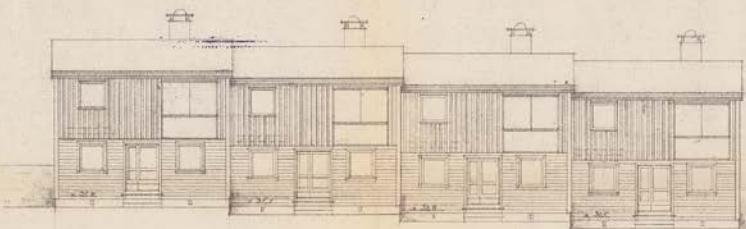


A. PROBERT
 Ved bygningsjefens kontor
 på de i skilt av 11. MAI 1963 stille vilkår.
 Bergen den 11. MAI 1963
 Attesteres: *[Signature]*

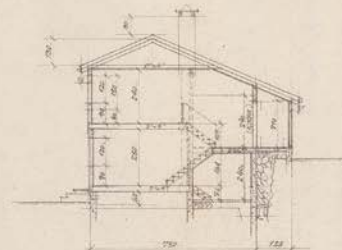
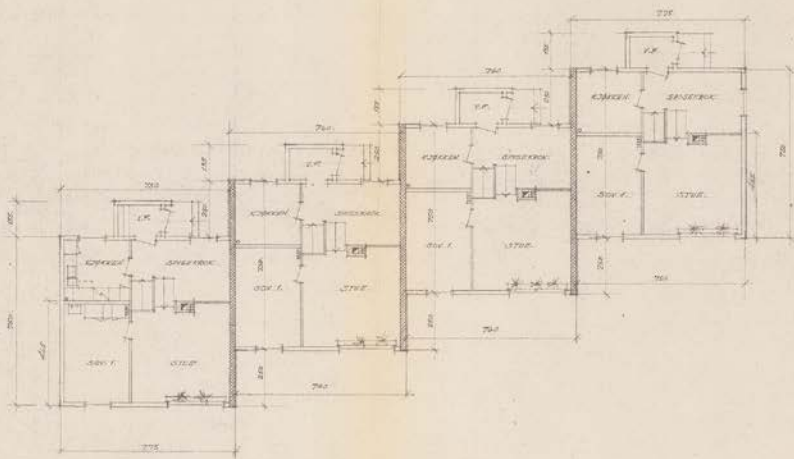


J.N.R. NOTIAT
 01791 20.11.62
 BYGNINGSSJEFEN

HAAKONSVERN BORETTSLAG.	PROJ. NR. 5801/III	ST. NR. C-41.	DATO OKT. 62.		
	TE. NR. 15.04	ST. NR. 51.	MAI 1-100.		
NEEL AVDELING BERGEN LUNDST. 37 T. 17921	PLAN AV UNDERETASSE OG NORDFASADER	Tegn. <i>[Signature]</i> Kontr. <i>[Signature]</i>	Drak. <i>[Signature]</i>	RETTET BATO	

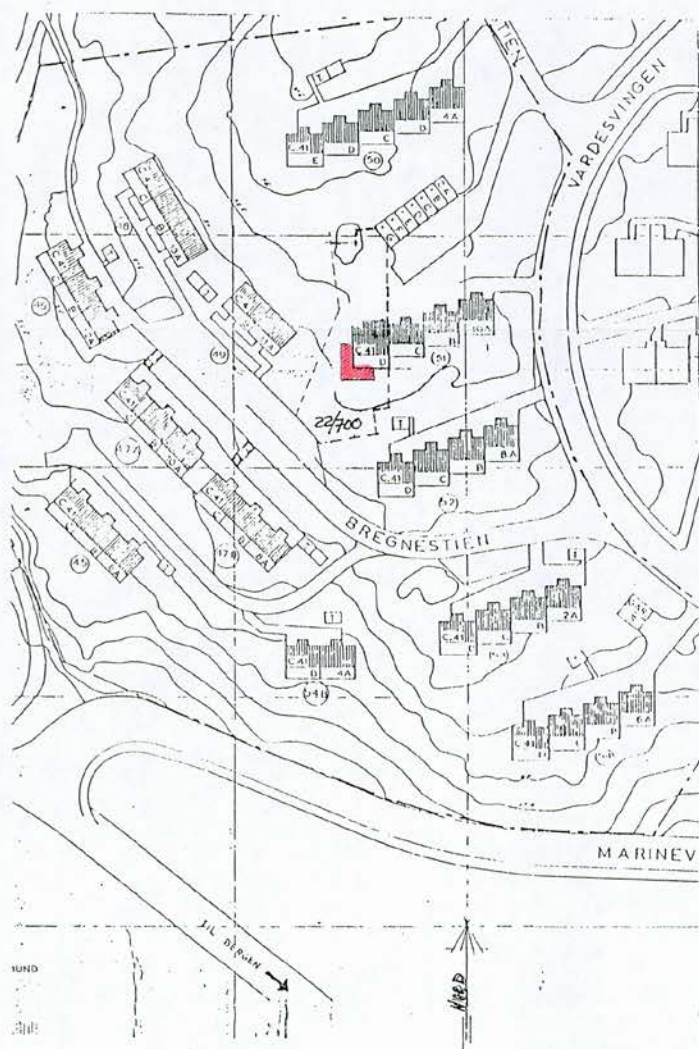
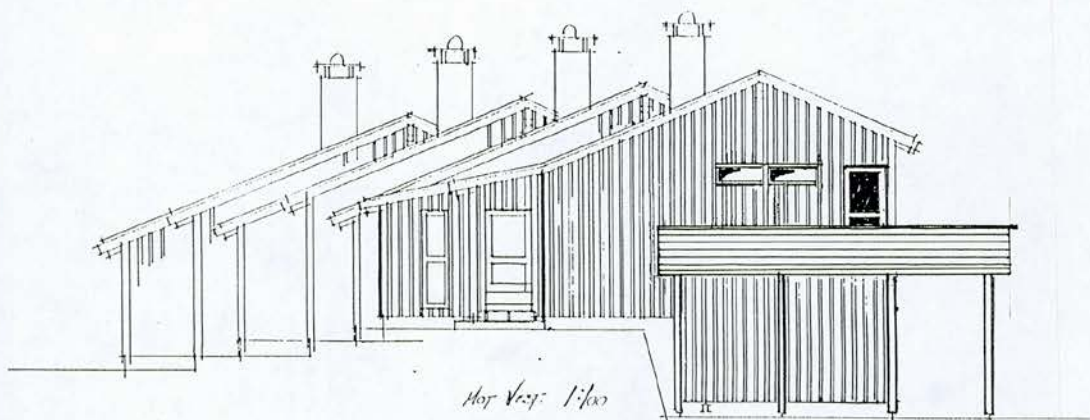


APPROBERT
 Ved bygningslovens kontor
 på de 1 eters av 11 MAI 1963 alle vilkår.
 Bergen den 11 MAI 1963
 Attestert: *[Signature]*



BYGNINGSLOVEN I BERGEN
 21. 03. 63
 Jan. 1791 13 62

HAAROMSVERN BØRETTSLAG.	5801/E	C-61.	OKT. 60.	
	3.03.	SI	MAT. 60.	
NDOL. LANDESBANK AVDELING BERGEN	PLAN AV 1. ETASJE, SNITT OG SØD. ØST. KAR.	Tegn. <i>[Signature]</i>	451 "A. 154"	
		Kont. <i>[Signature]</i>	2. etas. 15. 60.	
		Red. <i>[Signature]</i>	gulett. 15. 60.	
			RETTET DATO	

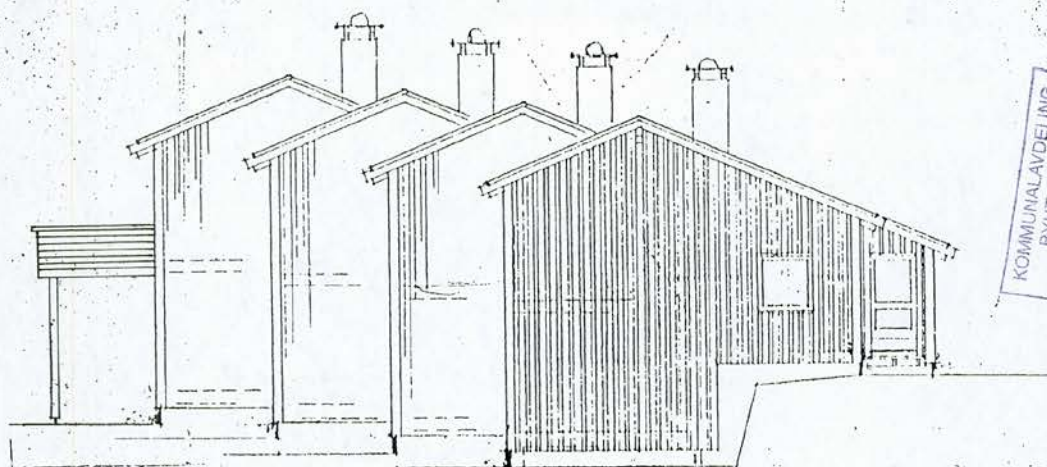


SITUATIONSPLAN CA. 1:1000

ROSE AGE NIELSEN
VÆDESVINGEN 10.D

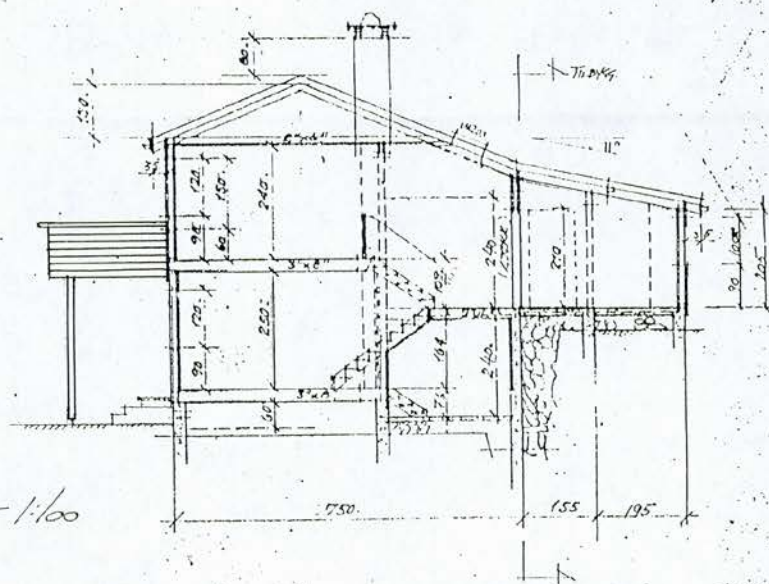
GUR. 22. B.NR. 700 JEDIAN
ALTANPÅBYGGE

KOMMUNEN
BYUDVÆRLING
Saksavd.
12 NOV. 1991
S.nr. 919827



KOMMUNALAVDELING
BYUTVIKLING
Byggesaksavd.
12 NOV. 1991
S. 179827

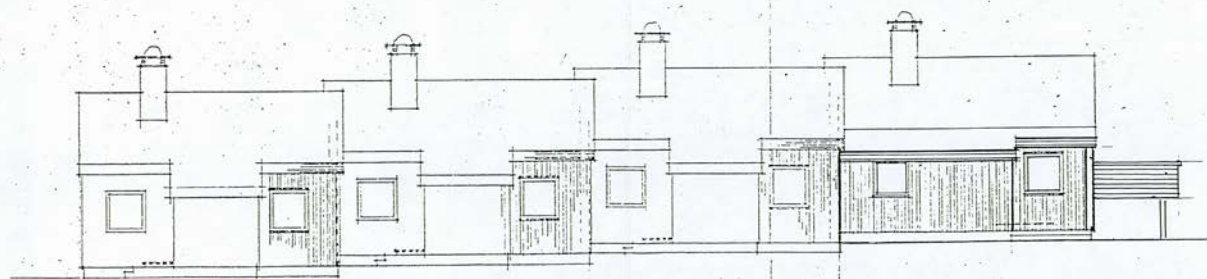
Mot Øst 1:100



Øst 1:100

ROLF ÅGE NIELSEN
VARDENINGEN 10D.

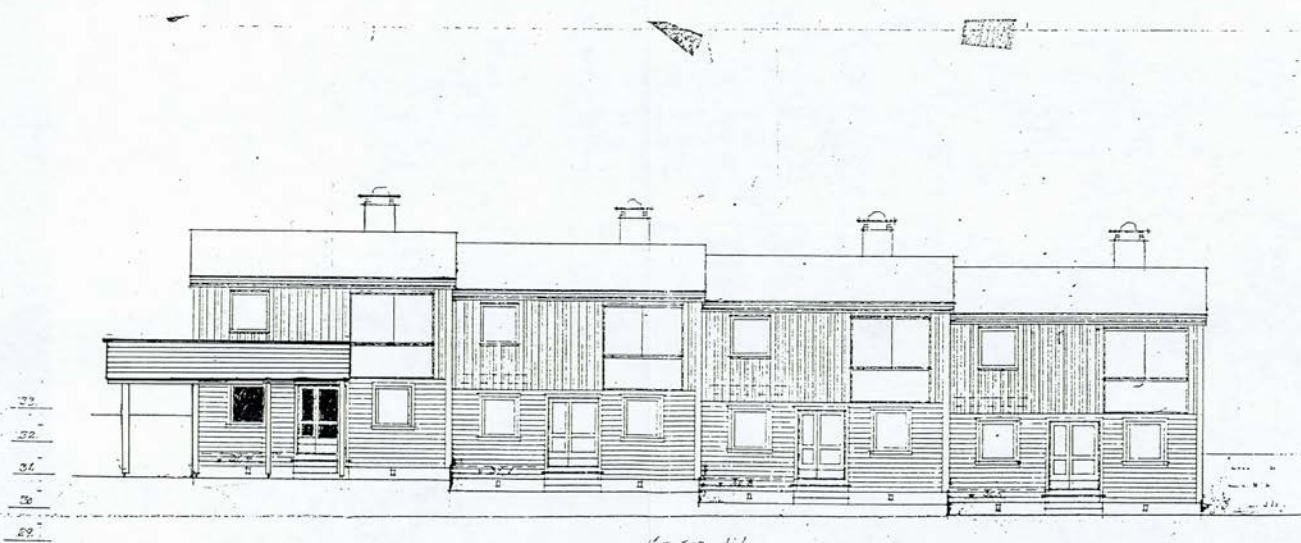
G.M. 22. B.N. 100 B.B. 1991
ALTANPÅBYGG



Hof Nord - 1:100

KOMMUNALAVDELING
BYUTVIKLING
Byggesaksavd.
12 NOV. 1991
S.Nr. 919827

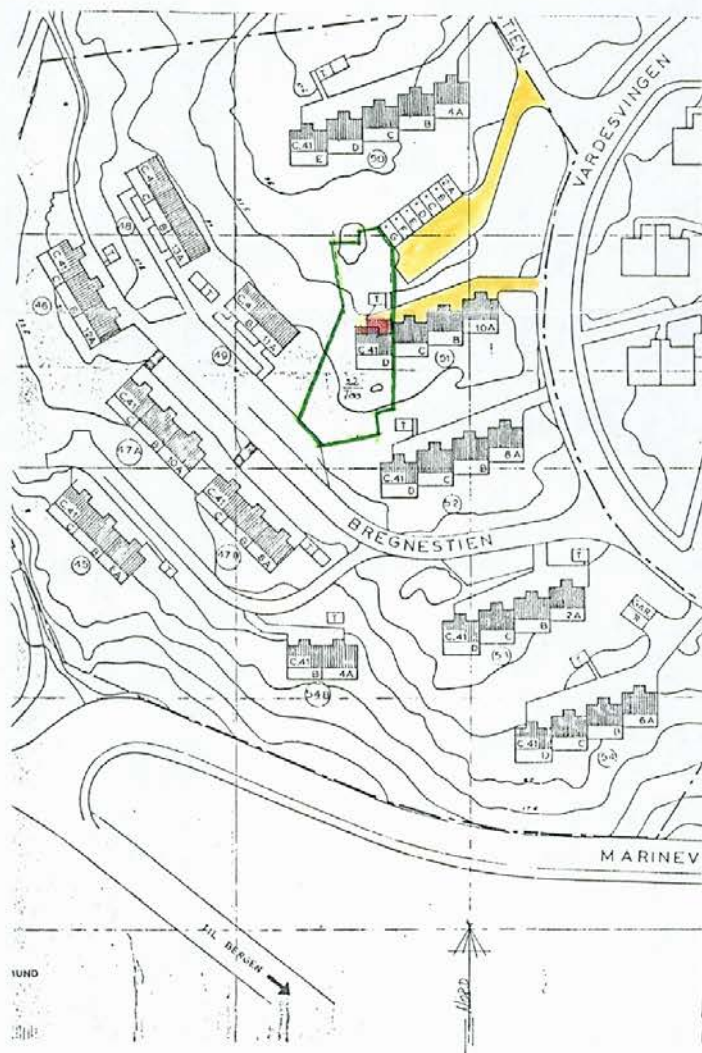
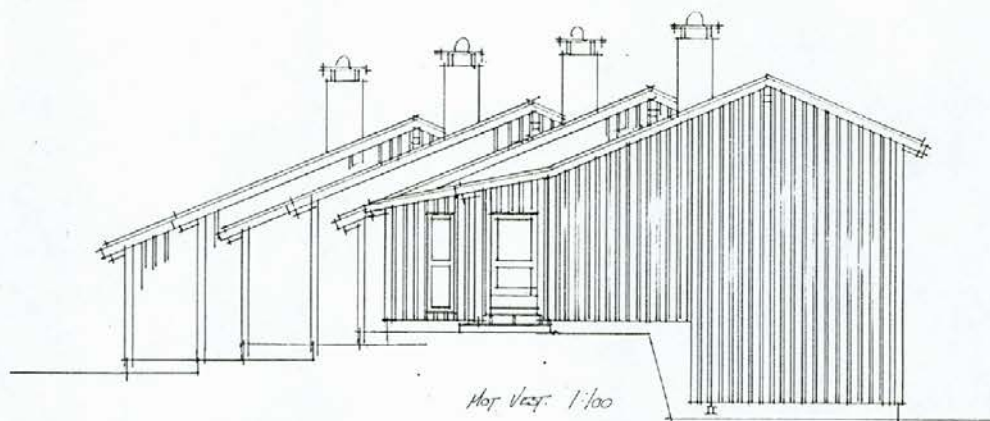
Bof. Åke Nilsson
VÄRDESJUNGEN, 10 D.
G. nr. 22, 3 ut 700 3000
ALUNPÅS/66



1/2 Sge 1:100

KOMMUNALAVDELING
BYGDEVIKLING
Byggesaksavd.
12 NOV. 1991
S.nr. 919827

Per Arne Nielsen
Vedersvingel 100
Gul. 22. Bnr. 700 Bjerrev
ALTANPÅBYGG



BERGEN KOMMUNE
KARTTEKNIISK O. BYGGJORD
13.12.27 871683
BYGGESAKSAVDELINGEN

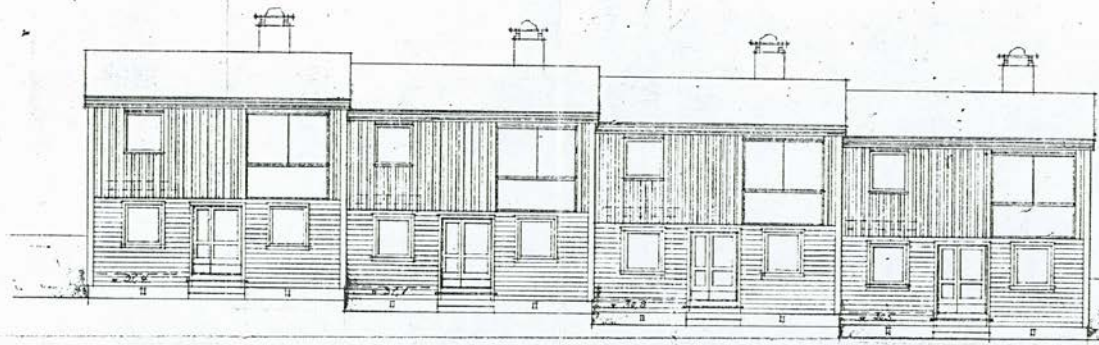
SITUASJONSPLAN CA 1/1000

ROLF AGE NIELSEN
VARDESVINGEN 10.D

GVE. 22. B.NR. 700 BEDRUK 1927
TILBYGG.

BERGEN KOMMUNE
KARTOTEKNIK OG BYGGER
13.07.87 871683
BYGGESAKSBEDELINGEN

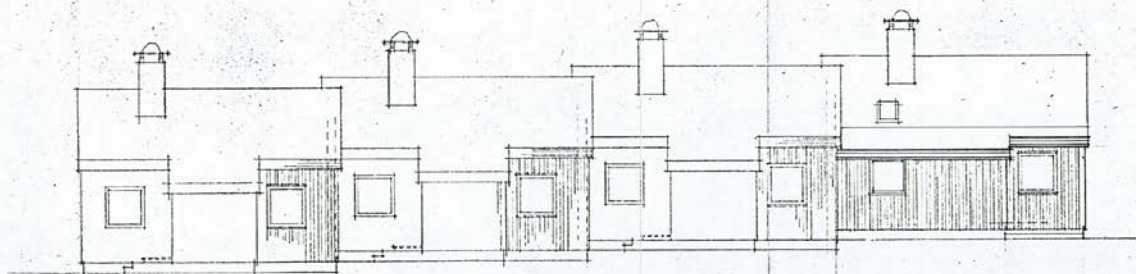
23
22
21
20
19



Not. 5/82 1/100

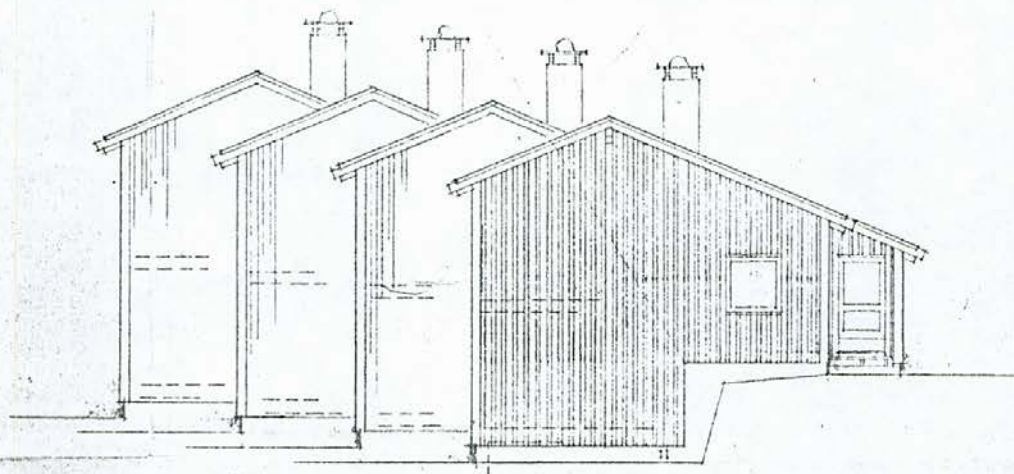
Rolf Arne Nielsen
Vedersvingel 100
ave. 22. Bre. 100. Bre. 100.
Tilbygg.

BENTON HOPKINS
LAND ARCHITECTS
13.11.67 871683
BYGGESAKSAMDELINGEN

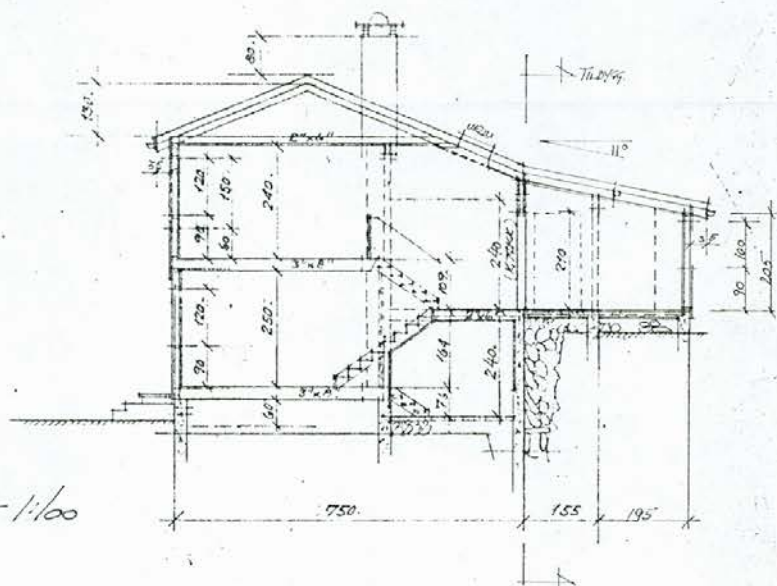


Høj Vind - 1/100

Rolf Åke Nielsen
VÆDESVINEN 100:
GNE 22. BUL 100. BØV 1/100
Tilbyg.



Not Øst 1:100

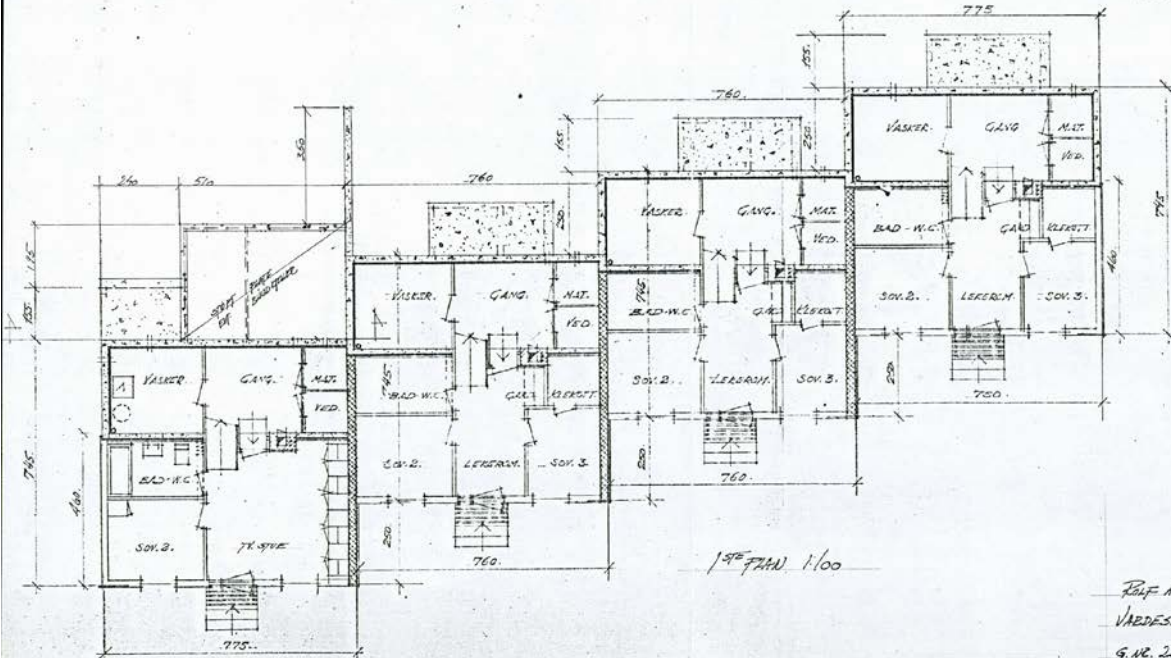


Snitt 1:100

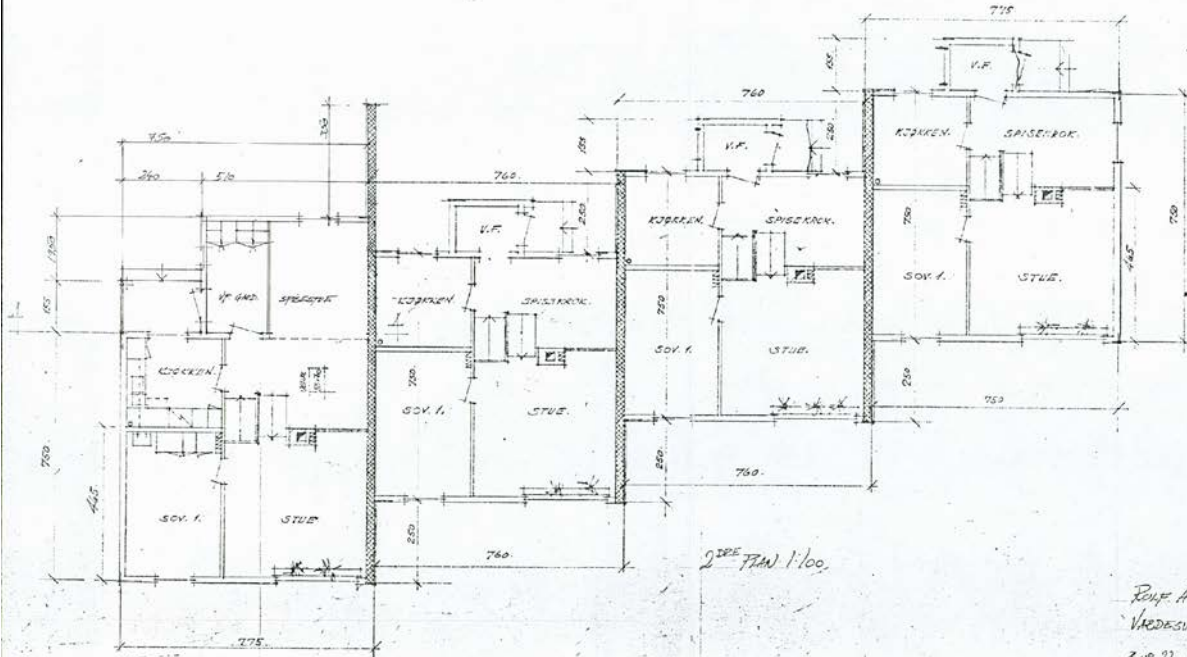
BERGEN KOMMUNE
KARTTEKNIISK BYGGING
13.12.87 871683
BYGGESAKSAVDELINGEN

Rolf Åge Nielsen
VARDSEVINGEN 100.
GNE. 22. BNF. 700 BERGEN 30/88
TILBYGG.

BERTIN FORM 35
 SANITÆRSKEDSTEGNING
 13.12.87 871683
 BYGESAKSAMDELINGEN



BILF AG NIELSEN
 VÆRDSUNGEN 100
 G. NR. 22. B.N. 700 BILF AG
 TILBYGG



ROLF AS NIELSEN
 VEDTAKSUTVALG 100
 BUL 22. BUL 700 BANGEN 3/4-01
 TRØY

ERKLÆRING.

Undertegnede eier av gnr 22 bnr 699 gir herved eier av gnr 22 bnr 700 tillatelse til å oppføre tilbygg i en avstand av 2 m fra felles grense, overensstemmende med byggemelding datert: 4 NOV 91

Denne erklæring kan tinglyses på gnr 22 bnr 699 og ikke avskrives uten samtykke fra bygningsrådet i Bergen kommune.

Bergen, den 4 NOV 91

Eier av gnr 22 bnr 699:

Jrene Landsvik

Odd Stordal

KOMMUNALAVDELING
BYUTVIKLING
Byggesaksavd.

12 NOV. 1991

S.nr.:

919827

A/L Norske Boligbyggelags Landsforbund.
C. Sundts gate 37.

H e r.

Jnr. 430/63.

FCM/ET.

Ad: Sælen, gnr. 22, bnr. 165.

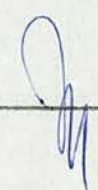
Deres søknad av 8/8-1963 har vært forelagt tilsyns-
rådet for byens utseende som under 3/9-1963 fattet slikt vedtak:

" Rådet kan godkjenne eternit 2' bølgeplater, røde og
svarte, men derimot ikke "Hylke-panner". "

I henhold hertil innvilges søknaden av 8/8-1963 angå-
ende eternit 2' bølgeplater, men ikke søknaden av 23.s.m. angå-
ende "Hylkje-panner".

Bergen, den 13. september 1963.


Tom Doran.


F. Chr. Mohn.

Jnr. 430/63.
FCM/ET.

A/L Norske Boligbyggelags Landsforbund.
avd. Bergen.
C. Sundts gate 37.
H e r.

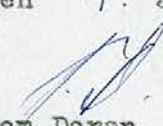
Ad: Sælen, gar. 22, bnr. 165.

Deres søknad av 7/3-1963 har under 26/3-1963
vært forelagt tilsynsrådet for byens utseende, som fattet
slikt vedtak:

" Skifertekning kan godkjennes under forutsetning
av at husene får en farge i den varme del av spekteret. Eter-
nittekning kan ikke godkjennes."

I henhold hertil innvilges søknaden på de stilte
vilkår.

Bergen, den 4. april 1963.


Tom Doran.


F. Chr. Mohn.



ANDELSLAGET
NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND

Bygningssjefen i Bergen,
Strømt. 19,
h e r.

BERGEN, 8. august 1963.
C. SUNDTSGT, 37

EL/MD.



Bergen og Omegn Boligbyggelag,
Tomteareal A, Varden, *forbeholdt op.m. 22 kr.m. 165.*
Småhusbebyggelse.

Kfr. innsendt byggeanmeldelse, dat. 28.6.63, samt tilsynsrådsvedtak
dat. 16.10.62 og 26.3.63 vedr. takform og tekking.

Etter innhentete anbud for bebyggelsen på ovennevnte boligfelt viser
kostnadene seg å ligge noe i overkant av hva Husbanken kan godta. For
i det hele tatt å kunne få realisert utbyggingen av området innen nærmeste
framtid, er det derfor nødvendig å få kostnadene noe ned. Dette akter
man å gjøre ved å redusere noe på husenes standard og utstyr uten at
dette går ut over kravene i bygningsbestemmelsene.

I denne forbindelse er man interessert i å få behandlet på nytt tilfellet
med taktekkingen for husene. På tilsynsrådsmøtet den 26.3.63 ble det her
fattet vedtak om godkjenning av sort skifer for karrébebyggelsen (type B),
og røde teglstenspanner for den øvrige bebyggelse.

Vi vil derfor be tilsynsrådet ta opp til ny behandling pkt. 2 i vår søknad
av 7.3.63 om å få nytte Eternit bølgeplater, rød og sort (type B), profil
E5 i 2 fots høyde (ny type), montert i h.t. dep.s godkjenning.

Samtidig søkes om å få nytte 3,5 mm oljeherdet, hård trefiberplate istf.
bordtak til underlag for pappen.

Vi mener at denne type bølgeplater, har mye til felles med pannestein, og har god "stofflighet" uten å virke simpel. Den er da også nyttet en del til eneboliger og andre bygg i den senere tid.

Da saken haster meget håper vi på en rask behandling.

Med hilsen

A/L NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND

avd. Bergen.

Egil Lunde

Egil Lunde.

Vedlegg.

Kopi sendt:

Norsk Eternit Fabrikk's tekniske servicekontor,
Lars Hillesgt. 34,

H e r.

Jnr. 430/63

EL/EJ

Ad: Sælen, gnr. 22, bnr. 165.

Saken må forelegges tilsynsrådet for byens utseende til fornyet behandling ang. bruk av Eternit bølgeplater på tak.

Det ønskes videre om å få nytte 35 mm. oljeherdte, hårde trefiberplater i stedet for bordtak til underlag for pappen.

Bgfskr. kap. 22 § 2 pkt. 4 og NS 404 krever et bordtak med minst 7/8" tykke bord og ikke større avstand mellom understøttelsen enn 1 m.

Underlaget for taktekningen skal bare fange opp og lede bort regn eller snø som kan drive inn under taktekkningen.

Under forutsetning av at taklekterne er fritt-bærende fra sperre til sperre og dimensjonert herfor kan en anbefale at 3.5 mm. hårde oljeherdte trefiberplater anvendes istedetfor bordtaket. Platene må spikres med forsinket galvanisert stift.

Søknaden må forelegges bygningsrådet til evtl. godkjennelse.

Bergen, den 13. august 1963.

Bygningsinspektør
Vestre Distrikt



ANDELSLAGET
NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND

Bygningssjefen i Bergen,
Strømg. 19,
h e r.

BERGEN, 23. august 1963.
C. SUNDTSGT. 37

EL/MD.

BYGNINGSSJEFEN I BERGEN

28. 08. 63

J.nr. 430 19 63.

Bergen og Omegn Boligbyggelag,
Tomteareal A, Varden, Solen g. m. 22 h. m. 165.
Småhusbebyggelse.

Kfr. innsendt byggeanmeldelse, dat. 28.6.63, samt vårt skriv dat. 8. ds. vedr.
taktekking.

Etter å ha konferert og innhentet overslaglige priser på taktekking, viser
det seg at farvet sementtakstein gir det økonomisk grunstigste resultat.

Ved siden av søknaden om å få nytte Eternit 2 fots bølgeplater, vil vi også
ha prøvet for tilsynsrådet muligheten av å kunne få nytte:

Hylkje-panner (sorte og røde), falset takstein.

Vi ber om at dette må bli tatt opp samtidig.

Med hilsen

A/L NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND,

avd. Bergen.

Egil Lunde.

Kopi sendt:

Åsane Sementstøperi, Hylkje.



BERGEN KOMMUNE
KOMMUNALAVDELING TEKNISK UTBYGGING,

Postboks 806, 5001 Bergen Bergen Rådhus Tlf. (05) 32 36 00

NIELSEN ROLF ÅGE
VARDESVINGEN 10 D
5033 FYLLINGSDALEN

Deres brev av 12.10.87 Arkiv 5210
Snr 871683 Bergen, den 13.11.1987

BYGGETILLATELSE

Byggeplass: VARDESVINGEN 10 D	Eiendom: 1-0022-0700
Byggherre : NIELSEN ROLF ÅGE	Adr.: VARDESVINGEN 10 D
Anmelder : NIELSEN ROLF ÅGE	Adr.: VARDESVINGEN 10 D
Arbeidets art: PÅBYGG	Bygningens art: BOLIGBYGG

Byggetillatelse gis i henhold til søknad og vedlagte tegninger stemplet byggesaksavdeling 13.10.87.

I tillegg til ALMINNELIGE BESTEMMELSER (se baksiden) gjelder følgende vilkår :

- Plassering som vist på kart, stemplet byggesaksavdelingen 13.10.87.
- Skillekonstruksjon (tak og vegger) mellom boenhetene skal utføres i brannklasse min. B-30, jfr. byggeforskriftenes kap. 31:2. Vedr. lydisolering vises til byggeforskriftenes kap. 52.

(Se baksiden for ORIENTERING OM KLAGERETT)

BYGGESAKSAVDELINGEN
for byggesakssjefen

Reidar Lokøy
Reidar Lokøy
bygn.insp

Sigrid Fjeldtvedt
Sigrid Fjeldtvedt
avd.ing.



BYGNINGSSJEFEN

Løpe-nr.

Ferdigattest

for eiendommen nr. 10^{a-d}, Vardesvingen (Sælen, gnr. 22, bnr. 155, hus 51).

Herved attesteres, at det i henhold til bygningsanmeldelse av 13.11.1962
fra ~~fr~~ Håkonsvern Borettslag, v/A/L N B B L

approberte byggeføretagende: 4 stk. vertikaldelte 1 etasjes
eneboliger i tre er lovlig.

Jfr. tinglest deklarasjon.

Der er besiktiget 3 røpiper og følgende ildsteder:

Kjeller	4. etg.	8. etg.
1. etg. <u>3 kaminer</u>	5. "	9. "
2. "	6. "	10. "
3. "	7. "	11. "

Dessuten elektrisk koking og elektrisk bad.

Den bebyggede flate er i h. t. bglv.s § 57 inntegnet på målebrevet og samtykke
til innflytning foreligger fra helserådets ordfører i h. t. bglv.s § 142, 4.

Bergen den 7. januar 1966.

Bygningsinspektør
Vestby District

bygningsinspektør.

Der er avholdt synsforretning i h. t. bglv.s § 142. Bygningen er lovlig og
kan tas i bruk.

Bergen den 15/1 1966

Levert 17/1-66 av M. B. B. L.

T. Brønn (sign.)
bygningssjef

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE

for arbeid etter bygningsloven (Bl.) av 18.6.1965.
Jfr. byggeforskriftene (F.) av 1985

Til bygningsrådet i

BERGEN KOMMUNE

BERGEN KOMMUNE
KAMOTEKNISK UTBYGGING

13.10.87 871683

BYGGESAKSAVDELINGEN

Tegn. in triplo

Byggeplass (adresse)

VARDESVINGEN 10d
5033-FYLLINGSDALEN

Gnr.

1-0022

Bnr.

0700

Fnr.

Evt. underf.nr.

Eier/~~Fører~~ av tomt

ROLF ÅGE NIELSEN

Adresse

(SE BYGGEPLASS)

Telefon

164249

Kryss av i rutene. Gi nødvendige tilleggsopplysninger. Bruk blokkskrift eller skrivemaskin.
Søknaden sendes i 2 eksemplarer til bygningsjefen.

Bl. § 93

F.kap. 14

Arbeidets art

☐ Nybygg

☐ Tilbygg

☒ Påbygg

☐ Underbygging

☐ Endring

☐ Annet (beskriv) _____

Skriv ikke her

Bl. §§ 70-86

Byggets art

☒ Boligbygg

☐ Skole

☐ Forsamlingslokale

☐ Kontor/industrilokale

☐ Driftsbygg for jordbruk

☐ Bilverksted

☐ Garasje

☐ Uthus

☐ Hytte

Bygningen brukes nå til _____

OPTISK
24 JAN. 1995
ARKIVERT

F.kap. 14

Bl. § 94.3

Vedlegg til søknaden

☒ Gjenpart av nabovarsel med kvittering (bruk fastsatt skjema)

☒ Situasjonsplan (påført naboers og gjenboeres navn).

F.kap. 51:1

☒ Etasjeplaner

☒ Snitt

☒ Fasader

☐ Statiske beregninger

☐ Konstruksjonstegninger

☐ Rapport om grunnundersøkelser

Andre tegninger eller særskilte bilag, (hvilke):

Bl. § 7

Dispensasjonssøknad

Grunngitt søknad om dispensasjon fra bestemmelser i ☐ bygningslov

☐ forskrift

☐ vedtekt

☐ reguleringsplan

er vedlagt

Erklæring om forpliktelser i henhold til gjeldende bestemmelser

Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i bygningslov, byggeforskrifter, vedtekter og reguleringsplan, eventuelt med de lempninger som måtte følge av gitt dispensasjon.

Byggearbeidet vil bli forestått av en av bygningsrådet godkjent ansvarshavende (Bl. § 98).

BERGEN

Sted

den

12/10

19

87

Rolf Åge Nielsen

Byggherrens underskrift

VARDESVINGEN 10d

Adresse

164249

Telefon

Anmelders underskrift

Adresse

Telefon

OPPLYSNINGER TIL SØKNADEN

Bl. §§ 22-23	Reguleringsplan og bestemmelser Området er ☐ regulert ☐ ikke regulert Bl. § 63 Tomten er ☐ oppmålt ☐ ikke oppmålt For boligbygg skal garasjeplassering (også framtidig) vises på situasjonsplanen.	Skriv ikke her
Bl. §§ 70 og 81	Minste avstander fra det planlagte bygg Til nabogrense m Til midte av vei m F.del 3 Til annen bygning på samme tomt m ☐ Minsteavstandene er målsatt på situasjonsplanen Går det høyspent kraftlinje over tomten ☐ Ja ☐ Nei	
Bl. § 70	Bebyggelsen Bebygget grunnareal for eldre bygg m ² Bebygget grunnareal for ny bebyggelse m ² F.del 3 Sum bebygget grunnareal m ² Antall etasjer Antall leiligheter Samlet brutto gulvflate i ny bebyggelse m ²	
Bl. § 66	Atkomst Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel ☐ Riksveg/Fylkesveg. Avkjøringstillatelse er ☐ gitt ☐ ikke gitt. ☐ Kommunal veg. Avkjøringstillatelse er ☐ gitt ☐ ikke gitt. ☐ Privat veg. Atkomst er sikret ved tinglyst rettighet ☐ Ja ☐ Nei	
Bl. § 65	Vann vannforsyning skaffes fra ☐ offentlig vannverk ☐ privat fellesvannverk ☐ egen/felles brønn ☐ takvannanlegg ☐ annen måte Annen ordning enn tilknytning til offentlig vannverk krever særskilt godkjenning	
Bl. § 66.2	Kloakk Kloakkavløp tilknyttes ☐ offentlig kloakk ☐ privat kloakkanlegg ☐ Det skal installeres vannklosett ☐ Ordningen er tegnet inn på situasjonsplanen og beskrevet i eget bilag Annen avløpsordning enn tilknytning til offentlig kloakknnett krever særskilt godkjenning.	
F.del 3	Brannvern Bygningens bygningsbrannklasse ☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 Tegningene viser: ☐ brannvegger ☐ brannceller ☐ seksjonering ☐ bygningsdelers branntekniske klasse ☐ dørenes branntekniske klasse og slagretning ☐ Brannventilasjon F.kap. 47 Trapp er: ☐ åpen ☐ lukket ☐ branntrygg og røykfri	
F.kap. 46:2 47, 49 Bl. § 106	Særskilt søknad innsendes for ☐ heisanlegg ☐ oljefyringsanlegg ☐ ventilasjonsanlegg	
F.kap. 14:11 14:14	Krav til søknadstegninger: Tegningene skal ikke være i større målestokk enn 1 : 100. De skal ved påskrift og/eller skraffur gjøre rede for alle branntekniske forhold som gjelder for bygningens enkelte deler etter forskriftenes kap. 55. Tegningene må også gi tilstrekkelige opplysninger om piper, ildsteder m. v. etter kap. 49. Beskrivelse av bygningsdelenes konstruksjon må påføres tegningene. At forskriftenes funksjonskrav er oppfylt må framgå enten umiddelbart av beskrivelsen, eller ved henvisning til eksempler i publikasjonen Statlige byggebestemmelser, eller ved særskilt dokumentasjon.	

Dessuten bemerkes:

BYGGEANMELDELSE (Nybygg)

Til
Bygningssjefen

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

Salv.
eiendom nr. *155* Gr. nr. 22. Br. nr. *141* Hus nr. 51.
Som bilag følger: (Tegningene må foldes etter skjemaets størrelse.)



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

De omkringliggende tomtar disponeres av Haakonvern Borettslag.

Tegn. in triple

Bergen den 13. november 1962

Byggherre.

Anmelder.

Ansvarshavende.

A/L Haakonvern Borettslag

A/L Haakonvern Borettslag

adr.: G. Sundtsgt. 37.

W. H. Mørke
adr.: Sundtsgt. 37.

Beskrivelse:

§ 65, 75, 115. Avstand fra nabo Iflg. vedtekter.

Se vedl. åpen
bebyggelse

§ 48, 62. Atkomststikkveger tilknyttet off. vognnett.

§ 57.

Se vedl. åpen
bebyggelse

Ubebygdet areal minst 4 m

utstrekning m²

Dessuten ubebygdet m²

Samlet ubebygdet areal m²

Tidligere bebyggelse m²

Prosjektert ———— m²

Samlet bebygdet areal m²

Eiendommens samlede areal m²

HBR 141 10/60

§ 132, 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet Fast fjell
 § 132, 1 d. Avledning av vann Tilknyttet off. ledningsnett.
 § 61. Vanntilførsel ----- " ----- " -----

Der skal redegjøres for:

1. Kjellergrutes beliggenhet i forhold til forgreningspunktet på den offentlige kloakk som bygningen skal tilknyttes (høydetall).
2. Ledningers fall og dimensjoner (profiler).
3. Ledningers beliggenhet i forhold til forhåndsavtatte og framtidig terreng mellom bygning og gate samt i forhold til gatens reguleringslinjer og regulerte høyder (profiler).

Se vedlagte tegninger.

§ 79, 80, 81. Fundament, grunnmur, isolasjon Betong, kjellermur av 20 cm betong + 5 cm treullsementplater.

§ 71, 72, 75 Bygningens høyde I samsvar med vedtekter og 114.
 Se vedt. lgen bebyggelse

§ 74. Etasjeantall Underetasje + 1. etasje

§ 80, 83, 113. Ytrevegger Lett bindingsverk med 2 lag panel, 2 lag papp og 10 cm mineralullisolasjon

§ 82. Innervegger Skillevegger mellom leilighetene i underetasje, bakkjeller av betong, ellers av Leca lydblokk 25 cm., Leca blokker for yttermur m/utvendig panel. Bærevegg underetasje av betong. I. etg. av 2" x 4" bindingsverk

§ 67. Altaner, karnapper, o. a. framspring Ingen

§ 87. Takkonstruksjon og tekningsmateriale Tretek med papp og ildfast tekking. (teglstein)

§ 73, 114. Arker, tårn o. a. oppbygg Ingen

Bgfsk. kap. 25 — 26. Gulvkonstruksjon Trebjelkelag i samsvar med gjeldende forskrifter.

§ 104. Beboelsesroms høyde, areal og lysflate I samsvar med bygn.lov og forskrifter.

§ 104. Beboelsesrom på loft Ingen

§ 104. Beboelsesrom i kjeller Soverom i underetasje

§ 105—108. Arbeidsrom og birom Vaskerom, mat- og vedbod i bakkjeller

§ 109—112. Privet, W.C. og andre utrom W.C., bad og klekott i underetasje.

§ 132. Bygningens anvendelse Beboelse

§ 132, 2. Særlige konstruksjoner Ingen

§ 89—93. Trappeanlegg I samsvar med bygn.lov og forskrifter.

§ 94. Heiser Ingen

§ 101. Røykpiper I. stk. 9" X 9" røykpiper for hver leilighet

Bgfsk. kap. 30. Avtrekkspiper, ventilasjon Avtrekk over tak i samsvar med gjeldende forskrifter (se tegn.)

Bgfsk. kap. 28. Ildsteder, røykrør I. ildsted i stus for hver leilighet, eller elektrisk oppvarming.

§ 66, 69. Gatelinje, sokkel, resultat Kfr. tegn. I samsvar med vedtekter.

§ 68. Utvendige trapper, lyskanaler Kfr. tegn.

§ 69, 148. Innhegning I samsvar med vedtekter.



ANDELSLAGET
NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND

Bygningssjefen i Bergen,
Strømg. 19,
h e r.

BERGEN, 7. mars 1963.
C. SUNDTSGT, 37

EL/MD.

BYGNINGSSJEFEN I BERGEN

15. 03. 63

J.nr. 430 19 63.

Bergen og Omegn Boligbyggelag,
Småhusbebyggelse,
Tomteareal A, Boligfelt I, Fyllingsdalen.
(gr.nr. 22, br.nr. 165).

Ref. tilsynsrådsvedtak dat. 16.10.62.

Ad "karrébebyggelse".

Vedlagt oversendes kopi av bebyggelsesplan for området, idet vi vil
be om en forhåndsuttalelse av "Tilsynsrådet" vedr. taktekkingsmaterialet
for sentrumsbebyggelsen i området.

Bebyggelsen i karréen er nå gitt sadeltak, som den øvrige bebyggelse.
Det søkes herved om å få nytte skifertak for karrébebyggelsen, og røde
panner for de øvrige hus.

Samtidig ønskes en uttalelse om hvorvidt "Tilsynsrådet" vil kunne godta
følgende tekkingsmaterialer i dette tilfelle:

1. Eternit takskifer, rød og sort. (rektangel- og fasett-tekking).
2. Eternit bølgeplater, rød og sort. (profil E5, 2 fots høyde).

Vi vil sette pris på om saken kunne komme opp på første møte.

Med hilsen

A/L NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND,

avd. Bergen.

Egil Lunde.

Vedlegg.

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 22/700/0/0
Utlistet 05. januar 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i 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/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	Arealmerkna	Inngår i rapporten
258953060	Grunneiendom	0	Ja	578,2 m ²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
11020000	30	FYLLINGSDALEN. VARDEOMRÅDET, BOLIGFELT 1	3 - Endelig vedtatt arealplan	26.09.1959		100,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
11020003	31	FYLLINGSDALEN. VENDESLØYFEN VARDEN		07.01.1983

OBS! Flere planendringer kan ev. også ha relevans til eiendommen, - sjekk punktrepresentasjon i kartet og planarkivsystem

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1001 - Bebyggelse og anlegg	Øvrig byggesone	ØB	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
16280000	30	YTREBYGDA/FYLLINGSDALEN/LAKSEVÅG. RINGVEG VEST	3	200012271
71740000	20	Kommuneplanens areal del KPA 2027	1	202417461
17100000	30	FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 5, 6, 39, 113 OG 826, GJEDDEVATN, BADEPlass OG TURVEG	3	200210870
19520000	34	LAKSEVÅG/FYLLINGSDALEN. GNR 122, RV 557 UNDERGANG BJØRGEVEIEN	3	200704196

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Byggningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
22/208	300502301	-	Garasjeuthus annekst til bolig	Igangsettningstillatelse	04.06.2015	201514551
22/767	139733223-1	Tilbygg	Tomannsbolig, vertikaldelt	Igangsettningstillatelse	20.01.2020	202000351
22/696	139734238-1	Tilbygg	Rekkehus	Igangsettningstillatelse	03.10.2025	202511260

Skrevet ut 05. januar 2026



Planinformasjon

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

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

Plannivåene

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

Kommuneplan

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

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

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

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

Kommunedelplan

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

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens 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.



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 05.01.2026

Gnr/Bnr/Fnr: 22/700/0/0

Adresse: Vardesvingen 10D



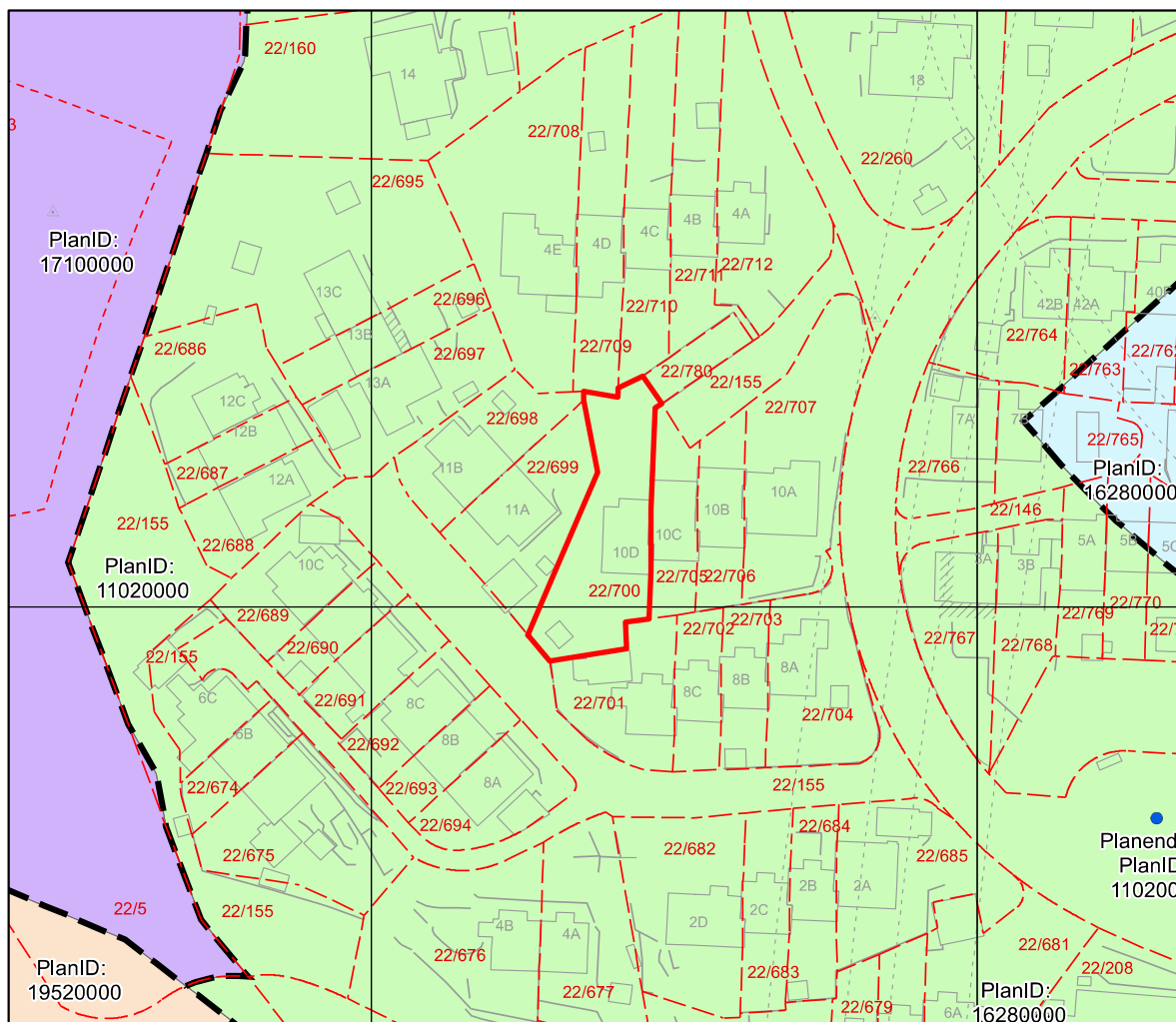
Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldende plansituasjon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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

11020000

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

 Eiendomsmarkering





BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 11020000

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 05.01.2026

Gnr/Bnr/Fnr: 22/700/0/0

Adresse: Vardesvingen 10D

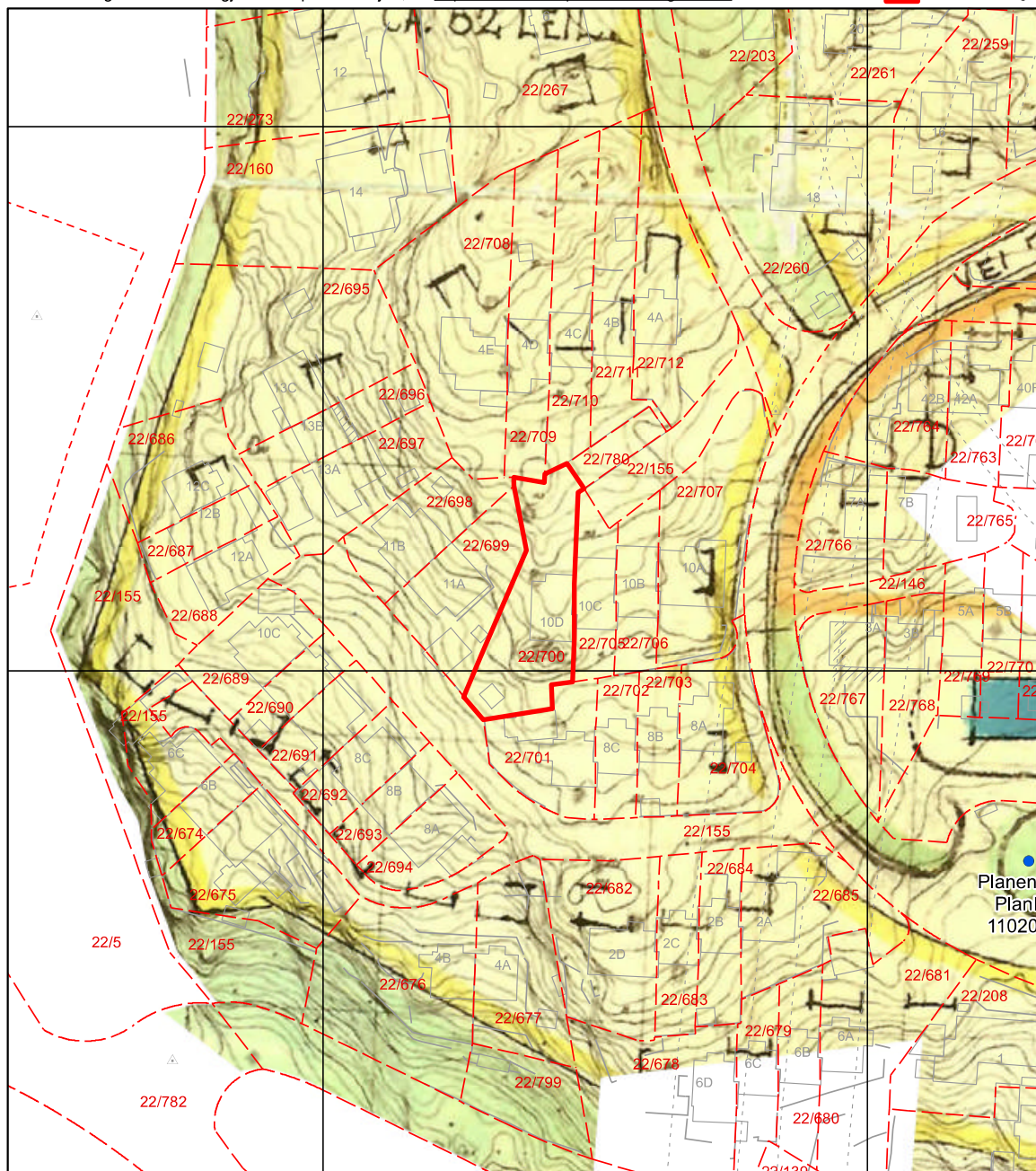
N



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

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

 Eiendomsmarkering



FYLLINGSDALEN SYD-VEST BOLIGFELT I (VARDEOMRÅDET) FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN

MÅL=1:2000 , EKVIDIST.=0,5 M.

BYPLANSJEFEN I BERGEN. 6 JANUAR 1959.

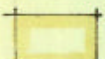
Inr. 1519
19 58

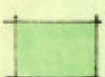
Dato 3 / 4 19 58

Bilag nr. 3/3

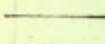
A-B  AREAL FOR BOLIGBLOKKER.

C-D  " " REKKEHUS. $\frac{22}{16}$

E-F  " " SMÅHUS.

 FRIAREALER. 0743 / 1959

 BUTTIKKER.

 OFFENTLIG VEI.

 PLANENS BEGRENSHINGS-
LINJE.

Det bekreftes at kartkopien
er i samsvar med original-
kartet som har vært fremlagt
i byplanrådet og utlagt for
grunneierne.

Byplansjefen i Bergen den 31. mars 1959.

Nilsen Brundt
bem.

KOMMUNEN
16. NOV 59
4189



BERGEN
KOMMUNE

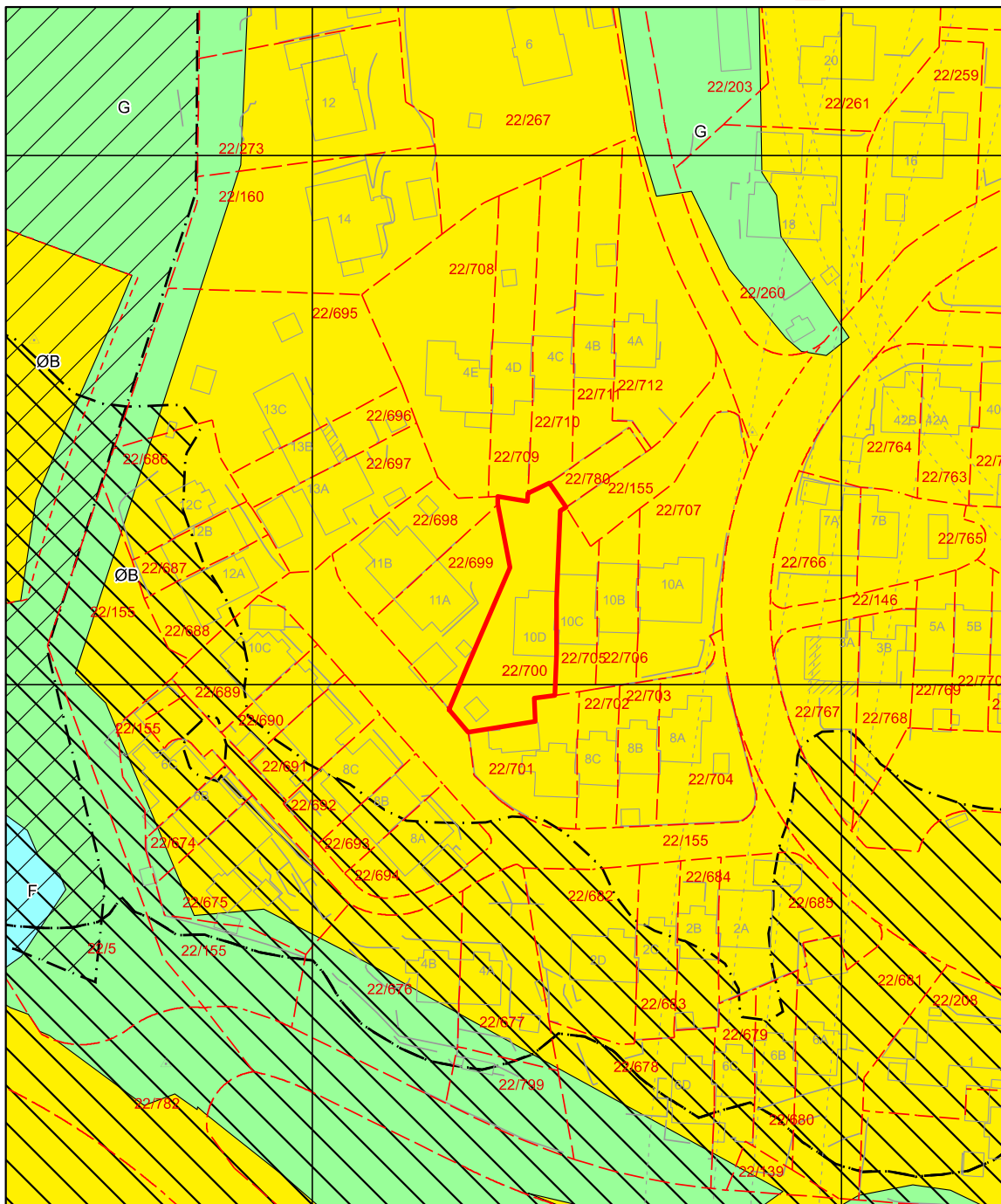
Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 05.01.2026
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 22/700/0/0
Adresse: Vardesvingen 10D



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

 Eiendomsmarkering (1)



Arealformålgrense

Angitthensyn friluftsliv

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Øvrig byggesone

Grønnstruktur

Friluftsområder



DAGBOKFØRT

21.05.87 16291

BYSKRIVEREN I
BERGEN

S K J Ø T E

BREGNESTIEN BORETTSLAG under avvikling
skjøter og overdrar herved
gnr. 22, bnr. 705 i Bergen

til

Sidsel Talhaug Søderberg, f.nr. 070957 [REDACTED]

for en kjøpesum, stor kr. 20.000.- - tjuetusen 00/100 -
som er avgjort på omforenet måte.

Kjøper er obligatorisk medlem av Bregnestien Vel.

Forøvrig er eiendommen bebygget, og utskilt etter 1.1.77.
Eiendommen er på under 2 dekar.

Gnr. 22, bnr. 700 har tillatelse til bruk av adkomst over
gnr. 22, bnr. 705.

Gnr. 22, bnr. 705 kan bare overdras og pantsettes sammen med
parsellens respektive 1/40 part av fellesareal av gnr. 22,
bnr. 155.

Bergen, den 2.2.1987

BREGNESTIEN BORETTSLAG

Bjørn Krohn
Bjørn Krohn

Rolf Åge Nielsen
Rolf Åge Nielsen

Randi Stenhaug
Randi Stenhaug

"under avvikling"

Jeg bekrefter at underskrifter er påført i mitt nærvær, samt at
underskriverne er over 18 år.

Ståle Eeg Nielsen
STÅLE EEG NIELSEN
ADVOKAT



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Vardesvingen 10D
5141 FYLLINGSDALEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anna Hjelle

Telefon: 466 97 633
E-post: anna.hjelle@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre