PRIVATMEGLEREN
VIKEBØ & JØRGENSEN

NORDRE VARDHAUGEN 2

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Nabolagsprofil

Reguleringskart og bestemmelser

Tegninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Nordre Vardhaugen 2, 5253 SANDSLI

BERGEN kommune

gnr. 37, bnr. 322

Sum areal alle bygg: BRA: 213 m² BRA-i: 172 m²



Befaringsdato: 02.10.2026 **Rapportdato:** 06.10.2026 **Oppdragsnr.:** 20209-3616 **Eiendomsverdi ref nr:** VO1969

Autorisert foretak: Knut Farestvedt Invest Limited **Sertifisert Takstingeniør:** Byggmester Knut Farestvedt

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Takstingeniør og Byggmester Knut Farestvedt

Med over 30 års erfaring fra byggebransjen sikrer vi at du som kunde får en grundig, seriøs og korrekt rapport som møter dine behov. Vårt mål er å gi deg trygghet og kvalitet i alle ledd av prosessen.

Hos oss starter hvert oppdrag med en hyggelig og uforpliktende samtale, der vi tar oss tid til å forstå dine spørsmål og behov. Vi legger stor vekt på tett og åpen dialog, slik at du alltid føler deg godt ivaretatt.

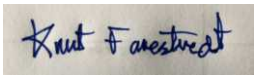
Vi tar oppdrag i Bergen og omkringliggende kommuner, inkludert Bjørnafjorden, Øygarden, Askøy, Austevoll, Osterøy, Alver, Vaksdal, Kvam og Voss.

Våre sertifikater: Tilstandsrapport på boligeiendom, verditaksering av næringseiendom, skadetaksering av byggverk, verditaksering av bolig og fritidseiendom, energimerking, Fremtind rapport, taksering av innbo og løsøre.

Ønsker du mer informasjon?
Besøk oss på www.takstmannfarestvedt.no.



Rapportansvarlig



Byggmester Knut Farestvedt
Uavhengig Takstingeniør
bmkf@broadpark.no
408 46 491

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

AKTUELL EIENDOM

Rekkehus over 3 plan. Oppført i 2001.

U-etasje inneholder: Entre, gang/trapp, toalettrom, 2 soverom, bad, vaskerom, bod/gang og bod.

1. etasje inneholder: Trapp/gang, stue, soverom og kjøkken. Utganger til altan/terrassedekke på ca. 43 m² fra stue, og til terrassedekke og belegningsstein på ca. 140 m².

Loft inneholder: Trapp, gang, 2 boder, toalettrom og soverom.

Noen beskrevne forskriftsmangler og avvik, se videre detaljert beskrivelse i rapport under konstruksjoner.

Diverse bygninger på eiendommen:
Garasje (16 m²).
Sykkelbod/redskapsbod med utvendig adkomst (16 m²).
Lysthus (9 m²).

Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert i rapporten, dette i henhold til forskrift i Avhendingsloven.

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

Begrensninger i denne rapporten:
Tilstandsrapporten er utført i henhold til «Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)» og må ikke forveksles med tilstandsrapport type NS 3600:2025 som inneholder langt flere sjekkpunkter, vær klar over dette. Det er kun valg av tilstandsgrad som angis etter kriterier i NS 3600:2025.

Den bygningssakkyndige vurderer ikke følgende forhold i denne rapporten:
• Vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
• Bagatellmessige forhold som ikke vesentlig påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
• Etasjeskillere
• Innvendige trapper
• Innvendige piper og ildsteder (det er feiervesenets ansvar å føre tilsyn med ildsteder og piper)
• Tilleggsbygninger, som garasje, bod, anneks, naust mv.
• Skjulte installasjoner
• Full funksjonstesting av elektriske- og VVS-installasjoner
• Bygningens planløsning
• Løsøre som hvitevarer og integrerte hvitevarer
• Lovlighet av tiltak, med unntak av åpenbare forhold knyttet til bruksendringer, brannceller eller HMS-relaterte avvik
• Fellesarealer og felles bygningsdeler som terrengforhold, grunnmur, drenering, yttervegger/fasader, yttertak ect, med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for disse bygningsdeler og dette er opplyst til bygningsakyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen.

Videre viktig info: Tilstandsrapporten beskriver ikke og tilstands vurderer ikke tomten og/eller opparbeidelse av denne, tilstandsrapporten er avgrenset til vurdering av selve boligen og kun denne, dette iht. forskriften («Forskrift til tryggere bolighandel»)

Forhold som ikke blir beskrevet, vurdert eller tilstandsvurdert i denne rapport er følgende:
• Tomten og opparbeidelse av denne
• Tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
• Utvendige trapper, terrassedekker/levegger og hage rekkverk/gjerder etc.
• Utvendige støttemurer og hagemurer
• Installasjoner utenfor bygningen, være seg bla vann/avløpsledninger, brønn, septikk etc.
• Geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
• Ras eller flomfare
• Utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg

Tilsvarende gjelder forskriftens § 2-21 «Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet» kun for selve boligen, dette er presisert i paragrafens (§ 2-21) første og andre ledd.

Info: Vær følgelig klar over at det kan være flere forhold på eiendommens tomt (eks sprekker i hagemurer, råte i hagegjærder/plattinger, manglende rekkverk på murer/trapper, avvik på tilleggsbygninger etc.) som ikke er beskrevet i denne rapporten.

Det tas spesifikt forbehold om at bygningssakkyndig ikke står ansvarlig for eventuelle avvik på overnevnte forhold.

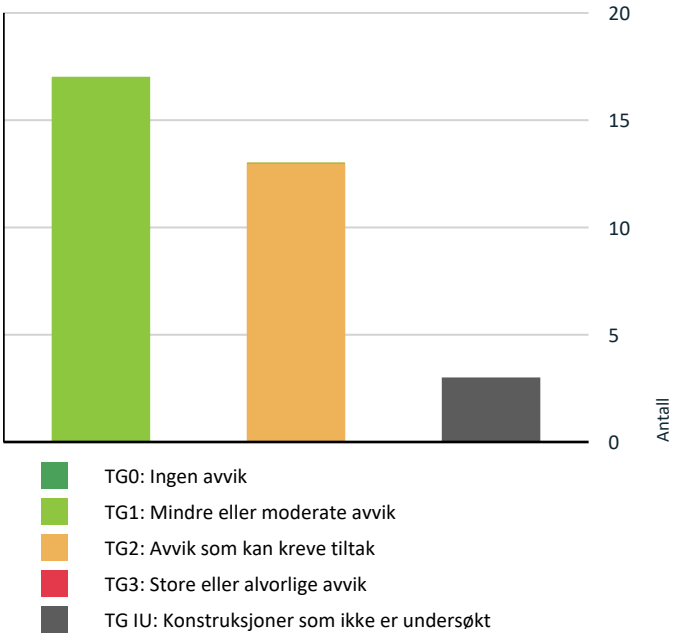
Hvis man vil ha tilstandsvurdert beskrevne tilleggsbygninger, utvendige murer/trapper, geologiske forhold, rasfare, flomfare, utvendige vann/avløpsledninger ect må dette eventuelt bestilles som ekstra arbeid.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

I avtalevilkårene for dette oppdraget er det avtalt mellom utførende takstforetak og kunden at det økonomiske ansvaret for rapportens innhold og eventuelle feil eller mangler er begrenset til 100 % av oppdragets honorar.

I denne rapporten er det ikke gitt anslag på utbedringskostnader for punkter som er gitt TG1 eller TG2, som omtalt på side 4 i rapporten. Dette er i samsvar med § 2-22 i forskrift til avhendingslova. Bestemmelsen angir at den bygningssakkyndige skal gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG3. Det gis derfor kun kostnadsanslag for punkter med TG3, ikke for punkter med TG1 eller TG2.

Viktig informasjon og forbehold – selgers egenerklæring og skjulte feil og mangler:
Det presiseres at det etter forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) ikke foreligger krav om at den bygningssakkyndige skal innhente, gjennomgå eller kontrollere selgers egenerklæringsskjema som en del av den bygningstekniske gjennomgangen.

Kjøper må være oppmerksom på at selgers egenerklæring inneholder andre spørsmål, egne kontrollpunkter og historiske opplysninger, for eksempel om egeninnsats, tidligere lekkasjer eller symptomer på feil. Slike opplysninger kan falle utenfor de standardiserte kontrollpunktene som den bygningssakkyndige skal undersøke etter forskriften.

Forbehold om skjulte feil og mangler:
Den bygningssakkyndige utfører i hovedsak visuelle og ikke-destruktive undersøkelser uten å åpne konstruksjoner. Undersøkelsene gjennomføres innenfor rammene og kravene i forskriften.

Rapporten kan derfor ikke avdekke skjulte feil eller mangler i lukkede bygningsdeler, for eksempel inne i vegger, under gulv eller i skjulte rørføringer. Selger kan ha gitt opplysninger om slike skjulte forhold eller tidligere feil i egenerklæringsskjemaet uten at forholdene nødvendigvis er synlige eller teknisk mulige å avdekke gjennom undersøkelsene den bygningssakkyndige har mandat til å utføre etter forskriften.

Kjøpers undersøkelsesplikt:
Den bygningssakkyndige tar forbehold om forhold, opplysninger eller feil som måtte fremgå av selgers egenerklæring. Kjøper oppfordres på det sterkeste til å gjennomgå egenerklæringen nøye, sammenholde opplysningene med denne tilstandsrapporten og legge den samlede informasjonen til grunn før budgivning.

Byggesaken er ikke kontrollert. § 2-21 i forskrift til avhendingslova innebærer ikke at den bygningssakkyndige skal foreta en fullstendig gjennomgang av boligen etter kriteriene i tillegg C i NS 3600:2025+AC:2026 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig». Opplysningene om byggesaken er derfor basert på informasjon fra hjemmelshaver. Åpenbare ulovligheter som avdekkes uten gjennomgang av byggetegninger eller byggesaksdokumenter, vil derimot bli opplyst om i rapporten.

Sammendrag av boligens tilstand

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > U-etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > U-etasje > vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Tak konstruksjon, taktekking og renner/nedløp	Gå til side
Utvendig > Loft (konstruksjonsoppbygging)	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer	Gå til side
Utvendig > Altan/terrassedekke	Gå til side
Innvendig > Innvendige overflater	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmepumpe	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > U-etasje > bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > U-etasje > bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > U-etasje > vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
2001

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen

UTVENDIG

TG 2 Tak konstruksjon, taktekking og renner/nedløp

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Saltak. Konstruksjon av tresperrer. Tekket med sutak, feder/lekter og betong takstein. Renner og nedløp av plast.
Tak over bod bak garasje er tekket med korrugerte/profilerte takplater.

Spesifikt forbehold: Taket er i henhold til HMS-retningslinjer kun besiktiget fra bakkeplan (og eventuelle takvinduer), med de begrensninger dette medfører. Tilstanden på partier som ikke er synlige fra bakken, kan ikke vurderes eller garanteres for.

Skjulte komponenter: Det er kun den synlige yttertekkingen som er vurdert. Siden komponenter som lekter, underlagsbelegg og sutak er skjulte bak/under yttertekkingen, er beskrivelsen av disse basert på opplysninger fra rekvirent.
Skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:

• Taktekking og undertak har oppnådd en alder som etter Norsk Standard utløser TG2. Det er også registrert slitasje på takstein.

I henhold til NS 3600 (Tillegg C) settes det en fast grense for TG2 ved usikker fremtidig funksjon når det vanntette sjiktet/tekkingen passerer 18 år, og undertaket passerer 13 år. Bygningsdelene har dermed overskredet de erfaringsbaserte alderskriteriene i standarden for å kunne klassifiseres til «TG:1».

Konsekvens: Usikker fremtidig funksjon og økt lekkasjerisiko. Når taktekking og undertak blir eldre, samt slitasje på takstein, svekkes materialenes egenskaper gradvis. Dette øker faren for skjulte fuktskader og lekkasjer over tid, noe som kan medføre omfattende utbedringskostnader.
Tiltak og anbefaling: Det anbefales jevnlig ettersyn av taktekking og undertak. Slitte/skadde takstein bør skiftes ved behov. Utskifting av taktekking og undertak må påregnes over tid ut fra alder og tilstand. For å oppnå TG0 eller TG1 må taktekking og undertak fornyes. Eksakt restlevetid er vanskelig å fastslå, men utskifting må påregnes i eierperioden.
Årsak i dette tilfelle er aldersrelatert.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner og nedløp.

Konsekvens: Usikker fremtidig funksjon. Når renner og nedløp begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer og drypp.
Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må renner og nedløp skiftes ut, men eksakt tidspunkt for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe konkret om.
Årsak i dette tilfelle er aldersrelatert.

TG 2 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Blindloft uten lukeadkomst. Konstruksjon av tresperrer.
Kott bak knevegg var stedvis ikke tilgjengelig for inspeksjon grunnet løsøre.

Tilstandsrapport

Blindloft vurderes på generelt grunnlag som en risiko konstruksjon. Det gjøres oppmerksom på at det relative fuktighetsnivået i denne typen uoppvarmede rom vil variere naturlig i takt med årstider, utetemperatur og ventilasjons forhold.

Vurdering av avvik:
• Blindloftet mangler fysisk inspeksjonsmulighet (luke), og det mangler dokumentasjon på utførelsen.
Konsekvens: Konstruksjonens tilstand er ukjent. Lukkede takkonstruksjoner uten inspeksjonsmulighet ansees som en risikokonstruksjon, da fukt, kondens eller lekkasjer kan utvikle seg over tid uten å bli oppdaget.
Tiltak: Innhent dokumentasjon om mulig. Alternativt bør det etableres en godkjent inspeksjonsluke for å kontrollere tilstanden og avdekke eventuelle skader.
Årsak: Manglende inspeksjonsmulighet/ ikke mulighet for vurdering av konstruksjonen (dette avviket vurderes til "TG:2" i Norsk Standard 3600).

• Synlig kondenssperre i kott bak knevegg er stedvis ikke klemt/tettet tilfredsstillende.
Konsekvens: Utettheter kan medføre luftlekkasjer og økt risiko for kondens og fuktskader i takkonstruksjonen.
Tiltak: Kondenssperren bør tettes og klemmes tilfredsstillende.
Årsak: Mangelfull utførelse.



TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av trekonstruksjoner, kledd med liggende dobbelfalset trekledning.

Kontrollen er utført som en ren visuell observasjon fra bakkeplan, noe som innebærer naturlige begrensninger for inspeksjonen. Deler av fasaden som ikke var synlige fra bakkenivå, er således ikke vurdert. Tilsvarende hvis deler av fasade er tildekket, eks vedstabel eller tilsvarende. Det tas et generelt forbehold om skjulte feil og mangler i den bakenforliggende vegg konstruksjonen (herunder råte-, fukt- og svertesoppskader, insekts angrep som f.eks. borebille, samt mangelfull vindsperre eller isolasjon). Slike skjulte forhold kan ikke avdekkes uten destruktive inngrep eller åpning av konstruksjonen. Det kan følgelig ikke utelukkes avvik eller skader på ikke-synlige flater og i hulrom.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert utvendig trekledning fra byggeår (2001). Kledningen fremstår i dag med normal bruksslitasje og er jevnt vedlikeholdt, men har oppnådd en alder på 25 år.
Konsekvens: Det er ikke observert kritiske symptomer eller pågående skader på befaringstidspunktet. Likevel medfører materialets alder at den naturlige risikoen for materialtretthet, uttørking og fremtidig skadeutvikling øker. Konstruksjonen har av den grunn en mer usikker fremtidig funksjonstid enn en nyere kledning.
Tiltak: Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak. Kledningen må imidlertid påregnes jevnlig kontroll, overflatebehandling (maling/beising) og normalt vedlikehold i årene som kommer for å opprettholde beskyttelsen mot værpåkjenninger.
Årsak: Kledningen har passert over halvparten av sin forventede tekniske levetid.

TG 2 Vinduer og takvinduer

Beskrivelse

Isolerglass vinduer i trekarmer. Velux takvinduer.
Beskrivelsen her gjelder noen av boligens vinduer og alle takvinduene.

Vurdering av avvik:

• Vinduer fra byggeår (2001). På enkelte ordinære fasadevinduer er det observert at vindusrammen tar i karmen ved betjening. På boligens takvinduer er det registrert synlig slitasje og værpåkjenning i treverk og overflatebehandling på karmene.
Konsekvens: Det er redusert bruksmessig funksjon på vinduer som tar i karm, og det er risiko for mekanisk skade på lukkemekanismer dersom de tvinges. Slitasjen på takvinduene svekker treverkets motstandskraft mot fukt. Dersom overflatebehandlingen ikke utbedres, øker risikoen for dypere fuktinntrengning, råtedannelse og forkortet levetid på vinduskonstruksjonen.
Tiltak: Det må påregnes mekanisk justering og smøring av beslag på vinduer med treg funksjon for å gjenopprette normal drift. For takvinduene må karmene pusses ned og overflatebehandles/males i nær fremtid for å stanse videre slitasje og sikre tilfredsstillende værbeskyttelse av treverket.
Årsak: Avvikene skyldes en kombinasjon av mekanisk slitasje og naturlig sig i rammer/beslag over tid, samt langvarig og direkte værpåvirkning (sol, regn og kondens) på de eksponerte takvinduene.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Isolerglass vinduer i trekarmer (fra byggeår, men disse i normal/god stand) + 1 stk. nyere vindu.

TG 1 Ytterdør

Beskrivelse

Huntonitt dørblad med felt av isolerglass, utvendig kledd med aluminium.

TG 1 Terrassedører

Beskrivelse

Panelede tredører med felt av isolerglass (2 stk).
Normal bruksslitasje.

TG 2 Altan/terrassedekke

Beskrivelse

Altan/terrassedekke (dels over garasje og bod) av impregnert materiale, malt rekkverk.
Underside er tekket med korrugerte plater.

Vurdering av avvik:

• Altanen er oppbygd som en åpen trekonstruksjon over en integrert/underliggende garasje og bod. Det er montert korrugerte plater (platetak/vannavledere) på undersiden av altanbjelkene for å fange opp og lede bort regnvann som renner gjennom terrassebordene.
Det presiseres at denne typen konstruksjon er å anse som en sekundærtetting/vannavleder, og ikke et fullverdig, 100 % vanntett flatt ordinært yttertak.
Konsekvens: Konstruksjonen vil normalt avlede det meste av overvannet ved vanlige værforhold. Ved ekstreme værforhold, som kraftig slagregn kombinert med vind, snøsmelting eller ising, må det påregnes at fukt og mindre mengder vann kan trenge forbi platene eller skjøtene og dryppe ned i garasjerommet under. Garasjen og boden må derfor betraktes som en råkonstruksjon som må tåle periodisk fuktpåkjenning.
Tiltak: Det er ingen umiddelbare krav til utbedring dersom konstruksjonen fungerer etter hensikten. Det anbefales jevnlig ettersyn for å sikre at de korrugerte platene og tilhørende takrenner/nedløp holdes frie for løv, mose og skitt, slik at avrenningen ikke hindres.
Årsak: Konstruksjonsmetoden er basert på omborda skjøter, fall og naturlig avrenning. Den mangler den tette, helsveisede eller helklebede membranen (primærtettingen) og de tette overgangene mot vegg som kreves på ordinære flate tak over oppvarmede oppholdsrom.

INNVENDIG

TG 2 Innvendige overflater

Beskrivelse

1. etasje.
Gulv: Laminat, malt laminat på soverom.
Vegger: Malt platekledning.
Himling: Malt platekledning.
Normal bruksslitasje.

Loft.
Gulv: Malt laminat, laminat, parkett.
Vegger: Malt platekledning, malt panel.
Himling: Malt panel.
Normal bruksslitasje.

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

Skjevheter større/mindre utover dagens toleranseklasser i Norsk Standard kan forekomme, det er ikke utført målinger av skjevheter for vegger, tak eller etasjeskillere da dette ikke er et kontrollpunkt iht. forskrift "Tryggere bolighandel", kun visuell vurdering.

I bebodde boliger er som regel store deler av overflatene skjult eller tildekket av møbler, skap, senger, tepper, gardiner, bilder, løsøre mm, det er derfor uansett ikke mulig å garantere for tilstand med mindre boligen tømmes for inventar, noe som ikke er vanlig før befaring av bygningskyndig (og ikke utført i aktuell bolig), det tas følgelig spesifikt forbehold om dette.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert enkelte sprekker og riss i sparkelskjøter i himlingen i 1. etasje.
Konsekvens: Det er ingen bygningstekniske eller funksjonelle konsekvenser ved forholdet. Sprekkene gir utelukkende et noe redusert estetisk inntrykk.
Tiltak: Det er ikke behov for umiddelbare eller bygningstekniske tiltak. Sprekkene kan kosmetisk utbedres etter behov og ønsket standard (for eksempel ved ny sparkling og maling).
Årsak: Avviket skyldes kosmetisk oppsprekking i overgangene (svinnriss), som normalt oppstår på grunn av naturlige mikrobevegelser og temperatur -/fuktforandringer i bygningsmaterialene og konstruksjonen over tid.

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

U-etasje.
Gulv: Linoleum belegg, laminat på resterende.
Vegger: Malt platekledning.
Himling: Malt platekledning.

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

Skjevheter større/mindre utover dagens toleranseklasser i Norsk Standard kan forekomme, det er ikke utført målinger av skjevheter for vegger, tak eller etasjeskillere da dette ikke er et kontrollpunkt i.h.h.t forskrift "Tryggere bolighandel", kun visuell vurdering.

I bebodde boliger er som regel store deler av overflatene skjult eller tildekket av møbler, skap, senger, tepper, gardiner, bilder, løsøre mm, det er derfor uansett ikke mulig å garantere for tilstand med mindre boligen tømmes for inventar, noe som ikke er vanlig før befaring av bygningskyndig (og ikke utført i aktuell bolig),

Vurdering av avvik:
• Stedvis noe svullet laminatgulv i bod/gang.
Konsekvens: Svelling gir redusert overflatekvalitet og kan utvikle seg videre.
Tiltak: Gulvet bør holdes tørt og rommet ha tilfredsstillende ventilasjon. Skadet laminat kan skiftes etter behov og ønsket standard.
Årsak: Eksakt årsak er ikke kjent. Kan skyldes fuktpåvirkning over tid.

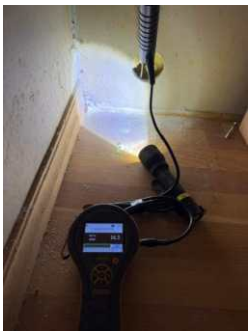
• Hulltaking er foretatt fra bod/gang. Det ble målt 16,3 vektprosent fukt i treverket i det åpne kontrollpunktet.
Målingen viser noe forhøyet fuktnivå, men under kritisk nivå.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er grobunn for sopp og fuktskader igangsatt og videre undersøkelser for å kunne vurdere omfang bør igangsettes. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent. Det vil si at ved 28 vektprosent er det fritt vann i treverket.

Konsekvens: Forhøyet fuktighet kan øke risikoen for kondens og fuktskader over tid.
Tiltak: Bør følges opp (eks jevnlige fuktmålinger og visuell vurdering), ved negativ utvikling bør årsaken undersøkes og nødvendige tiltak iverksettes.

Eksakt årsak er ikke kjent, forhøyet fuktighet i en vegg mot tilfylt terreng i u-etasje skyldes som regel en kombinasjon av kapillært fuktsug fra grunnen, sommertidskondens (varm inneluft som treffer kald mur), mangelfull drenering, evt. uheldig innvendig isolering som sperrer for naturlig uttørking.

Tilstandsrapport



VÅTROM

U-ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv/vegger og malt platekledning i tak. Varmekabler i gulv. Avtrekksventil.
Innredet med toalett, dusjkabinett, servant med møblement, speil og belysning. Røropplegg/sluk for evt. badekar.

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier

U-ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Keramiske fliser på vegger, malt platekledning i tak.

U-ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv. Elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Fall er ikke tilfredstillende ihht. dagens preaksepterte løsninger.

Konsekvens: Et våtrom med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
Tiltak: Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
Årsak: Ufagmessig utførelse i henhold til krav for utarbeidelse av fall mot sluk.

U-ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plast sluk. Smøremembran med ukjent utførelse.

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Smøremembranen på gulv og vegger har overskredet over halvpart av forventede levetid, og det mangler dokumentasjon på utførelsen. Det foreligger ingen faglig dokumentasjon eller tverrfaglig kontroll som bekrefter utførelsen eller membrantykken. På grunn av oppnådd alder settes tilstandsgraden til TG:2 ut fra kriteriet usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens / risiko: Økt risiko for skjulte fuktskader og lekkasjer. Smøremembraner mister sin elastisitet og vedheft over tid, noe som kan føre til mikroriss, krakeleringer og utettheter – særlig rundt sluk, rørgjennomføringer og overganger mellom gulv og vegg. Dette øker faren for fuktvandring inn i bakenliggende konstruksjoner. For å kunne oppnå tilstandsgrad «TG:0/TG:1» må tettesjiktet skiftes, men når dette vil bli aktuelt er vanskelig å kunne si noe eksakt om.
Tiltak og anbefaling: Overvåking og langsiktig planlegging av renovering. Det foreligger ingen umiddelbare krav til utbedring dersom det ikke registreres pågående fuktsmitte, men bruker må være oppmerksom på risikoen.
Årsak: Aldersbetinget materialtretthet. Avviket skyldes utelukkende at tettesjiktet har oppnådd høy alder i forhold til statistisk levetid.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)
Konsekvens: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.
Tiltak: Det anbefales å øke høyden på membranen slik at våtrommet tilfredsstiller dagens krav.
Årsak: Ufagmessig montering av membran ved/mot døråpning.

U-ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med toalett, dusjkabinett, servant med møblement, speil og belysning. Røropplegg/sluk for evt. badekar.

U-ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon via avtrekkventil.

U-ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da våtsone går mot yttervegg og mot vaskerom (våtrom).
Det er benyttet fuktindikator type «Protimeter mms» på overflater i våtsone. Det ble ikke registrert utslag på fuktindikator, men det må presiseres at denne type fuktindikering ikke har tilsvarende sikkerhet for resultat som måling av fukt ved hulltaking, fuktskader som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme.

U-ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtromsbelegg på gulv, malt platekledning på vegger og tak. Avtrekkventil.
Innredet med utslagsvask, røropplegg/sluk for vaskemaskin, bereder og sentral/skap for rør i rør system.

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier

U-ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malt platekledning på vegger og i tak.

Tilstandsrapport

U-ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtromsbelegg på gulv.

U-ETASJE > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plast sluk. Våtromsbelegg med ukjent utførelse/fabrikant.

Vurdering av avvik:
• Tettesjiktet på gulv og vegger har overskredet over halvpart av forventede levetid, og det mangler dokumentasjon på utførelsen. Det foreligger ingen faglig dokumentasjon eller tverrfaglig kontroll som bekrefter utførelsen. På grunn av oppnådd alder settes tilstandsgraden til TG:2 ut fra kriteriet usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens /risiko: Økt risiko for skjulte fuktskader og lekkasjer. Tettesjikt mister sin elastisitet og vedheft over tid, noe som kan føre til mikroriss, krakeleringer og utettheter – særlig rundt sluk, rørgjennomføringer og overganger mellom gulv og vegg. Dette øker faren for fuktvandring inn i bakenliggende konstruksjoner. For å kunne oppnå tilstandsgrad «TG:0/TG:1» må tettesjiktet skiftes, men når dette vil bli aktuelt er vanskelig å kunne si noe eksakt om.
Tiltak og anbefaling: Overvåking og langsiktig planlegging av renovering. Det foreligger ingen umiddelbare krav til utbedring dersom det ikke registreres pågående fuktsmitte, men bruker må være oppmerksom på risikoen.
Årsak: Aldersbetinget materialtretthet. Avviket skyldes utelukkende at tettesjiktet har oppnådd høy alder i forhold til statistisk levetid.

U-ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med utslagsvask, røropplegg/sluk for vaskemaskin, bereder og sentral/skap for rør i rør system.

U-ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon via avtrekkventil.

U-ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da våtsone går mot yttervegg.

Det er benyttet fuktindikator type «Protimeter mms» på overflater i våtsone. Det ble ikke registrert utslag på fuktindikator, men det må presiseres at denne type fuktindikering ikke har tilsvarende sikkerhet for resultat som måling av fukt ved hulltaking, fuktskader som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med malte profilerte fronter. Laminat benkeplate. Stål vaskebeslag.
Integrerte hvitevarer: Stekeovn, keramisk platetopp og ventilator. Oppvaskmaskin i børstet stål.
Innredning med normal bruksslitasje.

Merk: Selv om hvitevarer er beskrevet, er disse ikke funksjonstestet eller tilstandsvurdert, da slike installasjoner ikke omfattes av sjekkpunktene i henhold til forskriften, vær oppmerksom på dette.

TOALETTROM

U-ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater, sanitærutstyr og avtrekk

Beskrivelse

Linoleum belegg på gulv, malt platekledning på vegger. Avtrekkventil.
Innredet med toalett, servant med møblement, speil og belysning.
Normal bruksslitasje.

LOFT > TOALETTROM

TG 1 Overflater, sanitærutstyr og avtrekk

Beskrivelse

Linoleum belegg på gulv, malt platekledning på vegger. Avtrekkventil.
Innredet med toalett, servant med møblement, speil og belysning.
Normal bruksslitasje.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av plast type rør i rør system. Stoppekran er plassert på vaskerom.
Spesifikt forbehold: Vurderingen er basert utelukkende på visuelle observasjoner av synlige rørinstallasjoner i boligen.
Komponenter og rørføringer i skjulte konstruksjoner, innbygde sjakter eller støpte gulv er ikke kontrollert eller tilstandsvurdert.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsledninger og sluk av plast.
Spesifikt forbehold: Vurderingen er basert utelukkende på visuelle observasjoner av synlige avløpsrør installasjoner i boligen.
Komponenter og rørføringer i skjulte konstruksjoner, innbygde sjakter eller støpte gulv er ikke kontrollert eller tilstandsvurdert.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og yttervegger.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmepumpe

Beskrivelse

Boligen har varmepumpe, enheten er plassert i stue.
Det foreligger ingen servicehistorikk. Eier opplyser at varmepumpen fungerer tilfredsstillende.
Teknisk tilstand er ikke kontrollert, valgt tilstandsgrad er derfor kun satt ut fra forhold som alder/forventet levetid.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Varmepumpen er av eldre dato og servicehistorikk er ikke kjent.
Konsekvens: Alder og manglende servicehistorikk gir usikkerhet knyttet til videre funksjon og levetid.
Tiltak: Service/kontroll anbefales. Utskifting må påregnes over tid ut fra alder og tilstand.
Årsak: Alder og ukjent servicehistorikk.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

287 L varmtvannstank er plassert på vaskerom.

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.
Årsak i dette tilfelle er alders relatert.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entre.

Undertegnede takstmann har foretatt enkel spørreundersøkelse for el-anlegget iht. "Forskrift til avhendingslova" og videre visuelt sjekket 3 stk. beskrevne punkter. Det elektriske anlegget er ikke videre vurdert eller tilstandsvurdert i denne rapport da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon, følgelig settes ikke "TG" (tilstandsgrad) på dette punktet.

Spørsmål til eier/rekvirent:
1. Når utførte det lokale el-tilsynet (DLE) sist tilsyn, og hva var resultatet av tilsynet?
Svar = Ukjent.
2. Er det mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn?
Svar = Ja.
a. Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert?
Svar = Elektrisk anlegg fra byggeår.
b. Løses sikringene ofte ut?
Svar = Nei.
c. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Svar = Nei.
d. Finnes det kursfortegnelse, og er sikringer i samsvar med denne?
Svar = Ja.

Tilstandsrapport

Er det elektriske anlegget montert etter 1999, eller gjort endringer på anlegget etter 1999?
Svar = Elektrisk anlegg fra byggeår.
Eksisterer det samsvarserklæring for kontroll av arbeidet?
Svar = Nei

Den bygningssakkyndige har videre 3 stk. visuelle sjekkpunkter, resultat under:
a. Er plugg på varmtvannsbereder brunsvidd?
Svar: Nei.
b. tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, er kabler ikke tilstrekkelig festet
Svar: Nei.
c. er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.
Svar: Nei.

Det anbefales el-kontroll av det elektriske anlegget da det ikke foreligger el-tilsyn fra DLE (Det lokale eltilsyn) som er under 5 år.

Info: Det tas spesifikt forbehold om at underskrevne (ut fra overnevnte info) på ingen grunnlag står ansvarlig for evt feil/mangler på boligens el-anlegg som evt avdekkes i ettertid av salg da det tydelig er oppfordret til å utføre el-kontroll før salg.

Den bygningssakkyndiges oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

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 som kan utføre tilstandsvurdering av el-anlegg.

⚠ HMS - Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel): § 2-21.Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.
Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette.

Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette. Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.
Den bygningssakkyndige skal forklare konsekvens av avvik og feil for forhold nevnt i første og andre ledd, men skal ikke sette tilstandsgrad på forholdene.
Merk: Byggesak er ikke kontrollert, Avhendingsforskriften § 2-21 innebærer ikke at den bygningssakkyndige skal gjøre en full gjennomgang av boligen opp mot kriteriene i tillegg C i NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) . Åpenbare "ulovligheter" (som kun kan oppdages uten gjennomgang av tegninger/byggesak) vil derimot bli opplyst.

Vær videre oppmerksom på at eldre boliger kan ha en rekke løsninger som ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav, alle slike forhold blir ikke spesifikt beskrevet.

Spesifikt forbehold: Punkt "§ 2-21.Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet" gjelder i utgangspunktet kun boligen, ikke hage/tomteforhold, utvendige frittliggende murer/trapper, garasjer etc.
Eventuelle beskrivelser av eksempel "manglende rekkverk på hagemur" gjelder kun rekkverk i forbindelse med sikkerhet (ikke tilstand på rekkverk, eks råte eller andre avvik, ikke tilstand av selve muren) og gjelder kun forhold som oppdages visuelt i forbindelse med at bygningsakyndig går rundt boligen utvendig (for å tilstands vurdere selve bolig), ikke øvrige rekkverk som ligger utenfor dette området på tomten, disse deler av eiendommen/tomten er ikke befart og/eller ikke kontrollert.

Det er ikke under noen omstendigheter vurdert øvrige forhold som tilstand på eventuell murer/trapper, garasjer, uthus etc på tomten.

HMS avvik:

Sikring mot nedfall fra tak:
Det mangler snøfangere på taket iht. dagens krav.
Konsekvens: Vær oppmerksom på fare for nedfall av snø/is ved opphold under boligens tak vinterstid.
Tiltak: Det må monteres snøfangere (nedfall av snø/is kan i verste fall skade mennesker og dyr) hvis taket skal tilfredsstille dagens krav.

Altan:
Dagens krav for høyde rekkverk er 100 cm (for denne type altan), faktisk høyde er 95 cm.
Konsekvens: Vær oppmerksom ved bruk, beskrevne forhold har høyere risiko i.h.h.t fall ulykker kontra dagens krav.
Tiltak: For å tilfredsstille dagens krav må beskrevne avvik rettes. Kontakt eksempelvis byggmester firma for rådgivning hvis behov.

Innvendig miljø:
Takhøyde i 1. etasje er på ca. 237 cm. Dagens krav til takhøyde er på 240 cm.
Konsekvens: Ingen vesentlige, vær oppmerksom på at div standard innredninger (skap etc) ikke nødvendigvis passer for høyder under 240 cm som er dagens krav.

Brannkrav/branncelle:
Det er ikke brannklasifisert dør mellom garasje/bod og mot/inn i selve bolig.
Konsekvens: Redusert brannsikkerhet og økt risiko for brann- og røykspredning.
Tiltak: Dør bør skiftes til brannklassifisert. For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person (rådgivende branningeniør).

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn.

Grunnforhold og fundamentering er ikke dokumentert, og det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser eller graving på eiendommen. Byggegrunnen og fundamenteringen er følgelig ikke tilstandsvurdert, i samsvar med begrensningene i NS 3600.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ukjent drenering, antatt selv drenerende masser av sprengstein.

Spesifikt forbehold:
Drenering og utvendig fuktsikring ligger under terrengnivå og er ikke tilgjengelig for visuell inspeksjon. Det er derfor ikke mulig å fastslå anleggets nøyaktige funksjonalitet eller oppbygging. Det tas forbehold om ukjente forhold under bakkenivå, som eksempelvis skjulte vannårer i grunnen eller ugunstig fall i terrenget inn mot bygningsmassen. På bygninger av denne alder ble det benyttet andre byggemetoder og materialer enn i dag. Det må derfor påregnes at konstruksjonen ikke har fuktsikring (eksempelvis grunnmursplast og drensledninger) i henhold til dagens tekniske forskrifter, og at risikoen for fuktvandring i grunnmuren er forhøyet, vær klar over denne risikoen.

Vurdering av avvik:
• Dreneringen og den utvendige fuktsikringen er fra byggeår (2001) og har oppnådd en alder på 25 år. Det er påvist antydning til fuktighet i innvendig mur/gulv i underetasjen (viser også til detaljerte målinger under punktet «Rom under terreng»). Utvendig grunnmursplast eller annen fuktsikring er ikke synlig over terreng, og den nøyaktige tekniske utførelsen er derfor ukjent da det mangler dokumentasjon på arbeidet.
Konsekvens: Den påviste fuktbelastningen viser at drenssystemet mulig ikke lenger leder vannet tilstrekkelig bort fra boligen. Dette kan medføre en pågående fuktvandring inn i grunnmuren. Over tid vil dette gi risiko for skader på selve muren (saltutslag, frostsprengning) og i verste fall følgeskader (råte og muggsopp) i innvendige, påforede trekonstruksjoner i underetasjen.
Tiltak: Tilstanden må overvåkes tett, og bruken av underetasjen vil være avgjørende for hvor raskt eventuelle tiltak må iverksettes. For å stanse fuktvandringen og oppnå tilfredsstillende funksjon (TG 0/1), må det på sikt påregnes fullstendig utskifting av drenssystemet og etablering av ny utvendig fuktsikring på grunnmuren, men når dette vil være aktuelt er vanskelig å si noe konkret om.
Årsak: Oppnådd alder på drenssystemet kombinert med naturlig reduksjon i funksjonsevnen over tid (for eksempel tette drensrør eller svikt i utvendig membran/grunnmursplast). Dette medfører at konstruksjonen ikke tilfredsstiller dagens krav og standard til fuktsikring av vegger mot terreng.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av betong.

Spesifikt forbehold: Kontrollen er begrenset til utvendige og innvendige murflater som var visuelt synlige på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksom på at vesentlige deler av konstruksjonen er skjult under terrengnivå (utvendig tilbakefylling) eller tildekket av innvendige utlektede og påforede vegger. Det tas følgelig et spesifikt forbehold om at eventuelle riss, setningsprekker eller andre strukturelle avvik i disse skjulte områdene ikke har kunnet la seg avdekke.

Tilstandsrapport

TG IU Terrengforhold

Beskrivelse

Ikke mulig å måle fallforhold på bakside bolig pga. terrassedekke, følgelig settes TGIU.

Mrk: Undersøkelse dette punkt gjelder kun fallforhold på terreng mot bolig og rundt selve bolig, samt bortledning av takvann, ikke vurdering av øvrige forhold på eiendommens tomt (trapper, forstøtningsmurer, plen, bed etc.).

Kilde: Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-17.Terrengforhold: Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er tilstrekkelig fall fra grunnmur eller om terrenget skråner innover mot boligen, og dessuten om takvann renner bort.

Bygninger på eiendommen

Utvendig lysthus



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard
Utvendig lysthus på 9 m².

Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert i rapporten,
kun oppmålt, dette i henhold til forskrift til Avhendingsloven.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard
Garasje på 16 m².

Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert i rapporten,
kun oppmålt, dette i henhold til forskrift til Avhendingsloven.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

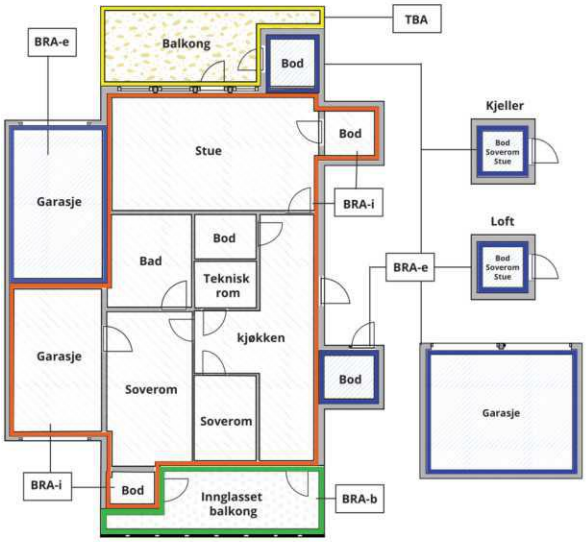
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
U-etasje	73	16		89	
1. etasje	67			67	43
Loft	32			32	
SUM	**172**	**16**			**43**
SUM BRA	**188**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
U-etasje	Entré, gang/trapp, toalettrom, 2 stk. soverom, bad, vaskerom, bod/gang, bod	Sykkelbod/redskapsbod med utvendig adkomst	
1. etasje	Trapp/gang, stue, soverom, kjøkken, utgang til altan/terrassedekke fra stue, samt til terrassedekke og belegningsstein		
Loft	Trapp, gang, 2 stk. boder, toalettrom, soverom		

Kommentar

Arealer pr rom:

U-etasje.
• Entre 3,30 m²
• Gang/trapp 13,70 m²
• Toalettrom 1,70 m²
• Soverom 14,20 m²
• Soverom 8,60 m²
• Bad 8,00 m²
• Vaskerom 5,10 m²
• Bod/gang 6,70 m²
• Bod 7,90 m²

• Sykkelbod/redskapsbod med utvendig adkomst 16,00 m² (BRA-e)

1. etasje.
• Trapp/gang 5,80 m²
• Stue 39,30 m²
• Soverom 8,10 m²
• Kjøkken 12,10 m²

• Altan/terrassedekke 43,00 m² (TBA)

Loft.
• Trapp 3,20 m²
• Gang 3,50 m²
• Bod 4,20 m²
• Bod 0,00 m² (*)
• Toalettrom 2,50 m²
• Soverom 16,00 m²

(*) Bod er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde (krav= Min 60 cm bredde ved 190 cm høyde for målbart areal).

Mrk: Loft har en gulvflate på ca. 10 m² større enn oppgitt areal, uavhengig av måleregler.

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

Arealer måles etter rommets bruk under befaring uavhengig av hva det er godkjent for/ikke godkjent for, dette iht. «Takstbransjens retningslinjer for arealoppmåling»

Eksterne boder (være seg i kjellere, loft, garasjeanlegg, utvendige, i nabobygg etc.). Boder tilhørende leilighet/bolig er fremvist av kunde/person tilstede på befaring eller angitt på annen måte, eks forklart som «andre bod til venstre i u-etasje».

Takstmann har ikke kontrollert eierforhold av eksterne boder med mindre det er fremvist dokumentasjon, noe som i dette og de aller fleste tilfeller ikke foreligger, kun utført arealoppmåling iht. til hva som er fremvist/anvist. Det tas følgelig forbehold vedr. dette, ansvar for eierforhold av fremviste eksterne boder ligger dermed på eier, ikke takstmann.

Utvendig lysthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		9		9	
SUM		**9**			
SUM BRA	**9**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Utvendig lysthus	

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		16		16	
SUM		**16**			
SUM BRA	**16**				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
02.10.2026	Byggmester Knut Farestvedt	Takstingeniør
	Gry Lien	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
4601 BERGEN	37	322		0	421.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Nordre Vardhaugen 2

Hjemmelshaver
Lien Gry, Lien Kennet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Info/opplysninger gitt av eier under befaring og i etterkant	02.10.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	02.10.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	02.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Energiattest



Adresse **Nordre Vardhaugen 2, 5253 SANDSLI**	
Dato for energimerking **22.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-372791**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **20753579**
Gårdsnummer **37**	Bruksnummer **322**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **2001**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **172,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **130,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **130,88**

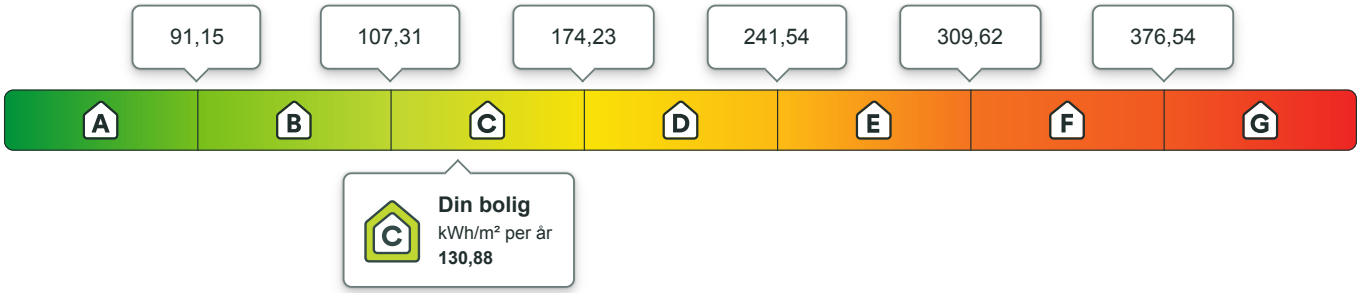
Nordre Vardhaugen 2, 5253 SANDSLI

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
17 355,09	**126,76**

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

Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Nordre Vardhaugen 2, 5253 SANDSLI

Detaljering

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

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

Nordre Vardhaugen 2, 5253 SANDSLI

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 2: 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 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

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

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

Tiltak 10: 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 11: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 14: 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 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: 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 19: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: 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.

Nordre Vardhaugen 2

Nabolaget Søreide/Aurdalslia/Sandsli nord - vurdert av 297 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Aurdalslia skole (1-7 kl.) 412 elever, 23 klasser	4 min 0.3 km
Skranevatnet skole (1-10 kl.) 639 elever, 43 klasser	16 min 1.3 km
Søreide skole (1-7 kl.) 488 elever, 28 klasser	19 min 1.6 km
International School Of Bergen (1-... 199 elever, 13 klasser	5 min 2.8 km
Sandsli videregående skole 650 elever, 32 klasser	5 min 2.9 km
Nordahl Grieg videregående skole 280 elever	7 min 5.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Eldsbakkane Linje 23, 23E, 50E, 52	1 min 0.1 km
Sandslivegen Linje 1	20 min 1.8 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	17 min 15.3 km
Bergen Flesland	10 min

BARNEHAGER

Eldsbakkane barnehage (0-5 år) 55 barn	5 min 0.3 km
Aurdalslia barnehage (0-6 år) 50 barn	7 min 0.6 km
Eldshovden barnehage (0-5 år) 42 barn	9 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Fanatorget	8 min
Meny Dolviken	10 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Fanatorget	7 min
Boots apotek Sandsli	7 min
Lagunen Vinmonopol	9 min

SPORT

Aurdalslia skole	4 min
Karlslia sameie Balløkke	6 min
MOVA Fanatorget	7 min
Aktiv365 Xpress Søreide	9 min

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

Gateparkering
Lett 82/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 37/322/0/0
Utlistet 29. september 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
259191397	Grunneiendom	0	Ja	421,8 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
8770062	31	YTREBYGDA. GNR 37 BNR 260, SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, PLANOMRÅDE 12 OG 13, FELT BO4, PLAN FOR UTBYGGING	3 - Endelig vedtatt arealplan	10.07.2000	199936870	100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
8770062	110 - Boliger	100,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
8100002	31	YTREBYGDA. GNR 37 BNR 233, AURDALSLIA, ENDRET GRENSEFORLØP	190630377	20.06.1996

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	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	46,2 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	2	202417461
8770064	31	YTREBYGDA. GNR 37 BNR 262, SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, PLANOMRÅDE 12 OG 13, TOMT BO18, PLAN FOR UTBYGGING	3	200026858
8086501	31	YTREBYGDA. GNR 35 BNR 431, ENDRING AV PLAN FOR UTBYGGING	3	199809850
8080004	31	YTREBYGDA. GNR 35, SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, PLANOMRÅDE 8, FELT B XV OG XVI, ENDRING	3	190710993
8100000	30	YTREBYGDA. SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, PLANOMRÅDE 10, FELT XIII	3	190711283
8080006	31	YTREBYGDA. GNR 35 BNR 221, SANSDLI, DELFELT C1, C5, C6, C7, C9 OG C10, PLAN FOR UTBYGGING	3	190530243
6580000	30	YTREBYGDA. SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, PLANOMRÅDE 3, SENTEROMRÅDE	3	190411304
8010000	30	YTREBYGDA. SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, VEG 1 ETAPPE 3, VEG 2 ETAPPE 1	3	190611050
8770000	30	YTREBYGDA. SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, PLANOMRÅDE 12 OG 13	3	190840076

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
37/377	20767421-1	Underbygg	Tomannsbolig, vertikaldelt	Igangsettingstillatelse	18.01.2022	202126529

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 29. september 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

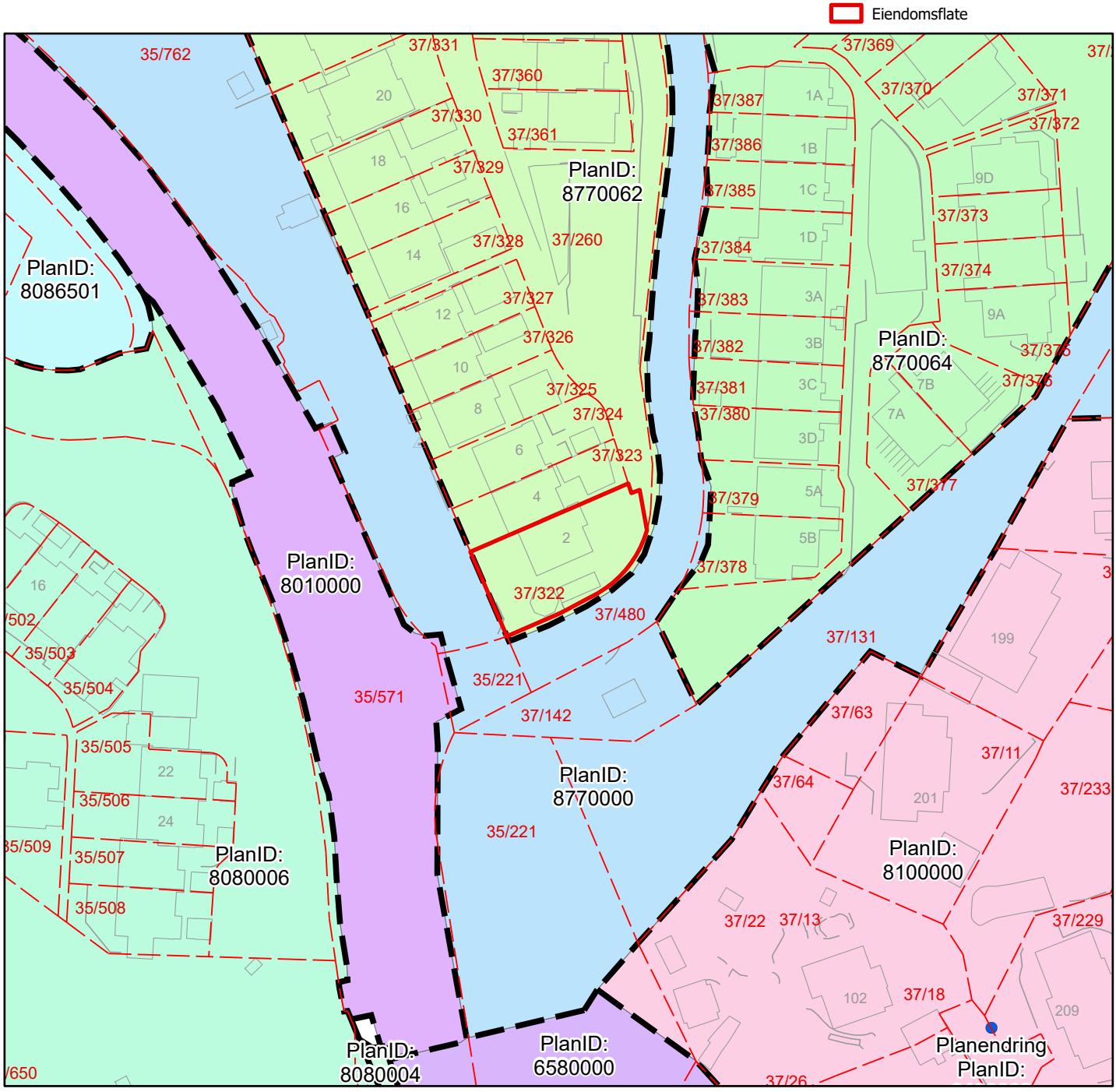
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 37/322/0/0
Dato: 29.09.2026 Adresse: Nordre Vardhaugen 2

N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 8770062,8770000



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

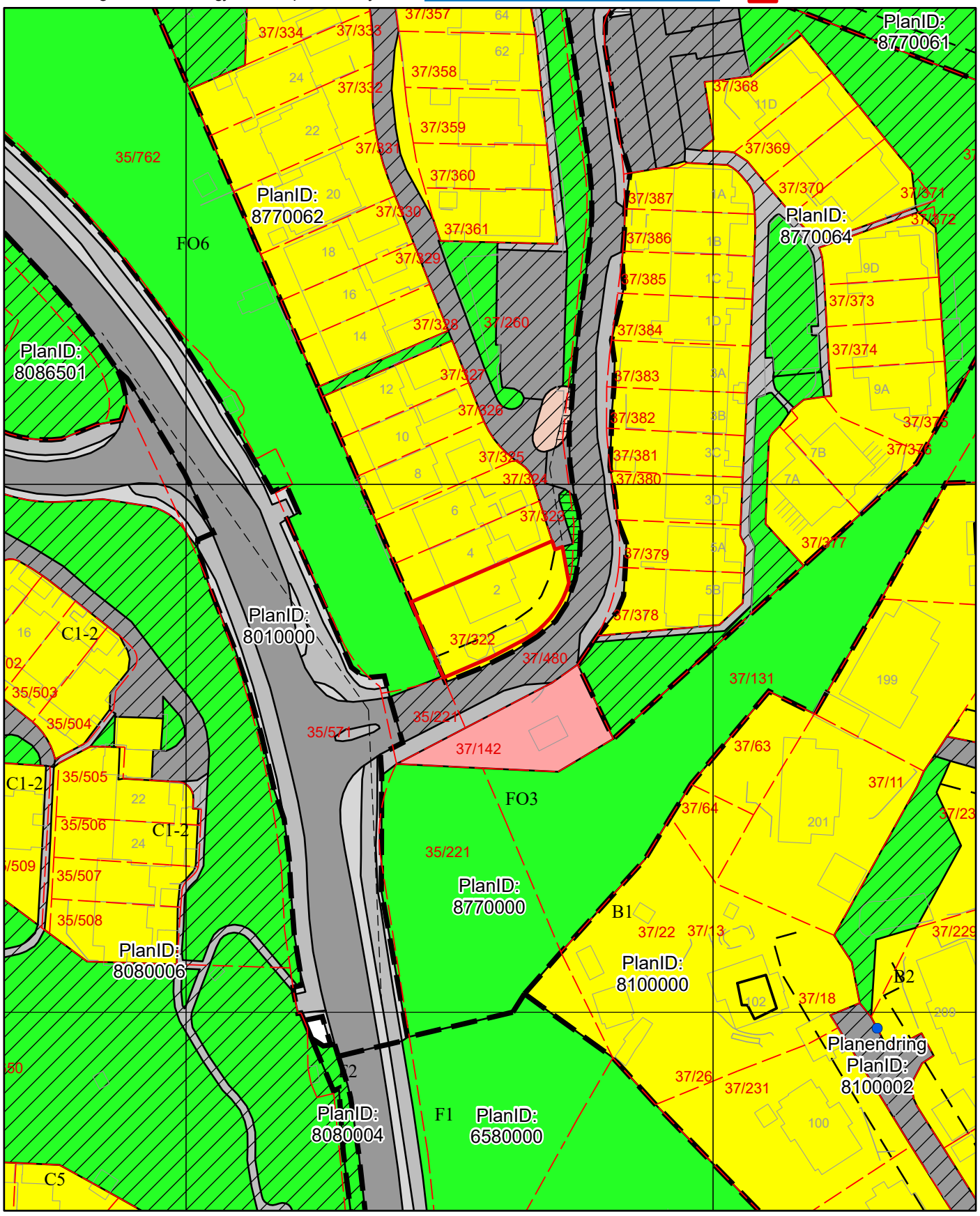
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 37/322/0/0
Dato: 29.09.2026 Adresse: Nordre Vardhaugen 2

N

PlanID(er): 8770062,8770000

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Planendring

Juridisklinje

1211 - Byggegrense

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1222 - Frisiktlinje

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan restriksjonsgrense

Begrensningsområde gammel lov

640 - Frisiktsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Garasjer i boligområder

Kjørevei

Annen veggrunn

Gang- / sykkelveg

Gangveg

FRIOMRÅDER

Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet

Felles avkjørsel

Felles gangareal

Felles parkeringsplass

Felles lekeareal for barn

Felles grøntareal

Annet fellesareal for flere eiendommer

Kommuneplanens arealdel

BERGEN KOMMUNE

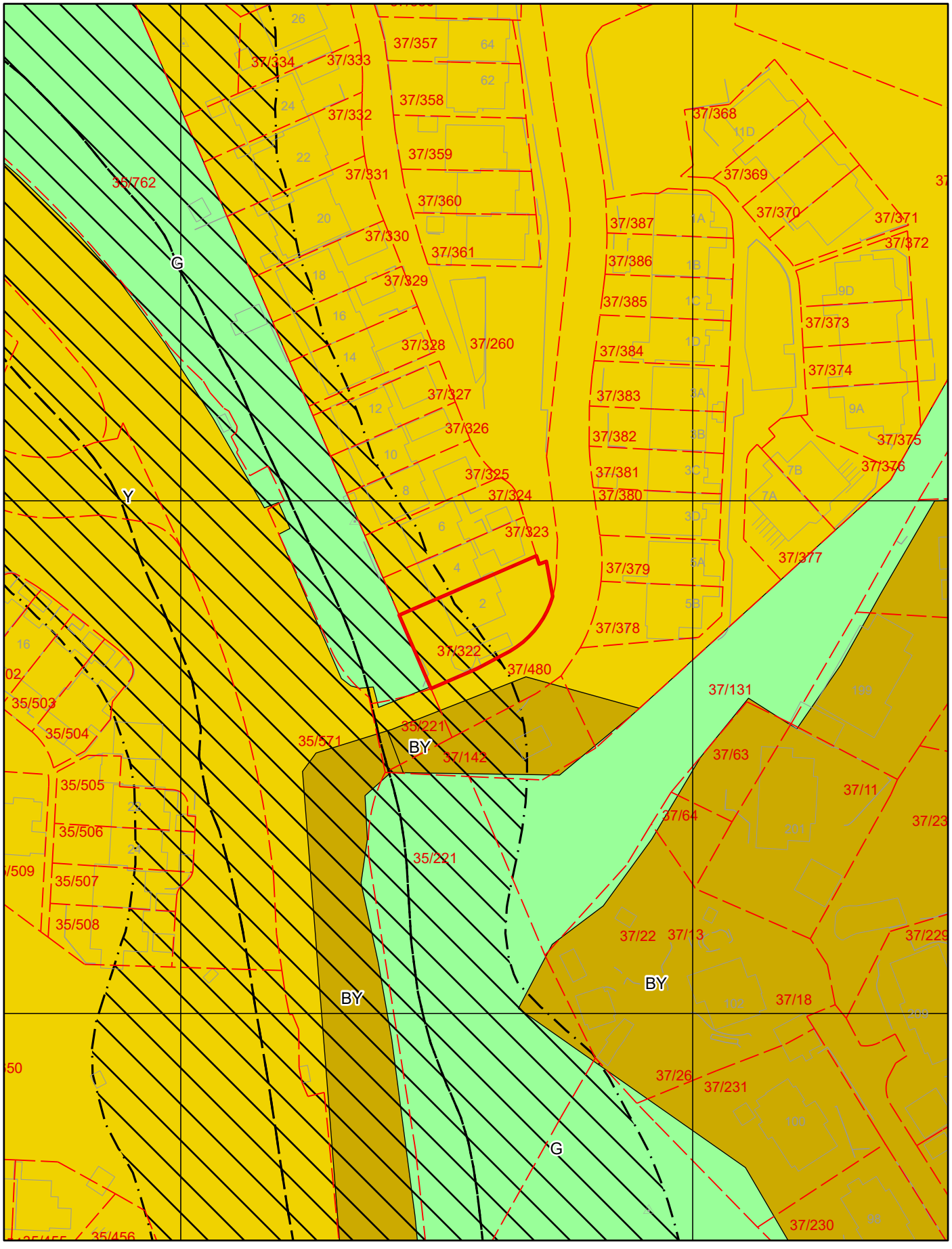
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 29.09.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 37/322/0/0
Adresse: Nordre Vardhaugen 2

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense


Støysone gul


Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Ytre fortettingssone

Grønnstruktur

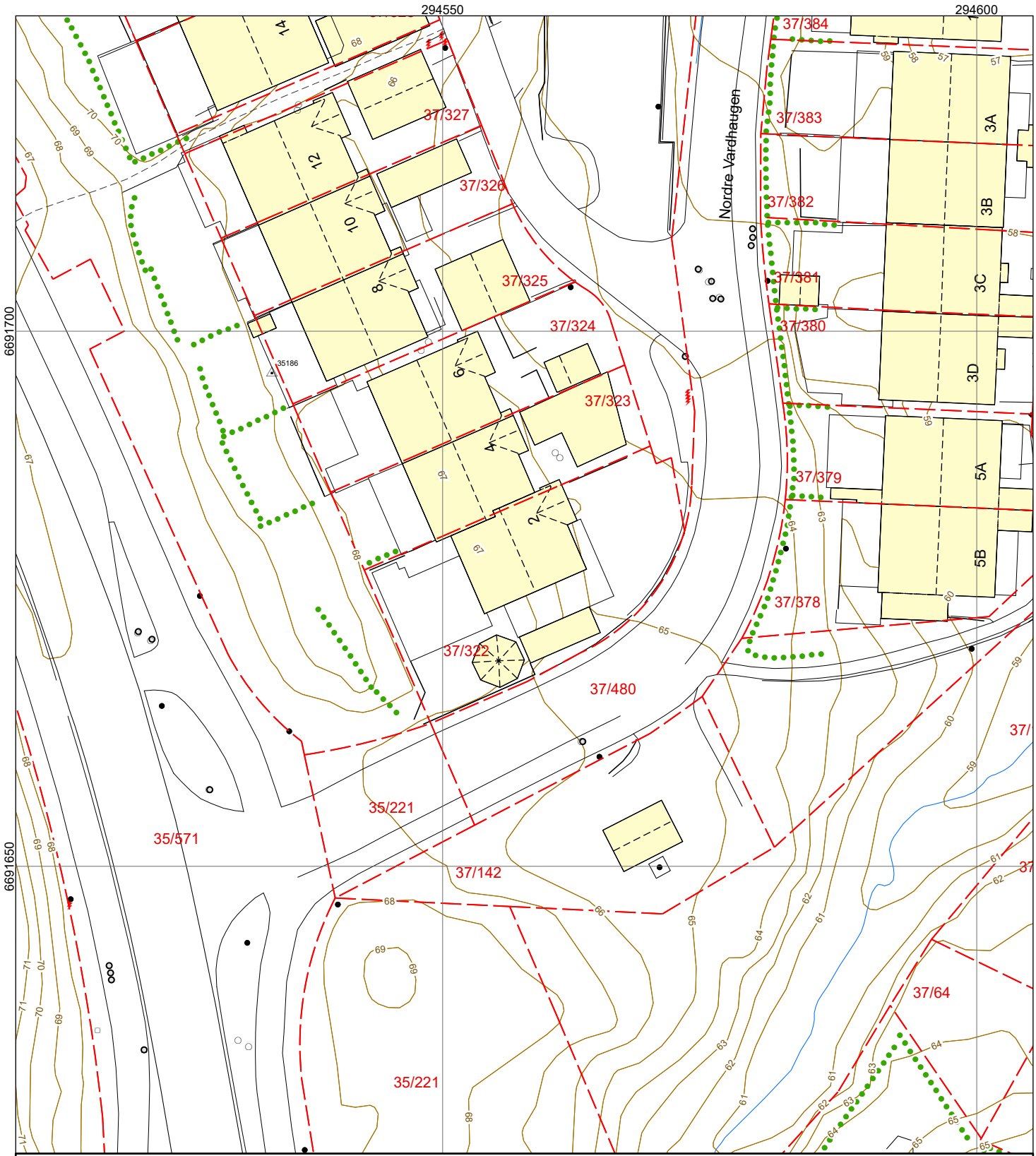
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 29.09.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 37/322/0/0
Adresse: Nordre Vardhaugen 2

N



Bygning	Mur, frittstående	Stitrapp	Hydrant	Arkeologisk minne
Byggemeldt tiltak	Kraftledning	Høydekurve	Kum	Kulturminne
Kulturminne	Hekk	Innmålt tre	Sluk	
Eiendomsgrense	Sti	Flaggstang	Gatesluk	
Eiendomsgrense - usikker	Traktorveg	Mast	Fastmerker	

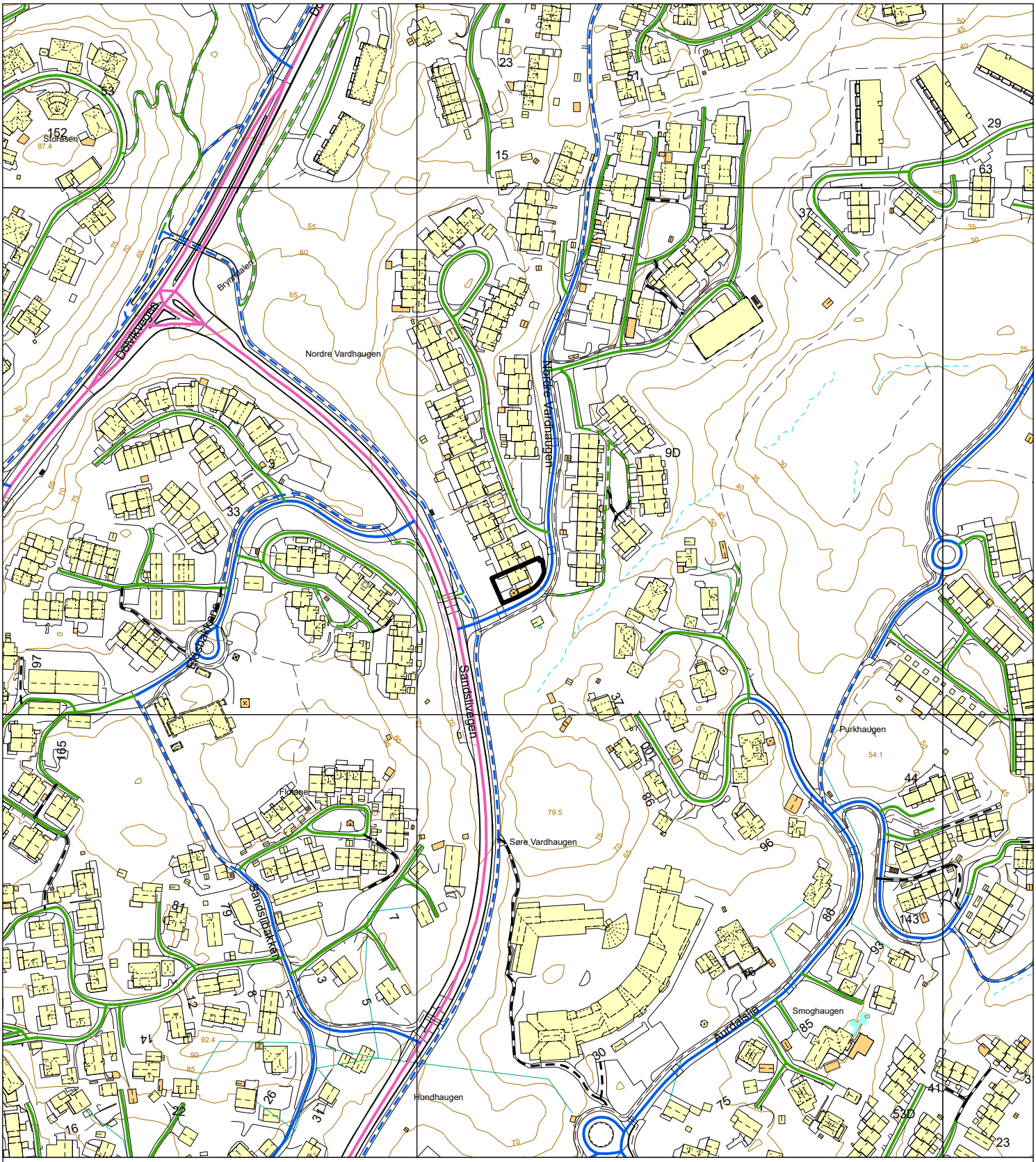
BERGEN KOMMUNE

VEGSTATUSKART

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 29.09.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 37/322/0/0
Adresse: Nordre Vardhaugen 2

N



Tegnforklaring - Vegtyper

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

BERGEN KOMMUNE
MILJØ OG BYUTVIKLING

Block Watne A/S
Christian Michelsensgate 6
5012 BERGEN

Deres ref.	Deres brev av:	Vår ref.	Emnekode	Dato
		199939305/18 KETH	BYG - 5210	23.04.2002

FERDIGATTEST
Jfr. Plan- og bygningsloven § 99 nr.1.

Gnr 37	Bnr 260	Hus 1, 2 og 3
Tiltakets adresse	Nordre Vardhaugen 2, 4 og 6	
Tiltakets art	Nybygg Rekkehus	
Tiltakshaver	Block Watne A/S	

Ferdigattesten gis etter anmodning fra kontrollerende foretak, og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

I den fremlagte dokumentasjonen bekreftes det av kontrollansvarlig foretak at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

Ved all kontakt med byggesaksavdelingen vennligst referer til saksnummer 199939305 .

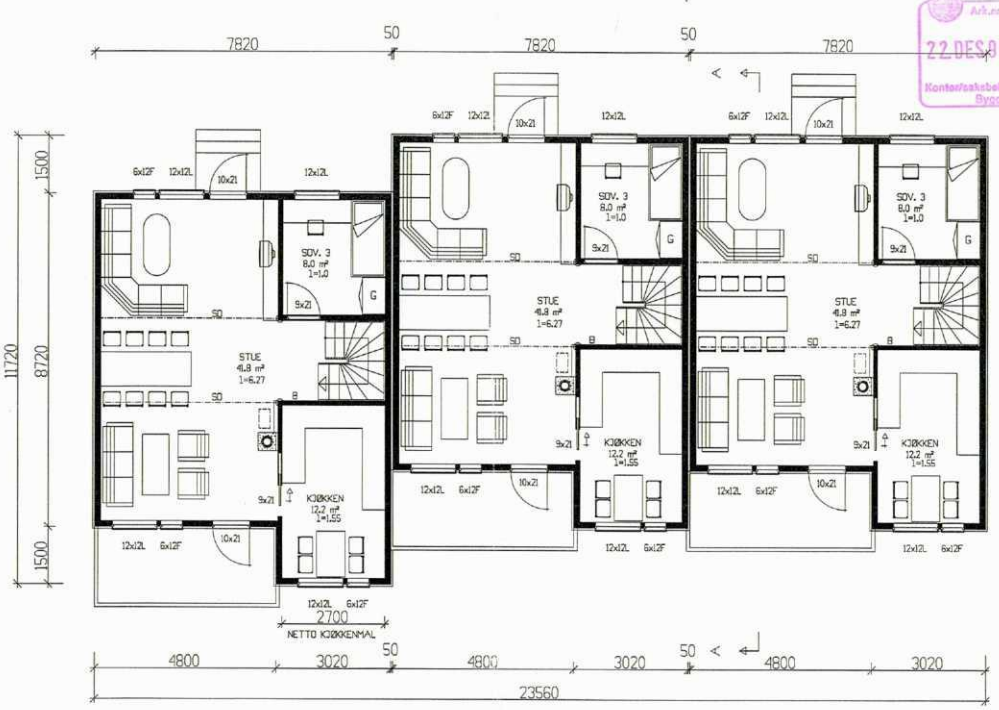
BYGGESAKSAVDELINGEN
for byggesakssjefen

Kenneth Thorsen
avd. ingeniør

Kopi: VA-seksjonen og Bergen brannvesen

BYGGESAKSAVDELINGEN
Bergen Rådhus • Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10 • Telefaks 55 56 63 33

BERGEN KOMMUNE Byutvikling
Ark.nr. Dok.nr.
22 DES 99*9939305
Kontor/saksbeh. Byggesaksavdelingen



SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
1 = NETTO LYSAREAL

	BRA	F	BA
KJELLER/U.ETG.	64,0 m²	0,5	32,0 m²
1.ETASJE	67,0 m²	1,0	67,0 m²
LOFT/2.ETG.	34,8 m²	0,6	20,9 m²
SUM	165,5 m²		119,9m²
GRUNNFLATE = 219,24 m²			

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
TILTAKSHAVER :	BLOCK WATNE AS	MÅLESTOKK	DATO 21.12.1999
BYGGEPLASS:	FELT B04 TOMT 1-3, VARDHAUGEN, BERGEN	1:100	TEGN. SVH
TEGN.TYPE :	PLAN LETASJE		KONTR.

ARKITEKT	KONSULENT	DISKETT NR.	TEGNNR.
NORSK BYGGPLAN AS	P. SUNDE	GK56	17919

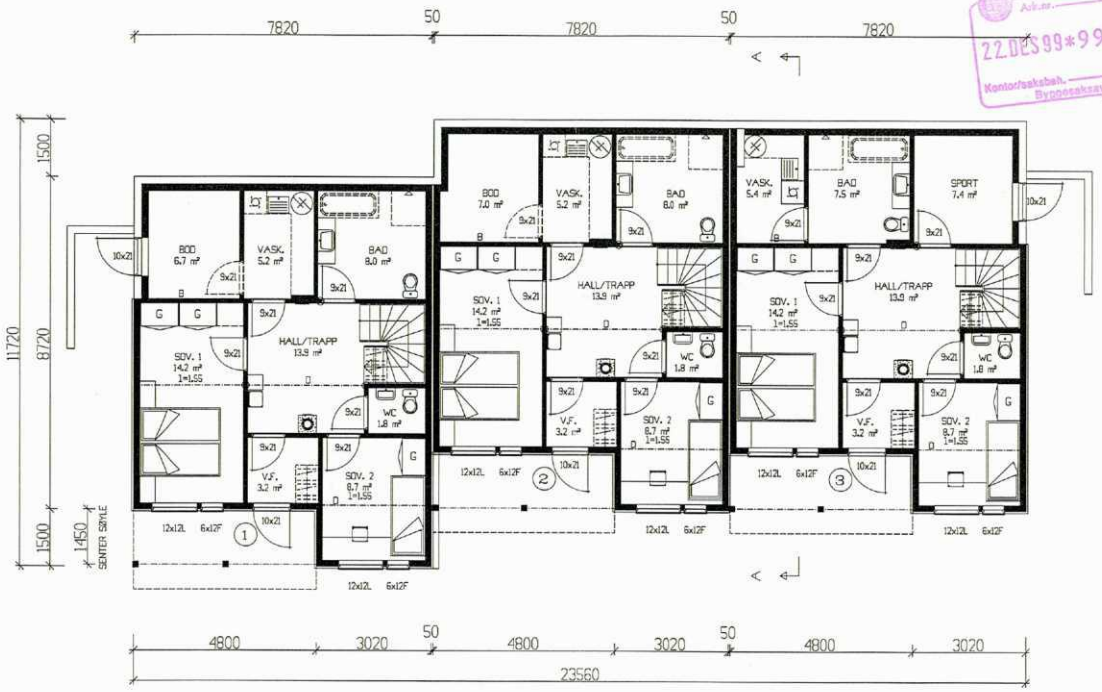
HUSTYPE: EGEN

BEARBEIDET AV: NORSK BYGGPLAN as TLF. 51 78 79 80 FAX 51 78 79 50

Block Watne

TEGNINGENE MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEID SOM BLOCK WATNE as IKKE MEDVIRKER I.

BERGEN KOMMUNE Byutvikling
Ark.nr. Dok.nr.
22.DES99*9939305
Kontor/saksbeh. Byggesaksavdelingen



SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
TILTAKSHAVER :	BLOCK WATNE AS	MÅLESTOKK	DATO 21.12.1999
BYGGEPLASS:	FELT B04 TOMT 1-3, VARDHAUGEN, BERGEN	1:100	TEGN. SVH
TEGN.TYPE :	PLAN U.ETASJE		KONTR.

Block Watne

ARKITEKT	KONSULENT	DISKETT NR.	TEGN.NR.
NORSK BYGGPLAN AS	P. SUNDE	GK56	17920
HUSTYPE: EGEN		BEARBEIDET AV: NORSK BYGGPLAN as	TLF. 51 78 79 80 FAX 51 78 79 50

TEGNINGENE MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEID SOM BLOCK WATNE as IKKE MEDVIRKER I.



FASADE MOT NORD-ØST

BERGEN KOMMUNE Byutvikling
Ark.nr. Dok.nr.
22.DES99*9939305
Kontor/saksbeh.
Byggesaksavdelingen



FASADE MOT NORD-VEST

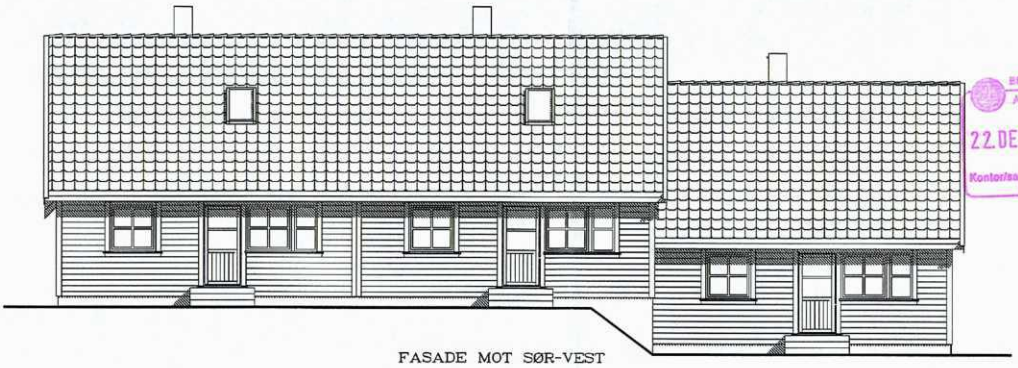
SPROSSER	
VINDU	UTENPALIGGENDE
BAKGANGSDØR BALKONGDØR TERRASSEDØR	UTENPALIGGENDE
HOVEDINNGANGSDØR	UTENPALIGGENDE

PLANERT TERRENG

NAVÆRENDE TERRENG

REV.	BESKRIVELSE			SIGN.	DATO
TILTAKSHAVER :	BLOCK WATNE AS			MÅLESTOKK	DATO 21.12.1999
BYGGEPLASS:	FELT B04 TOMT 1-3, VARDHAUGEN, BERGEN			1:100	TEGN. SVH
TEGN.TYPE :	FASADER				KONTR.
Block Watne		ARKITEKT	KONSULENT	DISKETT NR.	TEGN.NR.
		NORSK BYGGPLAN AS	P. SUNDE	GK56	17922
		HUSTYPE	EGEN	BEARBEIDET AV	
				NORSK BYGGPLAN as	TLF. 51 78 79 80 FAX 51 78 79 50

TEGNINGENE MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEID SOM BLOCK WATNE as IKKE MEDVIRKER I.



FASADE MOT SØR-VEST

BERGEN KOMMUNE Byutvikling
Ark.nr. Dok.nr.
22.DES99*9939305
Kontor/saksbeh. Byggesaksavdelingen



FASADE MOT SØR-VEST

SPROSSER	
VINDU	UTENPÅLIGGENDE
BAKGANGSDØR BALKONGDØR TERRASSEDØR	UTENPÅLIGGENDE
HOVEDINNGANGSDØR	UTENPÅLIGGENDE

PLANERT TERRENG

NAVÆRENDE TERRENG

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO

TILTAKSHAVER : *BLOCK WATNE AS*

BYGGEPLASS: *FELT B04 TOMT 1-3, VARDHAUGEN, BERGEN*

TEGN.TYPE : *FASADER*

MÅLESTOKK 1:100

DATO 21.12.1999

TEGN. SVH

KONTR.

DISKETT NR. GK56

TEGN.NR. 17923

ARKITEKT NORSK BYGGPLAN AS

KONSULENT P. SUNDE

HUSTYPE EGEN

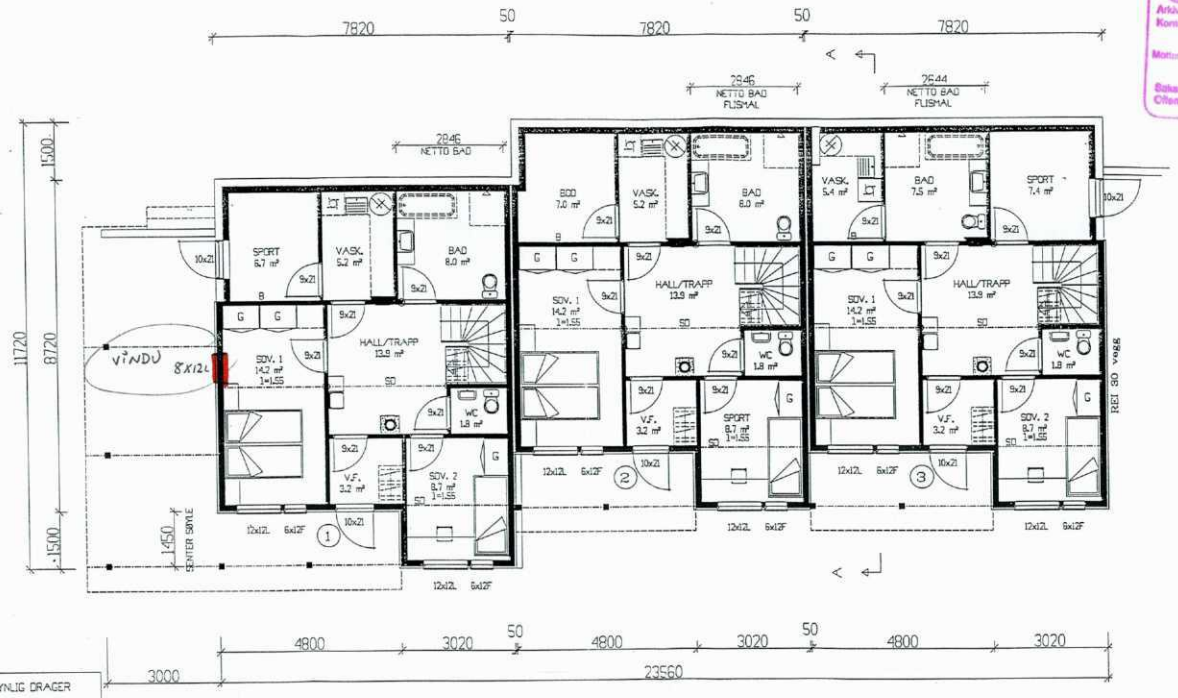
BEARBEIDET AV NORSK BYGGPLAN as

TLF. 51 78 79 80
FAX 51 78 79 50

Block Watne

TEGNINGENE MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEID SOM BLOCK WATNE as IKKE MEDVIRKER I.

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling
Arkiv nr. Dok.nr
Kontor/Saksbeh. KETH
Mottatt 05. NOV. 2001
Saksnr. 199939305
Ctrlmlg.
Byggesaksavdelingen



SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
1 = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
B	REV.	S.VØL	22.09.00
A	REV.	GP.	11.02.00

TILTAKSHAVER : BLOCK WATNE AS
BYGGEPLASS : FELT B04 TOMT 1-3, VARDHAUGEN, BERGEN
TEGNTYPE : PLAN U.ETASJE

MÅLESTOKK 1:100
DATO 21.12.99
TEGN. SVH
KONTR.

ARKITEKT: NORSK BYGGPLAN AS
KONSULENT: P. SUNDE
PROSJEKT NR. GK56
TEGN. NR. 17920

Block Watne

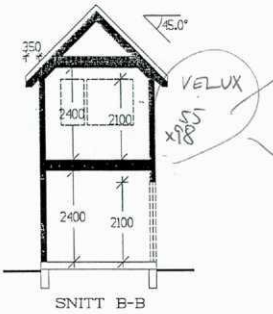
HUSTYPE: ELDSBAKKANE
VAR. MED INNGANG NEDE

BEARBEIDET AV NORSK BYGGPLAN as
TLF. 51 78
FAX 51 78

AREAL SOM ER OPPLYST PÅ BAD OG BAD/VASKEROM, VIL KUNNE AVVIKE P.G.A. UTFØRING AV VEGG FOR FLIS. SE PKT. 7.45 I BESKRIVELSE.

TEGNINGENE MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED RETTIGHETSHAVER.

Byutvikling
Arkiv nr. Dok.nr. KETH
Kontor/Sakebeh.
05. NOV. 2001
199939305
Byutvikling



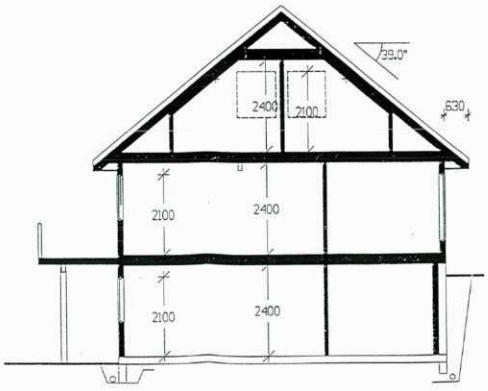
SNITT B-B



LOFTSPLAN-leveres uinnredet.

AREAL SOM ER OPPLYST PÅ BAD OG BAD/VASKEROM, VIL KUNNE AVVIKE P.G.A. UTFØRING AV VEGG FOR FLIS. SE PKT. 7.45 I BESKRIVELSE.

SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
L = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

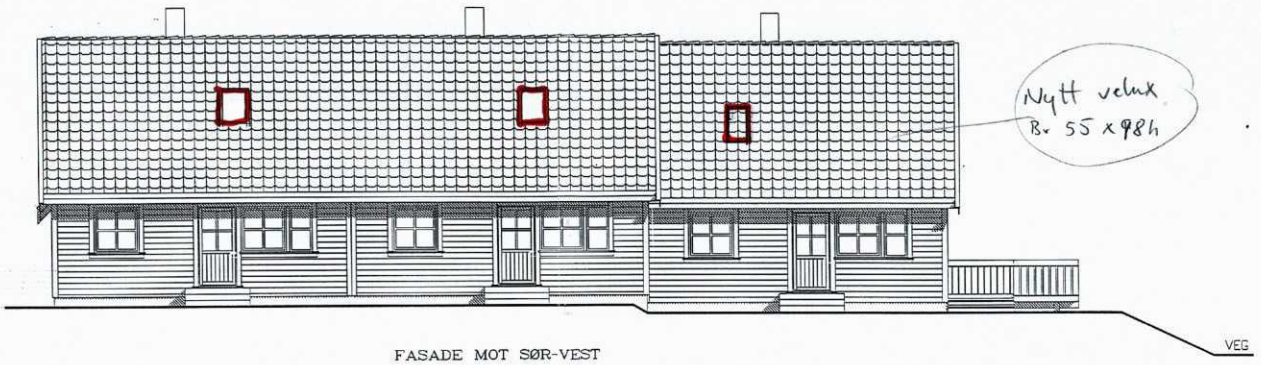


SNITT A-A

B	REV.		S.VØL.	22.09.00
A	REV.		GP.	11.02.00
REV.	BESKRIVELSE		SIGN.	DATO
TILTAKSHAVER : BLOCK WATNE AS			MÅLESTOKK	DATO 21.12.99
BYGGEPLASS : FELT B04 TOMT 1-3, VARDHAUGEN, BERGEN			1:100	TEGN. SVH
TEGN.TYPE : LOFTSPLAN / SNITT				KONTR.
Block Watne	ARKITEKT: NORSK BYGGPLAN AS	KONSULENT: P. SUNDE	PROSJEKT NR. GK56	TEGN. NR. 1792
	HUSTYPE: ELDSBAKKANE VAR. MED INNGANG NEDE		BEARBEIDET AV NORSK BYGGPLAN as	TLF. 51 FAX 51

TEGNINGENE MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED RETTIGHETSHAVER.

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling
Kontor/Saksbeh. KETH
05. NOV. 2001
Saksnr. 199939305
Offentlig.
Byggesaksavdelingen



FASADE MOT SØR-VEST

SPROSSER	
VINDU	UTENPÅLIGGENDE
BAKGANGSDØR BALKONGDØR TERRASSEDØR	UTENPÅLIGGENDE
HOVEDINNGANGSDØR	UTENPÅLIGGENDE

PLANERT TERRENG
NAVÆRENDE TERRENG
SNØFANGER

C	REV.	GP.	23.02.01
B	REV.	S.VØL	22.09.00
A	REV.	GP.	11.02.00

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO

TILTAKSHAVER : *BLOCK WATNE AS*
BYGGEPLASS : *FELT B04 TOMT 1-3, VARDHAUGEN, BERGEN*
TEGN.TYPE : *FASADE*

MÅLESTOKK 1:100
DATO 21.12.99
TEGN. SVH
KONTR.

ARKITEKT: NORSK BYGGPLAN AS
KONSULENT: P. SUNDE
PROSJEKT NR. GK56
TEGN. NR. 17923

Block Watne

HUSTYPE: ELDSBAKKANE
VAR. MED INNGANG NEDE

BEARBEIDET AV NORSK BYGGPLAN as
TLF. 51 78 79 80
FAX 51 78 79 50

TEGNINGENE MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED RETTIGHETSHAVER.

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling
Arkiv nr.
Dok.nr.
Kontor/Saksbeh. KETH
Mottatt 05. NOV. 2001
Saksnr. 1999.39305
Offentlig.
Byggesaksavdelingen

NYTT VELUX
Br. 55 x 98 h



FASADE MOT NORD-ØST

SPROSSER	
VINDU	UTENPÅLIGGENDE
BAKGANGSDØR BALKONGDØR TERRASSEDØR	UTENPÅLIGGENDE
HOVEDINNGANGSDØR	UTENPÅLIGGENDE

PLANERT TERRENG
NAVÆRENDE TERRENG
SNØFANGER

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
C	REV.	GP.	23.02.01
B	REV.	S.VØL	22.09.00
A	REV.	GP.	11.02.00

TILTAKSHAVER : BLOCK WATNE AS
BYGGEPLASS : FELT B04 TOMT 1-3, VARDHAUGEN, BERGEN
TEGN.TYPE : FASADE

MÅLESTOKK 1:100
DATO 21.12.99
TEGN. SVH
KONTR.

ARKITEKT NORSK BYGGPLAN AS
KONSULENT P. SUNDE
PROSJEKT NR. GK56
TEGN. NR. 17922

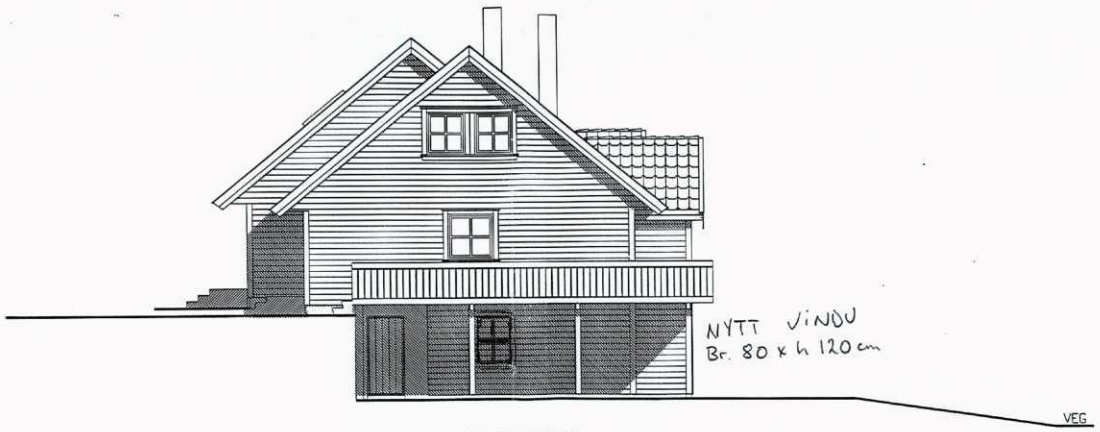
Block Watne

HUSTYPE ELDSBAKKANE
VAR. MED INNGANG NEDE

BEARBEIDET AV NORSK BYGGPLAN as
TLF. 51 78 79 80
FAX 51 78 79 50

TEGNINGENE MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED RETTIGHETSHAVER.

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling
Arkiv nr.
Kontor/Saksbeh. RETT
Mottatt 05. NOV. 2001
Sakunr. 199939305
Offentlig.
Byggesaksavdelingen



FASADE MOT SØR-VEST

SPROSSER	
VINDU	UTENPALIGGENDE
BAKGANGSDØR BALKONGDØR TERRASSEDØR	UTENPALIGGENDE
HOVEDINNGANGSDØR	UTENPALIGGENDE

PLANERT TERRENG
NAVÆRENDE TERRENG
SNØFANGER

C	REV.	GP.	23.02.01
B	REV.	S.VØL	22.09.00
A	REV.	GP.	11.02.00

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO

TILTAKSHAVER : *BLOCK WATNE AS*
BYGGEPLASS : *FELT B04 TOMT 1-3, VARDHAUGEN, BERGEN*
TEGN.TYPE : *FASADE*

MÅLESTOKK 1:100
DATO 21.12.99
TEGN. SVH
KONTR.

Block Watne

ARKITEKT: NORSK BYGGPLAN AS
KONSULENT: P. SUNDE
PROSJEKT NR.: GK56
TEGN. NR.: 17923 A
HUSTYPE: ELDSBAKKANE
VAR. MED INNGANG NEDE
BEARBEIDET AV: NORSK BYGGPLAN as
TLF. 51 78 79 80
FAX 51 78 79 50

TEGNINGENE MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED RETTIGHETSHAVER.

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (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-antenner 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. AVTREKKSVIFTER 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, krokhengte 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Nordre Vardhaugen 2, 5253 Sandsli
Gnr. 37, Bnr. 322, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
74260519

Meglerforetak: PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen

Saksbehandler: Stine Larsen

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 958 87 988

E-post: stine.larsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

\+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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 avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
