Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Vognstølen 32, 5096 BERGEN

BERGEN kommune

gnr. 161, bnr. 85, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 135 m² BRA-i: 117 m²



Befaringsdato: 17.02.2026 **Rapportdato:** 19.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22601-1068 **PropCloud ref nr:** ZB1397

Autorisert foretak: WIGUM & NIELSEN AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Nielsen

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

Wigum & Nielsen AS

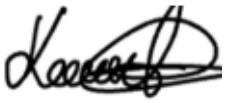
Wigum & Nielsen AS er et takstforetak i Bergen med bred erfaring fra byggebransjen. Våre takstingeniører har solid faglig bakgrunn og lang praktisk erfaring, noe som sikrer profesjonelle og pålitelige vurderinger i hvert oppdrag.

Vi utfører taksering for både private og profesjonelle kunder – som meglere, advokater og entreprenører – i Bergen og omegn. Firmaet er sertifisert innen boligtakst, skadetakst og næringstakst, samt godkjent innen bygg og anlegg.

Som medlem av NTIF (Norges Takstingeniørers Forening) følger vi bransjens strengeste krav til faglig kvalitet, etikk og kompetanse. Vi holder oss løpende oppdatert på endringer i regelverk, energikrav og bærekraft – for å levere takstrapporter som møter dagens og morgendagens standarder.



Rapportansvarlig



Kenneth Nielsen

Uavhengig Takstingeniør

wigum.nielsen@outlook.com

454 29 562

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

WIGUM & NIELSEN AS
Klokkarlia 11A
5223 NESTTUN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- $ Tiltak under kr 20 000
- $$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- $$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- $$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET

LEILIGHET
Fem-roms selveier leilighet.
Boligen ligger i byggets fjerde etasje.
Bygget er oppført i 1987

Bod: i garasje (4,6 m²)
Terrasse (16,5 m²)
Parkering: Fast biloppstillingsplass i soneparkering i front av egen garasje.
Garasje er egnet for mindre kjøretøy.

BESKRIVELSE - BYGNINGSMASSE

Grunn og fundamenter:
Fundamentert på antatt faste masser
av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell.
Grunnmur av betong.
Gulv mot grunn i underetasje av støpt betong.

Yttervegger:
Bygningen har yttervegger av isolerte trekonstruksjoner.
Utvendig bekledd med trekledning

Takkonstruksjon:
Bygningen har saltak konstruksjon, som utvendig
er tekket med sutak, lekter og Decra ståltak.

Etasjeskille:
Bygningen har etasjeskille av trebjelkelag.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

Entre (2,3 m²):
Flis på gulv, malt tapet på vegger og himlingsplater i himling.

Gang (2,3 m² og 5,8 m²):
En-stavs parkett på gulv, malt tapet på vegger og himlingsplater i himling.

Bad (5,3 m²):
Fliser på gulv og vegger, slett malt himling.
Innfelte downlights i himling og varmekabler i gulv.
Badet er innredet med: Dusj m/glassvegger, vegghengt toalett, baderomsinnredning og opplegg for vaskemaskin.

Soverom (10,9 m² 9,0 m² 9,9 m².og 12,8 m²):
En/tre-stavs laminat på gulv, malt tapet på vegger og himlingsplater i himling.

Stue/Kjøkken (39,2 m²):
En-stavs parkett på gulv, malt tapet på vegger og himlingsplater i himling.
Epoc kjøkken innredning med slette fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask.

Hvitevarer:
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Ventilator.
- Kjøleskap med frysedel.

Det er montert Aquastop og komfyrvakt på kjøkkenet.

Oppvarming:
- Peis

Oppvarming via elektrisitet:
- Varmekabler på bad, stue/kjøkken og gang.
- Panelovner

Tekniske installasjoner:

VVS:
Vannforsyning av plast med rør-i-rør system.
Rør i rør skap på bad. Stoppekran er plassert i Rør i Rør skap.
Bereder fra 2007, 200 liter og plassert på bad
Avløpsrør av plast/støpejern.

El.anlegg:
Sikringsskap i plassert i entre.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), nettverksdel, overspenningsvern.
Hovedsikring på 35 ampere.

Strømmåler med fjernavlesning er plassert i sikringsskap i fellesområdet.

For fullstendig gjennomgang av leilighetens tilstand så henvises det til konstruksjoner og rapporten forøvrig.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1987

UTVENDIG Gå til side

Bygningsdeler som ligger under borettslagets / sameiets ansvarsområde, er i hovedsak ikke tildelt tilstandsgrader.

Det er gjort vurderinger av enkelte bygningsdeler i nær tilknytning til leiligheten. Dette er bemerket i teknisk beskrivelse der dette er gjeldende.

INNVENDIG Gå til side

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater.
Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter.
Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulroms lyd, ofte benevnt "bom".

Beskrivelse av eiendommen

VÅTROM Gå til side

Det er gjennomført visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr.

Gulvets fall er kontrollert med lasermåler.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr).

Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse.
Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i Forskrift til avhendingslova.
Normal slitasje fra monteringstidspunkt er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Iht. Forskrift til avhendingslova og NS 3600 er hvitevarer ikke vurdert.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det gjøres oppmerksom på at det elektriske anlegget kun er vurdert gjennom en forenklet visuell befaring, i tråd med Forskrift til avhendingslova. Takstmann har ikke nødvendig elektrofaglig kompetanse til å foreta en fullverdig vurdering av anlegget. Det anbefales derfor på generelt grunnlag at det elektriske anlegget kontrolleres av kvalifisert el-takstmann.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eiet tomt, 560 m²
Tomten er for det meste bebygget, men også opparbeidet og beplantet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

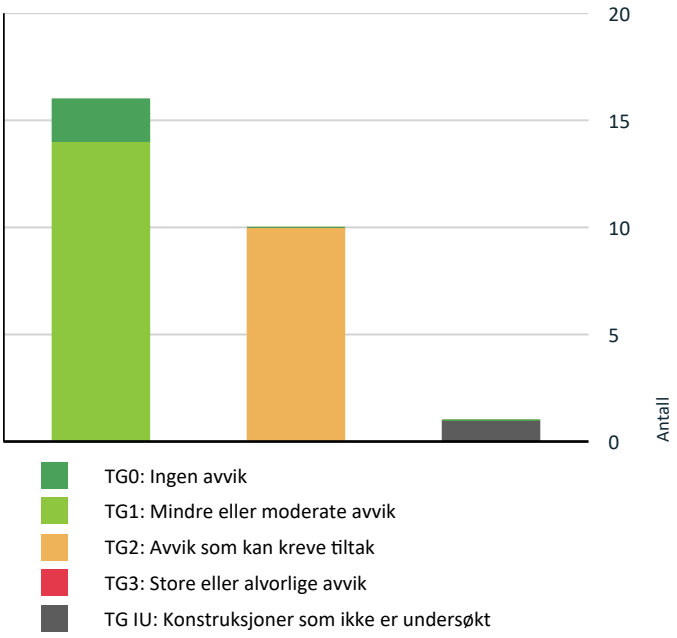
Tegninger foreløpig ikke mottatt

WIGUM & NIELSEN AS
Klokkarlia 11A
5223 NESTTUN

Vognstølen 32, 5096 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 85
4601 BERGEN

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
	Våtrom > Etasje 4 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
	Våtrom > Etasje 5 > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
	Våtrom > Etasje 5 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

	Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

	Utvendig > Vinduer - 1	Gå til side
	Utvendig > Dører	Gå til side
	Innvendig > Overflater	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1987

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Boligformål

Standard
Boligen har normal standard, ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduer: Stue - 2025, Velux - 2005
Det er noe merker og bruksslitasje.

Årstall: 2025 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 2 Vinduer - 1

Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduer produsert i 1988.
Det er noe merker og bruksslitasje.

Årstall: 1988 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer har malte treoverflater. Det er registrert normal slitasje og værpåvirkning på enkelte vinduer, særlig i nedre del av karm og ramme hvor fuktbelastningen normalt er størst. Forholdet vurderes å være aldersrelatert og i tråd med forventet slitasje på malte trevinduer over tid.

Det ble ikke registrert tegn til råteskader ved befaringstidspunktet, men overflatene fremstår med behov for vedlikehold for å hindre videre nedbrytning av materialene.

På bakgrunn av alder og vedlikeholdsbehov gis vinduene tilstandsgrad TG2.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales vedlikehold av overflater, herunder rengjøring, sliping og overflatebehandling/maling av utsatte områder for å beskytte treverket mot videre fuktbelastning og forlenge levetiden.

TG 2 Dører

Beskrivelse
Bygningen har teak hovedytterdør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak.
Tredører har generelt en levetid på 20-40 år





Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 16,5 m².
Rekkverkshøyden er målt til 80 cm.
Balkongen ble tekket med bitumen i 2025, systemgulv fra samme år.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser.
Veggene har malte plater og malt strie.
Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert normal bruksslitasje på vegger og gulv. Videre ble det observert noen få sprekker overgangene mellom dør og laminatgulvet.

Det er ikke registrert forhold som indikerer konstruktiv svikt eller fuktskader ved befaring.

Forholdene vurderes som overflatemessige avvik og gis tilstandsgrad TG2.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ikke noe behov for utbedrings tiltak





TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv i hovedetg over en lengde på ca 2 m.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert enkelte mindre gliper mellom gulv og listverk, samt små høydeforskjeller i gulvflaten som følge av mindre avvik i etasjeskiller. Slike forhold har hovedsakelig estetisk betydning, men kan indikere naturlige bevegelser og noe ujevnhet i underlaget.

Det bemerkes at denne typen avvik er vanlig og må påregnes i eldre boliger, hvor konstruksjoner og materialer har hatt naturlig bevegelse og svinn over tid. Tiltak er ikke påkrevd, men utbedring kan vurderes ved rehabilitering eller ved ønske om bedre estetisk resultat.

Forholdet vurderes til TG2, da det foreligger avvik fra dagens krav til planhet og utførelse.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Skjevheter i etasjeskille og gulv er å forvente i eldre boliger.
Det er ikke behov for utbedrings tiltak.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har ny rentbrennende peis fra 2021, røkrør er fra byggeår

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedring.

Tilstandsrapport









TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt vinkeltrapp fra stue til andre etasje.

Dagens krav til håndrekke i trapp, ifølge Byggteknisk forskrift (TEK17), er at det skal være en håndløper på begge sider av trappen, og den skal ha en høyde mellom 0,8 og 0,9 meter over gulvet eller trinnet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Innvendig trapp er utført med åpne opptrinn og rekkverk med åpninger som overstiger anbefalte sikkerhetskrav etter dagens forskrift. Ved måling på stedet er åpninger i rekkverk registrert til ca. 170–180 mm.

I henhold til Byggteknisk forskrift (TEK17) §12-17 skal åpninger i rekkverk ikke overstige 100 mm for å hindre gjennomfall eller fastklemming, spesielt for barn.

Registrert utførelse tilfredsstiller derfor ikke dagens sikkerhetskrav. Det bemerkes at trappen kan være utført i samsvar med byggeskikk på oppføringstidspunktet, men løsningen vurderes etter dagens standard som en sikkerhetsmessig avvikende løsning.

Forholdet vurderes som et avvik og gis tilstandsgrad TG2.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Montering av tettere spiler eller annen sikring som reduserer åpningene til maks. 100 mm. samt redusere åpningen mellom trinnene til 100 mm

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Det ble gjort tilfeldig funksjonstest av enkelte dører.
På generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

VÅTROM

ETASJE 4 > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



ETASJE 4 > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser.
Taket er malt.
Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.
Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

ETASJE 4 > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Baderomsgulvet er vurdert med fokus på fallforhold mot sluk.
Det er målt ca. 22 mm høydeforskjell fra topp slukrist til gulv ved dørterskel.
Høyde fra gulv og topp dørterskel er målt til 40 mm

Etter dagens anbefalte løsninger for våtrom bør høydeforskjellen normalt være minimum 25 mm for å sikre at vann ledes til sluk og for å redusere risiko for at vann kan renne ut av våtrommet.

Registrert høydeforskjell er noe mindre enn anbefalt nivå. Det ble imidlertid ikke registrert tegn til vannansamlinger eller fuktskader ved befaringstidspunktet. Forholdet vurderes derfor som et mindre avvik i forhold til dagens anbefalte utførelse. På bakgrunn av dette gis forholdet tilstandsgrad TG2.

ETASJE 4 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Vanntett sjikt har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Ingen tiltak anses som nødvendige på kort sikt. Overvåking anbefales, og oppgradering bør påregnes ved framtidig rehabilitering.



ETASJE 4 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE 4 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon. Luftespalte med lufttilførsel under dør.

ETASJE 4 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt ved/i Vegg fra gang og inn mot dusj.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0%.



ETASJE 5 > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr.

Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom.
Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade.
Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr).

Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.



ETASJE 5 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser.
Taket er malt.
Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.
Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

ETASJE 5 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Baderomsgulvet er vurdert med fokus på fallforhold mot sluk.
Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell fra topp slukrist til gulv ved dørterskel.
Høyde fra gulv og topp dørterskel er målt til 40 mm

Etter dagens anbefalte løsninger for våtrom bør høydeforskjellen normalt være minimum 25 mm for å sikre at vann ledes til sluk og for å redusere risiko for at vann kan renne ut av våtrommet.

Registrert høydeforskjell er noe mindre enn anbefalt nivå. Det ble imidlertid ikke registrert tegn til vannansamlinger eller fuktskader ved befaringstidspunktet. Forholdet vurderes derfor som et mindre avvik i forhold til dagens anbefalte utførelse. På bakgrunn av dette gis forholdet tilstandsgrad TG2.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Fallforhold mot sluk er kontrollert og vurderes som ikke tilfredsstillende i henhold til gjeldende krav.
Videre er det registrert at slukets plassering i forhold til topp membran ved dørterskel ikke oppfyller dagens anbefalte nivåforskjell. Etter dagens krav bør sluk være ca. 25 mm lavere enn topp membran ved dørterskel. I dette tilfellet er nivåforskjellen målt til ca. 20mm.

Konsekvens/tiltak

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

Ingen tiltak anses som nødvendige på kort sikt. Overvåking anbefales, og oppgradering bør påregnes ved framtidig rehabilitering.

ETASJE 5 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Vanntett sjikt har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Ingen tiltak anses som nødvendige på kort sikt. Overvåking anbefales, og oppgradering bør påregnes ved framtidig rehabilitering.

Tilstandsrapport



ETASJE 5 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjvegger/hjørne.

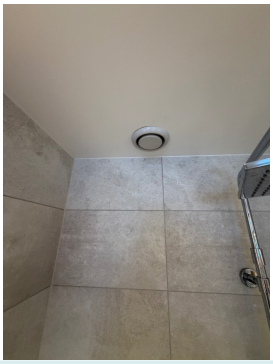


ETASJE 5 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon. Luftespalte med lufttilførsel under dør.

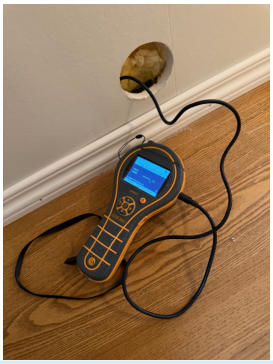


ETASJE 5 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt ved/i Fra vegg i gang mot dusj.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0%.



KJØKKEN

ETASJE 4 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Kjøkkeninnredningen er fra nyere tid og har en normal brukslitasje iht. alder
Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter.
Fuktsøk gjennomført i kjøkkenskap under vask, ved kjøleskap og oppvaskmaskin.



ETASJE 4 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator har egen avtrekksvifte plassert i kanal på soverom og går ikke om ventilasjonsanlegget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



TG IU Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.
Avløpsrør fra installasjoner ligger skjult i konstruksjonen.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.
Anlegget bidrar til kontrollert luftutskifting og energieffektiv drift ved å gjenvinne varme fra avtrekksluft.
Anlegget er visuelt vurdert i tilgjengelig omfang. Det er ikke registrert avvik ved befaringstidspunktet.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Plassert på badet.

Varmtvannstanken er opplyst å være installert i 2007 og har dermed oppnådd en alder som nærmer seg forventet teknisk levetid. For varmtvannstanker i boliger ligger normal forventet levetid ofte i området 15–20 år, avhengig av kvalitet, drift og vedlikehold.

Det ble ved befaring ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller unormal slitasje, og installasjonen fremstod som funksjonell på befaringstidspunktet. På bakgrunn av alder vurderes det imidlertid å være økt risiko for svikt eller lekkasje over tid.

Forholdet gis tilstandsgrad TG2.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Varmtvannstanken er opplyst/installert i 2007. Med bakgrunn i alder vurderes den å nærme seg forventet levetid, og det må påregnes økt risiko for svikt/lekkasje over tid.

Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder nærmer seg slutten av anbefalt brukstid

Forholdene gis TG2.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales jevnlig ettersyn av varmtvannstanken, herunder kontroll av sikkerhetsventil, rørtilkoblinger og eventuelle lekkasjeindikasjoner. Med bakgrunn i alder må utskifting påregnes innen overskuelig tid, eller ved tegn til svikt/lekkasje. Det anbefales at eventuell utskifting utføres av fagkyndig.





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.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2007 Ukjent årstall når anlegget er fornyet etter byggeår.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det bemerkes at det kun er utført forenklet vurdering av det elektriske anlegget,
    i henhold til Forskrift til avhendingslova, da takstmann ikke har nødvendig kompetanse for å kunne foreta tilstrekkelig vurdering av det elektriske anlegget.

    Anlegget er eldre enn 10 år og kan ha avvik, og det må derfor påregnes at det er behov for utbedring og vedlikehold.

    Det anbefales derfor på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el-takstmann.Det taes forbehold om skjulte feil og mangler på el-anlegg.
    Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/endring av e. anlegget må kjøper ta en viss risiko vedrørende overnevnte forhold.

Generell kommentar

ELEKTRISK ANLEGG:

Sikringsskap plassert i entre.

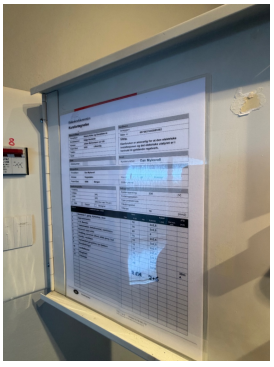
Automatsikringer, 32 amp hovedsikring og overspenningsvern

Automatisk strømmåler m/fjernavlesning i eget skap .

BELYSNING:

Vanlig belysning med lamper og spotter.

EL- OPPVARMING: panel ovner og El. varmekabler på bad.





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

Tilstandsrapport

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er foretatt en enkel visuell vurdering av HMS-forhold. Det er ikke registrert åpenbare forhold som vurderes å utgjøre særskilt risiko ved normal bruk av eiendommen.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

Dagens krav til rekkverk:
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1 meter. Rekkverkshøyden er målt til 80 mm

Konsekvens/tiltak

• Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.

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

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

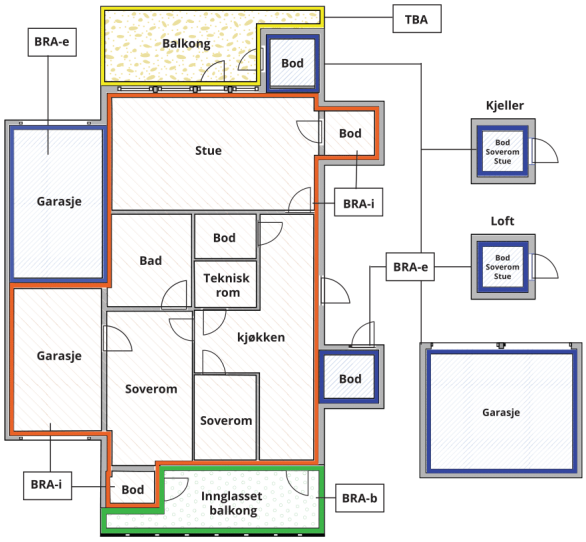
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 4	76			76	17
Etasje 5	41			41	
Garasje		18		18	
SUM	**117**	**18**			**17**
SUM BRA	**135**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje 4	Entré, gang, soverom, soverom 2, bad, stue/kjøkken		
Etasje 5	Gang, soverom, bad, soverom 2		
Garasje		Garasje, bod	

Kommentar

GENERELT

Arealene er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler. og beregninger etter Norsk Standard (NS) 3940.

Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS3940 og at det av den grunn kan forkomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter NS 3940 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene.

Er arealene godkjent av Bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede godkjente tegninger som angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken.

I hovedsak er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som p-rom eller s-rom.

BRA er avrundet til nærmeste hele tal iht. takstbransjens retningslinjer for areal måling.

Oppmåling er ikke kontrollert opp mot tegninger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger foreløpig ikke mottatt

Nyere håndverkstjenester

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

Følgende oppgraderinger er ifølge eier utført i den senere tid:

- Ny Peis
- Vinduer i stue
- Tekking terrasse.

Oppgraderinger i sameiet

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styrets årsberetning.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	117	18

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter	Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler og iht. NS-3940, mindre avvik kan forekomme. Sammenlagt areal oppgitt for de respektive rom utgjør boligens nettoareal. Dette vil avvike fra bruksareal da det gjør fratrekk for det areal interne vegger, sjakter osv. opptar. Romhøyde målt i Kjøkken: 2,38 m, gang: 2,41 m, bad: 2,20 m, Soverom: 2,41 m

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.2.2026	Kenneth Nielsen	Takstingeniør
	Dan Birger Myksvoll	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	161	85		7	530 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Ikke relevant

Adresse
Vognstølen 32

Hjemmelshaver
Myksvoll Dan Birger, Egeland Eilen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en flott beliggenhet på Landås, med gode solforhold og gangavstand til barnehager, idrettsanlegg og dagligvarebutikker.
Med kort vei til Lærerhøyskolen, Haukeland Universitet Sykehus og Landåstorget, finner du alt av servicetilbud, shoppingmuligheter og knutepunkt for kollektivtrafikk som gjør hverdagen enkel.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i skrånende terreng.

Tinglyste/andre forhold

Heftelser og servitutter er ikke kontrollert.

Parkering

Fast biloppstillingsplass på egen tomt i front av egen garasje. Garasje er egnet for mindre kjøretøy.

Egenskaper

I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskseriens Bygg forvaltning, 700.320, som omhandler "intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".
Det må forventes at vedlikehold eller utskifting er nødvendig for eldre bygningsdeler når deres levetid nærmer seg slutten.
Eldre konstruksjoner og bygningsdeler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke oppfylle dagens krav. Mange av boligens egenskaper, som bla. tetthet, varmeisolering og ventilasjon, kan derfor forventes å være dårligere enn det som kreves etter dagens byggeforskrifter.

Begrensninger

Rapporten begrenser seg til boligen og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholds ansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.
Takstmann kjenner ikke til om det foreligger tilstandsrapport, vedlikeholdsplan eller lignende for felles bygningsmasse.
Rapporten er basert på visuell inspeksjon og enkle målinger, med unntak av hulltagning hvor dette er påkrevd.

Det taes forbehold om at det ved oppussing eller åpning av konstruksjoner kan avdekkes feil og mangler som ikke er synlig ved en visuell inspeksjon.

Kostnadsestimat

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat for oppgradering eller reparasjoner i rapporten er omtrentlige og at det i den forbindelse bes om å innhente priser fra håndverkere for å få dette mer nøyaktig.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1987, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.
Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.03.2026	
2	20.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

WIGUM & NIELSEN AS
Klokkarlia 11A
5223 NESTTUN

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 20.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet AS	Oppdragsnr.	2260054
Addresse	Vognstølen 32		
Postnr.	5096	Sted	BERGEN
Selgers navn	Eilen Egeland		
Selgers navn	DAN BIRGER MYKSVOLL		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2017

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Siden 2017

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Innbo i Storebrand Forsikring

Polise/avtalenr.:

6022623

Våtrom

Initialer selger:
E E
D M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

2 bad er bygget opp fra grunnen av Mjelstad VVS i 2017.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Ifb med en kondensproblematikk i takhette som nå er skiftet, har seksjonseier selv reparert gipsplate i taket i dusjsonen (33x36cm) i 2026.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Mjelstad VVS

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Nye bad ble bygget opp fra grunnen av.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Nye bad ble bygget opp fra grunnen av. Nye sluk og rør-i-rør.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nye varmekabler og downlights ble montert av underleverandør av Mjelstad VVS

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

GK Elektro

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Takhette ble skiftet ut i 2026 av blikkenslager i Akasia AS pga kondenseringsproblematikk fra ventilasjonen

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Akasia AS

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vi fyrer med vedbriketter for å forhindre aske på terrasse.Peisen ble skiftet ut til ny rentbrennende i 2021 og montert av Godøy Mur & Entreprenør AS

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Parketten på stuen har et punkt mellom dør og trapp som gir litt etter, usikkert av hvilken grunn.

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Terrassen ble i 2025 dekket med bitumenbasert takbelegg av Lillemoen Tak & Bygg.Vinduer ble skiftet i stue 2025 av Glassbjerget AS

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Lillemoen Tak & ByggGlassbjerget AS

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ifb med ny stue/kjøkken-løsning i 2017 ble det også lagt varmekabler. i gang/stue/kjøkken

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Elektriker fra Akasia AS

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Gammelt ventilasjonsaggregat ble skiftet ut med nytt i 2017.Vifte til kjøkkenventilator ligger i kanal på soverom (der kjøkkenet tidligere var)

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Seksjonseier

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Litt fukt i vegg mot trapp. Kalkutslag i tak som muligens har stoppet opp etter det ble lagt nytt skiferdekke i trapp/repo i 2023

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Etter at veggen mellom stuen og en bod ble revet og kjøkkenet ble flyttet inn her, så foreligger det en ferdigattest fra Bergen Kommune på dette.

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vegg i stue ble revet/flyttet etter veiledning og godkjenning fra Optibo Entreprenør AS

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Seksjonseier har ansvar for maling/vask av egen fasade/terrasse og måking/kosting av trapp.

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Sjeggkre har vært observert, men etter behandling med permetrin og limfeller så er ikke disse sett på en stund.

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Initialer selger:
E E
D M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Øvrige kommentarer:

Det kan knirke i tak når det blåser

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato 20.04.2026

Signert av *Eilen Egeland*

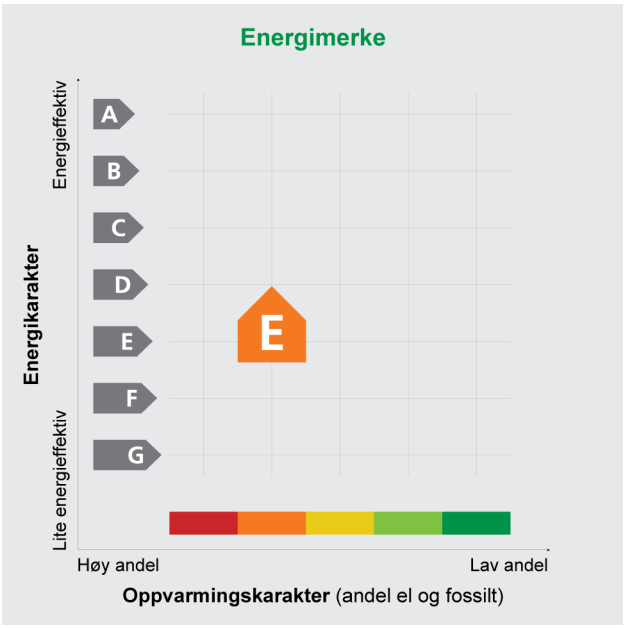
Signert av *DAN BIRGER MYKSVOLL*

Initialer selger:
E E
D M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Vognstølen 32
Postnr	5096
Sted	BERGEN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	161
Bnr.	85
Seksjonsnr.	7
Festenr.	
Bygn. nr.	9444890
Bolignr.	H0401
Merkenr.	A2020-1101858
Dato	25.02.2020



Innmeldt av	Dan B. Myksvoll

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk: 9 675 kWh pr. år

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

9 154 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	320 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1988
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	118
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Vognstølen 32
Postnr/Sted: 5096 BERGEN
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0401
Dato: 25.02.2020 19:14:32
Energimerkenummer: A2020-1101858
Ansvarlig for energiattesten: Dan B. Myksvoll
Energimerking er utført av: Dan B. Myksvoll

Gnr: 161
Bnr: 85
Seksjonsnr: 7
Festenr:
Bygnr: 9444890

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 2: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 3: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: 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.

Tips 9: 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.

Tips 10: Fyr riktig med ved

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

Nabolagsprofil

Vognstølen 32 - Nabolaget Lægdene - vurdert av 71 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Vognstølen Linje 12	3 min 0.3 km
Brann stadion Linje 1	17 min 1.4 km
Danmarks plass Buss, trikk	22 min 2 km
Bergen busstasjon Buss, tog, trikk	8 min 3.7 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	9 min 4.3 km

Skoler

Landås skole (1-7 kl.) 465 elever, 32 klasser	8 min 0.6 km
daVinci Montessoriskole (1-10 kl.) 105 elever, 4 klasser	12 min 1 km
Fridalen skole (1-7 kl.) 440 elever, 37 klasser	14 min 1.1 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 196 elever, 12 klasser	11 min 0.9 km
Gimle Oppvekstttun (8-10 kl.) 565 elever, 35 klasser	14 min 1.2 km
NTG Brann Stadion	11 min
Langhaugen videregående skole 567 elever, 21 klasser	12 min 1 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

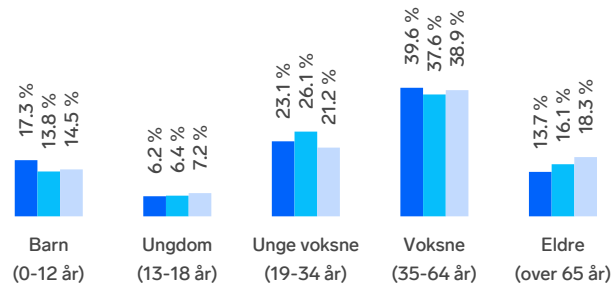
Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Kvalitet på skolene

Bra 53/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lægdene	1 001	475
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sollien barnehage (1-6 år) 71 barn	7 min 0.6 km
Vognstølen barnehage (1-5 år) 69 barn	11 min 0.8 km
Den Internasjonale barnehage i Bergen av... 48 barn	10 min 0.8 km

Dagligvare

Bunnpris Lindvik Post i butikk, PostNord	4 min 0.3 km
Bunnpris Montana PostNord	11 min 0.8 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

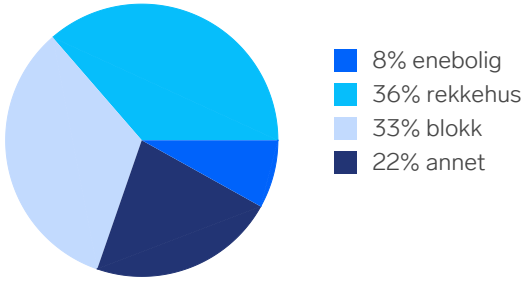
Støynivået
Lite støynivå 92/100

Trafikk
Lite trafikk 83/100

Sport

Baune stadion Aktivitetshall, fotball, friidrett	5 min 0.4 km
Landåsbanen kunstgress Fotball	7 min 0.5 km
Feel24 Landås	10 min
Sammen Kronstad	18 min

Boligmasse



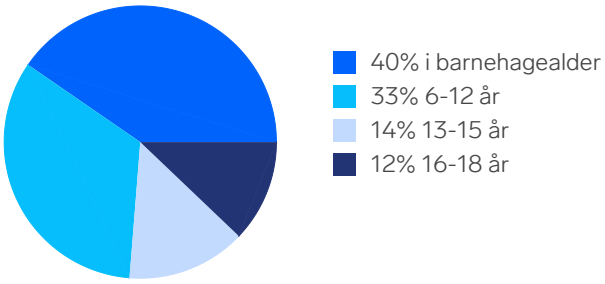
«Rolig nabolag med høflige mennesker. Nært butikk og buss.»

Sitat fra en lokalkjent

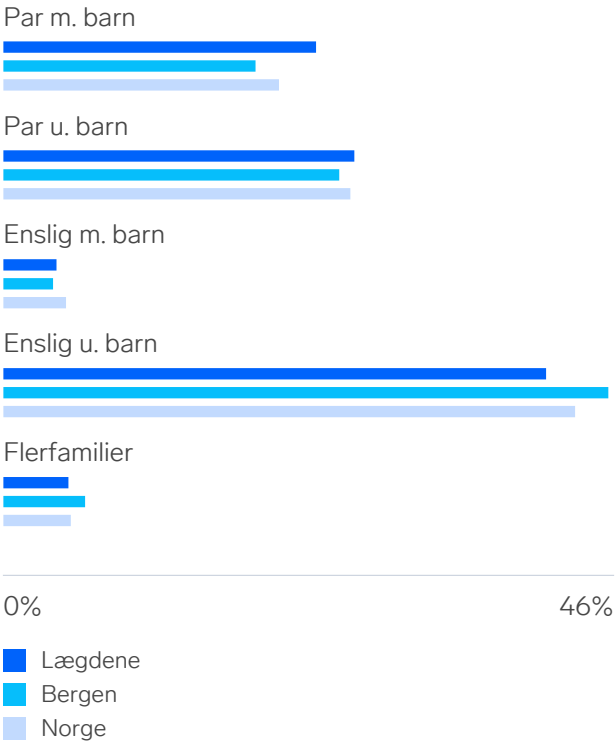
Varer/Tjenester

Sletten Shoppingsenter	19 min
Haukeland sykehusapotek	14 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

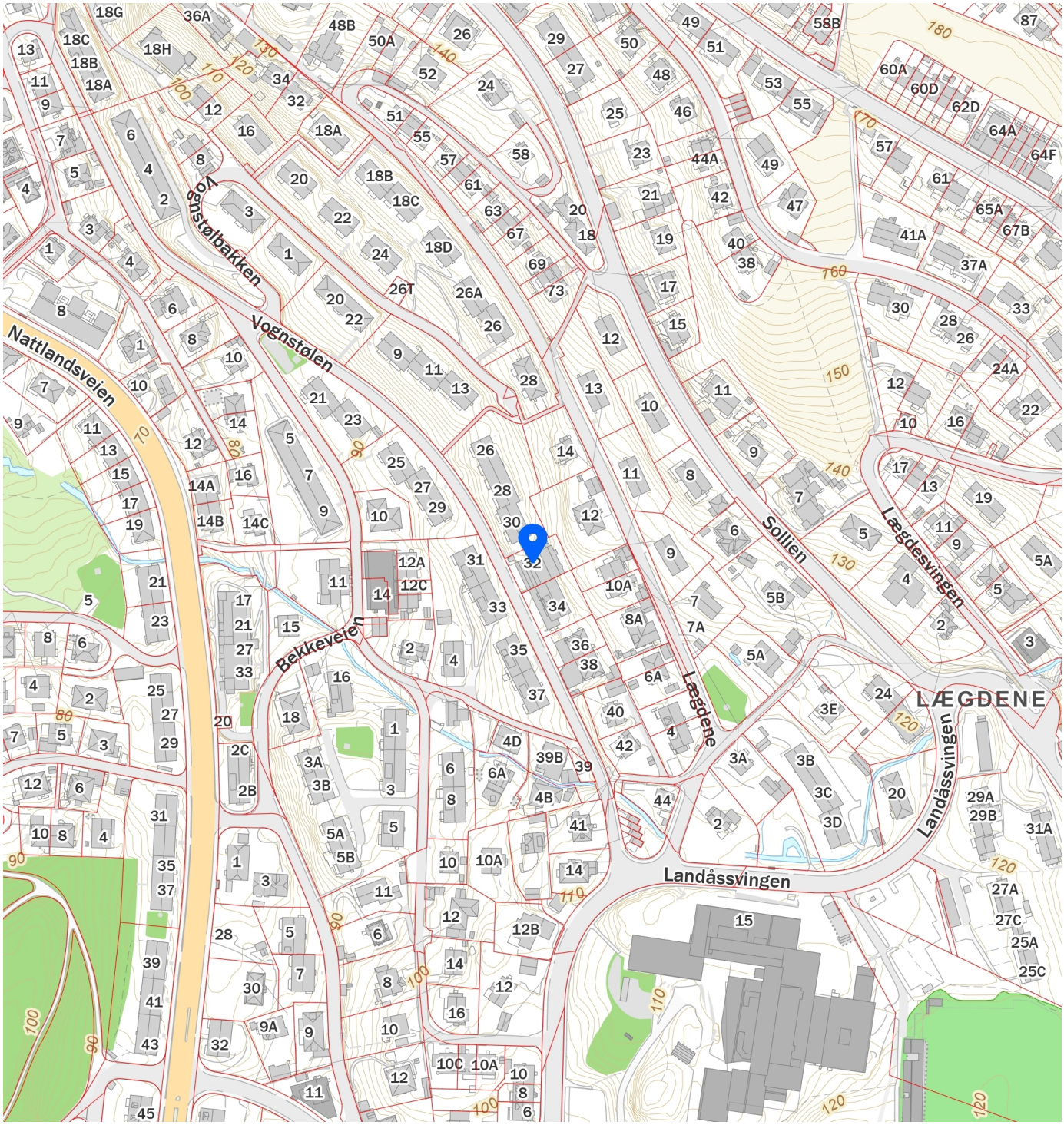


Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	61%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

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





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

Husregler for Sameiet Vognstølen 32

(Oppdatert 20. Mars 2015)

Vær oppmerksom på at husreglene for Sameiet Vognstølen 32 ikke bare pålegger plikter, men også skaper rettigheter. Husreglene skal verne den enkelte beboer og sikre ro og orden og gode forhold i Sameiet. Hver enkelt beboer må derfor i felles interesse overholde reglene og være med på å skape den respekt for Husreglene som er nødvendig for at Sameiet Vognstølen 32 skal bli et rolig og trygt sted for alle. En vil også gjøre oppmerksom på at den enkelte beboer har plikt og ansvar for å melde fra om uregelmessigheter som observeres.

§1

Det vises til kjøpekontrakten, pkt. 1.

Leiligheten skal kun brukes til beboelse.

§2

Ikke glem at huset er bygget opp av betong og betongelementer og leder derfor lyden deretter. Ha dette derfor alltid i tankene, og spesielt ved aktivitet etter kl. 2300.

§3

Lov om båndtvang gjelder også på eiendommen.

§4

Bosset pakkes forsvarlig inn og legges i beholdere for restavfall.

Kildesortering bør foretas.

Papiravfall legges i dertil beregnede beholdere.

Plastavfall plasseres i sekker beregnet for dette formålet (fås tak i hos BIR).

Husk at beholdere for papiravfall i utgangspunktet er beregnet for normal avfallsmengde. Hvis noen må kaste større mengder papir og kartonger, så finnes det papp/papir kontainer lenger nede i Vognstølen.

Ifm jul utleveres røde plastsekker til julepapir. Disse skal benyttes. Julepapir skal ikke i papirbeholdere.

Renholdsverket tømmer kun beholdere, samt utleverte plastsekker fylt med plastavfall (og røde sekker med julepapir).

§5

Vask av biler på eiendommen må ikke foretaes når det er fare for frost.

Renhold av kontainere og bossrom foretas etter de regler som årsmøtet fastsetter.

§6

Rydding og snømåking av trappeoppganger/repos er fordelt slik at hver seksjon har ansvar for sin oppgang.

Seksjon 1 står for rydding av trappeoppgang og repos til sin inngang.

Seksjon 2 og 3 fortsetter rydding av trappeoppgang og repos til sin inngang.

Seksjon 4 og 5 fortsetter rydding av trappeoppgang og repos til sin inngang.

Seksjon 6 og 7 fortsetter rydding av trappeoppgang og repos/ inngangsparti.

Hver seksjonseier må selv måke snø og rydde sin del av carport.

Ved fravær i perioder med fare for snøfall, må beboere i hver etasje sørger for en løsning som fører til at trappen blir ryddet.

§ 7

Seksjonseierne må selv sørge for vedlikehold av terrassene, herunder renner, da terrassene inngår i det seksjonerte areal. Dette gjelder også rensing av oppsamlingsrenner under blomsterkasser. De seksjoner som ikke kommer til oppsamlingsrennene pga manglende eller trang åpning, må inngå lokal avtale med naboen i etasjen under slik at arbeidet blir gjort.

Hver etasje har vedlikehold av sitt inngangsparti med inngangsdør.

§ 8

Vedlikehold av terrasse og blomsterkasse utføres kun fra egen terrasse. I stedet for å vedlikeholde egen blomsterkasse i front og bunn ved å gjøre dette fra naboens terrasse, skal en vedlikeholde bunn og front på blomsterkasse som er tilgjengelig fra egen terrasse, men som egentlig tilhører naboen i etasjen over. Dvs 1. etasje vedlikeholder bunn og front på blomsterkasse tilhørende 2. etasje. De som bor i 4. etasje skal vedlikeholde hver sin halvdel av bunn og front av blomsterkasse tilhørende 1. etasje. Se § 7 for rensing av oppsamlingsrenner under blomsterkasse.

§9

Ved skifte av eier er det selgers ansvar at husreglene legges frem for kjøper.

Ved fremleie av leilighet er det eiers plikt å legge frem Husreglene for nye leieboere. Eier må forsikre seg om at leieboer overholder de til enhver tid gjeldende husregler.

Disse Husregler må sees i sammenheng med Sameiets Vedtekter.

Vedtekter for Sameiet Vognstølen 32

(Oppdatert 7.april 2025)

§1

Sameiet Vognstølen 32 er et administrasjonsorgan stiftet av og for eierne av leiligheter i gnr. 161 bnr 85, Vognstølen 32, med formål å ivareta medlemmenes felles interesser.

§2

Sameiet Vognstølen 32 er registrert i Brønnøysundsregistrenes Enhetsregister og er tildelt et Organisasjonsnummer i hht ”Lov om Enhetsregisteret” og ”Forskrift om registrering av juridiske personer m.m. i Enhetsregisteret”.

§3

Eiere av leiligheter har plikt til å være medlem av sameiet og betale de beløp som av styret fastsettes til dekning av fellesutgifter.

Fellesutgiftene omfatter blant annet kommunale avgifter, eiendomsskatt til kommunen, kabel TV, godtgjørelse til eventuell vaktmester, samt utvendige vedlikeholdsutgifter.

§4

Sameiet skal ha et styre som velges på årsmøte og skal bestå av 2 medlemmer. En av styremedlemmene velges som Styreleder mens den andre velges som sameiets regnskapsfører med ansvar for sameiets økonomi og regnskapsførsel.

Både personlige eiere av leilighetene og deres ektefeller/samboere er valgbare.

Normal funksjonstid for styret er 2 år, således at et styremedlem er på valg hvert år. Første periode sitter styremedlem ett år. Gjenvalg er tillatt.

Regnskapet revideres av revisor utnevnt blant sameierne på Årsmøtet. Denne funksjon innehas for ett år av gangen med mulighet for forlengelse.

Styret ansetter eventuelt vaktmester, vaskehjelp e.l. og bestemmer deres lønn.

§ 5

Årsmøte holdes hvert år innen utgang av mars måned, med minst 3 ukers skriftlig varsel. Innkallingen skal inneholde saksliste for årsmøtet. Nødvendige papirer som skal behandles på møtet sendes også ut på forhånd, feks regnskap og budsjett.

Årsmøtet behandler bla:

1. Sameiets årsrapport.
2. Regnskap og budsjett.
3. Valg av styremedlem.
4. Valg av hvem som skal revidere regnskap
5. Kostbare vedlikeholdsoppgaver.

§ 6

Øvrige møter for sameiets medlemmer holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 2 medlemmer skriftlig krever dette og samtidig oppgir de saker som ønskes behandlet. Innkalling skjer med frist som nevnt i § 5, skriftlig og med oppgitt saksliste.

§ 7

For hver seksjon kan avgis en stemme. Avgivelse av stemme kan skje ved fullmakt.

§ 8

Fellesutgifter fordeles på sameierne etter eierbrøk, med et fast beløp som betales forskuddsvis den første i hver måned. Beløpet fastsettes på grunnlag av driftsbudsjettet ved hvert års begynnelse, med eventuell justering ved årets slutt.

§ 9

Styret besørger utvendige reparasjon og vedlikehold av bygningen (tak, vegger, takvinduer) og videre vedlikehold av trapper, korridorer samt fellesrom. Styre plikter også å holde i orden de felles ledninger og innredninger som er nødvendig til forsyning av elektrisk strøm, kabel TV, vann, avløp for spillvann m.v., samt sørge for at fellesrom er tilstrekkelig opplyst og oppvarmet.

Vinduer og dører i tilknytning til terrasse er ikke del av Sameiets vedlikeholdsansvar.

Styret avgjør hvilke vedlikeholdsarbeider som er nødvendige. Gjelder det arbeider til et større beløp og som vil gjøre stort innhugg i sameiets oppsparte midler, skal saken på forhånd være fremlagt for hele sameiet – jfr §§ 5 og 6.

Av hensyn til den felles interesse i penest mulig fasade, kan styret treffe bestemmelser om forhold av eksteriørmessig betydning, slik som markiser, antenner o.l., som således ikke må settes opp uten godkjennelse.

§ 10

Det enkelte medlem gir i forhold til de øvrige medlemmer avkall på eventuell forkjøpsrett og /eller rett til å kreve sameiet oppløst.

Hvert medlem hefter innbyrdes proratorisk for sameiets forpliktelser.

§ 11

Medlemmet har anledning til å overdra sine rettigheter med tilhørende forpliktelser, men melding om salg skal dog sendes styret for registrering.

Samme regler gjelder ved fremleie.

§ 12

Medlemmene må selv sørge for forsvarlig vedlikehold av leilighetene med ytre rom. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse, fornyelse av maling/inkl. terrasser innvendig til rekkverkshøyde, tapet, dører (inkl. egen inngangsdør), vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra leilighetenes apparattavle eller sikringsboks, vannkraner, servanter, bad med tilbehør, klosetter med skåler og spylekasser, samt istandsettelse og oppstaking av vann- og avløpsrør til og fra egen vannlås. For utvendig vedlikehold av terrasser og blomsterkasser, se Husregler § 8.

§ 13

Som sikkerhet for medlemmenes kontraktsmessige forpliktelser, forbeholder sameiet seg panterett i hver seksjon for kr 30.000,-. Denne panterett skal ha prioritet uten opptrinnsrett etter 80 % av første ervervssum for den enkelte seksjon. Såfremt takst, avgitt av autorisert takstmann blir høyere enn ervervssummen for seksjonen, plikter sameiet å vike prioritet med sin panterett for et beløp tilsvarende 80 % av den angitte verditakst til enhver tid. Ved mislighold kan sameieforeningen forlange at tvangsauksjon avholdes.

§ 14

Forslag til vedtektsendringer skal legges frem for alle sameiere, enten ved personlig fremmøte, via post eller via e-mail. Til beslutning om vedtektsendring kreves minst 5 av 7 stemmer for forslaget.

§ 15

Ved salg av boligseksjon følger innbetalinger som allerede er gjort til Sameiets felleskasse.

§ 16

Til sameiets beste og av hensyn til vedlikehold og trivsel, bør seksjonseiere selv bebo sin seksjon. Salg av seksjoner til kjøper som kun har til hensikt å drive fremleie, bør derfor ikke forekomme.

Disse vedtekter kan imidlertid ikke direkte påvirke sameiers rett til å bruke og å utnytte sin eierpart (ref Lov om eierseksjoner av 1997 § 19).

Ved fremleie anmodes eier om å informere Sameiets styre om hvem som er leietakere og hvor lenge leieforholdet er planlagt å vare.

Sameiet ønsker ikke korttidsleie. Grensen for korttidsutleie settes til maks 60 dager i året.

Selger skal legge denne bestemmelsen frem for potensielle kjøpere.

§ 17

Seksjonseiere, som har til hensikt å selge sin seksjon, skal gi beskjed til Styret. Styret vil også gi relevant informasjon til megler ved henvendelse fra denne.

Seksjonseier har også plikt til å legge frem for potensielle kjøpere disse «Vedtekter for Sameiet Vognstølen 32».

Disse Vedtekter støtter seg til gjeldende lovverk for eiendom i sameie og må sees i sammenheng med sameiets Husregler.

Årsrapport 2024-2025

Sameiet Vognstølen 32

I perioden siden forrige styremøte har styret bestått av:

Styreleder: Dan B. Myksvoll
Regnskapsfører: Morten Andreas Spjeld
Revisor av årsregnskap: Per Henrik Lie Engelsen.

Beboere:

Ingen endring i beboersituasjon.

Saker fra forrige Årsmøte

Stoltz erkjenner reklamasjonssak på skifer med bom og avflassing på opptrinn i trapp. Dette ble ikke utbedret før vinteren satte inn, men vi har fått en epost om at de ikke har glemt oss. Det er likevel på sin plass nå å sende de en påminnelse.

Fiberlinje er på plass i alle seksjoner. Det ser ut til å fungere og jeg har bare fått melding om ett tilfelle av driftsproblemer som hadde løst seg raskt ved direkte kontakt med Bergen Fiber.

Vedlikehold og reparasjoner

I høst oppstod det en lekkasje fra terrassen i seksjon 2. Dette førte til utskifting av takplater i stuen i seksjon 1, fjerning av fliser på terrassen, og ny tekking med bitumenbasert takbelegg. Dette belegget er imidlertid ikke laget for mye bruk, så seksjonseieren (2) vil selv sørge for et egnet gulv.

Økonomi

Sameiet brukte kr 119.779,50 på utbedring av lekkasjen. Kr 60.000,- ble dekket av ekstra innbetalinger fra seksjonseierne.

Se ellers revidert regnskap og budsjett som blir utsendt i separat e-post.

Bergen, 25 mars 2025

Dan Birger Myksvoll
Styreleder

Sameiet Vognstølen 32

Regnskap 2024

Inntekter	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024
Fellesutgifter innbetalt	223.824,50	212.354,00	213.156,00
Andre inntekter (Forsikringsutbetaling)	18.653,97	5.000,00	15.000,00
Ekstra innbetalinger	0,00	476.671,00	0,00
Renter	302,00	544,00	400,00
Totale Inntekter	**242.780,47**	**694.569,00**	**228.556,00**
Utgifter			
Kommunale avg	106.458,28	101.422,95	108.000,00
Strøm	9.873,84	10.608,21	35.000,00
Bredbånd / TV	26.067,39	35.858,41	22.260,00
Renhold	5.880,00	5.880,00	5.880,00
Kjøp utstyr	0,00	0,00	4.000,00
Vedlikehold	9.584,05	39.585,90	15.000,00
Ekstraordinære utgifter (Lekkasje terrasse 2024 / trapp 2023)	88.655,54	577.031,25	0,00
Honorar	4000	4000	4.000,00
Forsikring	41.811,06	57.955,95	42.000,00
Gebyr	145,00	132,00	**150,00**
Totale Utgifter	**292.475,16**	**832.474,67**	236.290,00
Totale inntekter	242.780,47	694.569,00	228.556,00
Totale utgifter	292.475,16	832.474,67	**236.290,00**
Årsresultat	**-49.694,69**	**-137.905,67**	**-7.734,00**
Inngående saldo bank = Egenkapital	84.406,82	222.312,49	
Driftsoverskudd	-49.694,69	-137.905,67	
Utgående saldo bank = Ny Egenkapital	**34.712,13**	**84.406,82**	

Kommentarer til regnskap:

- Den store utgiftsposten i 2024 ble vannlekkasje fra terrassen til seksjon 2 (Grethe sin seksjon). Total kostnad ble kr 119 779.- Av dette ble kr 88 655.- belastet Sameiet i 2024.
- Inntektsført 2024. Vi fikk kr 15 000.- tilbake fra Trygg Forsikring for egenandel som vi betalte inn ved skade på gjerde i 2023. Vi fikk også litt tilbake fra Telenor i forbindelse med avslutning av TV-avtale.
- Vedlikeholdsposten var som i et normalår. Stort sett maling og malerutstyr + 10 dugnadstimer

- Seksjon 6 og 7 må betale inn feieavgift for 2024 på kr 435.-
- Kjøp av utstyr: Det ble ikke kjøpt inn noe nytt utstyr.

Bergen, april 2025.

Morten A. Spjeld

Morten A. Spjeld

Regnskapsansvarlig

Per Henrik Lie Engelsen

Revisor

Sameiet Vognstølen 32

Budsjett 2025

Inntekter	**Budsjett 2025**	**Budsjett 2024**	***Regnskap 2024***
Fellesutgifter innbetalt	**263.022,00**	**213.156,00**	**223.824,50**
Andre inntekter	**0,00**	**15.000,00**	**18.653,97**
Ekstra innbetaling	**120.000,00**	**0,00**	**0,00**
Renter	100,00	400,00	302,00
Totale Inntekter	**383.122,00**	**228.556,00**	242.780,47
Utgifter			
Kommunale avg	116.077,76	108.000,00	106.458,28
Strøm	15.000,00	35.000,00	9.873,84
TV	0,00	0,00	0,00
Bredbånd	45.000,00	22.260,00	26.067,39
Renhold	5.880,00	5.880,00	5.880,00
Kjøp utstyr	4.000,00	4.000,00	0,00
Vedlikehold	15.000,00	15.000,00	9.584,05
Ekstrautgifter (Lekkasje terrasse)	31.123,90	0,00	88.655,54
Honorar	8.000,00	4.000,00	4.000,00
Forsikring	45.000,00	42.000,00	41.811,06
Gebyr	150,00	150,00	145,00
Totale Utgifter	**285.231,66**	**236.290,00**	**292.475,16**
Totale inntekter	383.122,00	228.556,00	242.780,47
Totale utgifter	285.231,66	236.290,00	292.475,16
Årsresultat	**97.890,34**	**-7.734,00**	**-49.694,69**
Inngående Saldo pr 01.01.2025	**34.712,13**		
Budsjettert Driftsoverskudd	**97.890,34**		
Budsjettert utgående Saldo pr 31.12.2025	**132.602,47**		

Kommentarer til budsjettforslag:

- Totalkostnad på vannlekkasje fra terrasse var kr 119 779.- Av disse ble kr 88 655.- belastet Sameiet i 2024. Resterende kr 31 124.- blir belastet Sameiet i 2025.
- Det ble gjort en ekstrainnbetaling på totalt kr 60 000.- for å sikre likviditet frem til årsmøtet.
- Økonomiansvarlig anbefaler en tilsvarende innbetaling på kr 60 000.- i 2025 for å dekke alle kostnader til vannlekkasje. Dette er lagt inn i budsjett.
- Utgiftene våre øker i tråd med prisstigning i samfunnet ellers. Økonomiansvarlig anbefaler derfor å øke innbetaling til fellesutgifter med mellom 10% og 15%. Dette vil utgjøre mellom kr 19 260.- (10%) og kr 28 900.- (15%) per år. Det er lagt inn en økning på 15% i budsjett.

- Vedlikehold settes til kr 15 000.-, vedlikehold i et normalår har vanligvis vært på under kr 10 000.-
- Dersom maling av nordvegg settes bort i sin helhet må det påregnes ekstrainnbetalinger for å dekke dette.
- Det budsjetteres med oppgang i forsikringspremie på litt over kr 3 000,-
- Kommunale avgifter går opp endel. Total økning ser ut til å bli ca. over kr 9 600.- Månedlige beløp for fellesinnbetalinger ble justert med riktig eiendomsskatt 1. februar
- Nye beløp for fakturering av feieavgift og tilsyn i år også. Tilsynsavgift er kr 465,- + mva per år og feiing blir fakturert på timesbasis med timesats på kr 1 109.-- + mva.

Bergen, april 2025.

Morten A. Spjeld

Morten A. Spjeld

Regnskapsansvarlig

Per Henrik Lie Engelsen

Revisor

Referat Årsmøte 2025

TID: Mandag 7. april kl 1900
STED: Hos Styreleder i seksjon 7.

Til stede: Morten Spjeld, Per Henrik Lie Engelsen, Dan B. Myksvoll, Signe Gangsøy, Kjartan Høie, Alison Deuis, Øystein Aase, Grethe Myking

1. **Presentasjon årsrapport for 2024**
   Årsrapport ble godkjent av Årsmøtet. Det kom tilbakemeldinger på at noen seksjoner har sporadiske problemer med Altibox. Dette prøves løst gjennom direkte dialog med fiberleverandøren.

2. **Presentasjon regnskap for 2024**
   Regnskapet ble godkjent av Årsmøtet

3. **Presentasjon budsjett for 2025**
   Budsjett ble godkjent av Årsmøtet.
   - Innbetaling til fellesutgifter/vedlikeholdsfond økes med 15%
   - Det vil være to ekstrainnbetalinger a kr 60.000,- for å dekke utgifter i forbindelse med lekkasjen som oppstod i seksjon 2. Første innbetaling er utført, én gjenstår.

4. **Aktuelle saker**
   a. Stoltz AS vil utbedre bom, fuger og avflassing i trapp etter påske.
   b. Innbetalinger til fellesutgifter/vedlikeholdsfond økte med 10% i fjor og 15% i år. Fondet vil vokse i størrelse over tid, men per nå innebærer det at et par større vedlikeholdsutgifter i år må dekkes som ekstra innbetalinger fra seksjonseierne.
   c. Utleieregelverk i sameier.
      - Sameiet ønsker ikke kortidsutleie.
      - Årsmøtet setter grensen for korttidsutleie til maks 60 dager i året som vil være den største begrensning et sameie kan sette etter loven.
      - Overstående punkter legges inn i Vedtektene under §16

5. **Vedlikehold og reparasjoner**
   a. For å forebygge situasjoner med nye lekkasjer ønsker sameiet å legge ny membran på 3 terrasser som ikke er flislagt. Basert på prisen på tekking i seksjon 2, innebærer dette en kostnad på kr 20.000,- per terrasse. Dugnadstimer for klargjøring kommer i tillegg. Kostnadene dekkes av ekstra innbetaling til sameiet.

b. Pristilbud fra Malerfirma Monsen for maling av nordvegg på kr 90.000,- godkjennes av årsmøtet. Muligheten for råteskader er til stede og kan påføre en ekstra utgift. Kostnadene dekkes av ekstra innbetaling til sameiet.

c. Seksjonseiers vedlikeholdsansvar – maling/snømåking/renhold
   - Blomsterkasser males ved behov.
   - Husk å male enden på blomsterkasser
   - Vi kan generelt bli bedre på å måke/strø og koste trapp.

d. Annet vedlikehold?
   - Skruene på møneplatene skrur seg ut. Må festes på nytt.
   - Det er behov for å kjøpe mer maling og pensler.

e. Oversikt over ekstraordinære innbetalinger

Lekkasje	60.000,-	innbetalt
Lekkasje	60.000,-	
Ny membran	ca 60.000,-	
Maling av nordvegg	ca 90.000,-	

6. Valg av økonomiansvarlig.
   - Økonomiansvarlig stiller ikke til gjenvalg.
   - Øystein Aase er enstemmig valgt som ny økonomiansvarlig.

7. Eventuelt.
   - Sameiets panterett i hver seksjon økes til kr 30.000,- Vedtektene §13 oppdateres med nytt beløp.
   - Bosspann skal settes frem hver søndag for tømming mandag morgen.
   - Vi får 2 nye søppelspann for glass- og matavfall. Det vedtas å fjerne én beholder for restavfall.

BERGEN KOMMUNE
KOMMUNALAVDELING TEKNISK UTBYGGING,
Postboks 805, 5001 Bergen Bergen Rådhus Tlf. (05) 32 36 00

NYE AUTOGARAGEN 32
JOHS. BRUNSGT. 16A
5032 MINDE

Arkiv 503.1
05.10.84 Snr 843562 23.4.1987

F E R D I G A T T E S T

i henhold til bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass: VOGNSTØLEN 32 Eiendom: VOGNSTØLEN 32

Byggherre: NYE AUTOGARAGEN 32

Ansvarshavende: T.H.FOSS KLUNGLAND

Bygningens art: BOLIGBYGG Arbeidets art: NYBYGG

Søknaden om byggetillatelse mottatt: 05.10.84
Byggetillatelse gitt.....: 03.10.85

Arbeidet er besiktiget. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.
Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

BYGGESAKSAVDELINGEN

Per Edvardsen
bygningskontrollør

Kopi til:
Foss Klungeland
c/o Strand A/S

BERGEN KOMMUNE

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
Johannes Bruns gate 12
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no

Arkoconsult AS
Postboks 103
5291 VALESTRANDSFOSSEN

Deres referanse:	Vår saksbehandler:	Vårt saksnummer:	Dato:
	Martin Christensen	201903530/13	220519

FERDIGATTEST

Eiendom	:	Gnr 161 Bnr 85
Adresse	:	Vognstølen 32
Tiltakshaver	:	Dan Birger Myksvoll og Eilen Egeland
Tiltaket	:	Bruksendring bolig

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 16.05.19 og tillatelse datert 26.04.19.

VEDTAK
Det gis ferdigattest for tiltaket, herunder bruksendring og inngrep i bærende konstruksjoner, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
for etatsdirektøren

Martin Christensen - saksbehandler
Katrine Ve - seksjonsleder

Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

Kopi: Dan Birger Myksvoll og Eilen Egeland, Vognstølen 32, 5096 BERGEN

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 Bergen.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Fylkesmannen kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Johannes Bruns gate 12.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 161/85/0/0
Utlistet 13. februar 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
260828498	Grunneiendom	0	Ja	529,7 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.

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 Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_1	Luftkvalitet - rød sone	100,0 %
65270000	KpFareSone	H310_1	Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
9730000	ÅRSTAD/FANA/BERGENHUS. KDP LANDÅS	3 - Endelig vedtatt arealplan	15.01.1996	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
9730000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
40000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS ØSTLIGE DEL	4	-
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
10300000	30	ÅRSTAD. LANDÅSVEIEN 28A OG TILGRENSENDE EIENDOMMER	3	202412318
10500000	30	ÅRSTAD. LANDÅSVEIEN 12X OG TILLIGGENDE EIENDOMMER	3	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
161/88	301553901	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	14.11.2025	202516358

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 13. februar 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.

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 13.02.2026

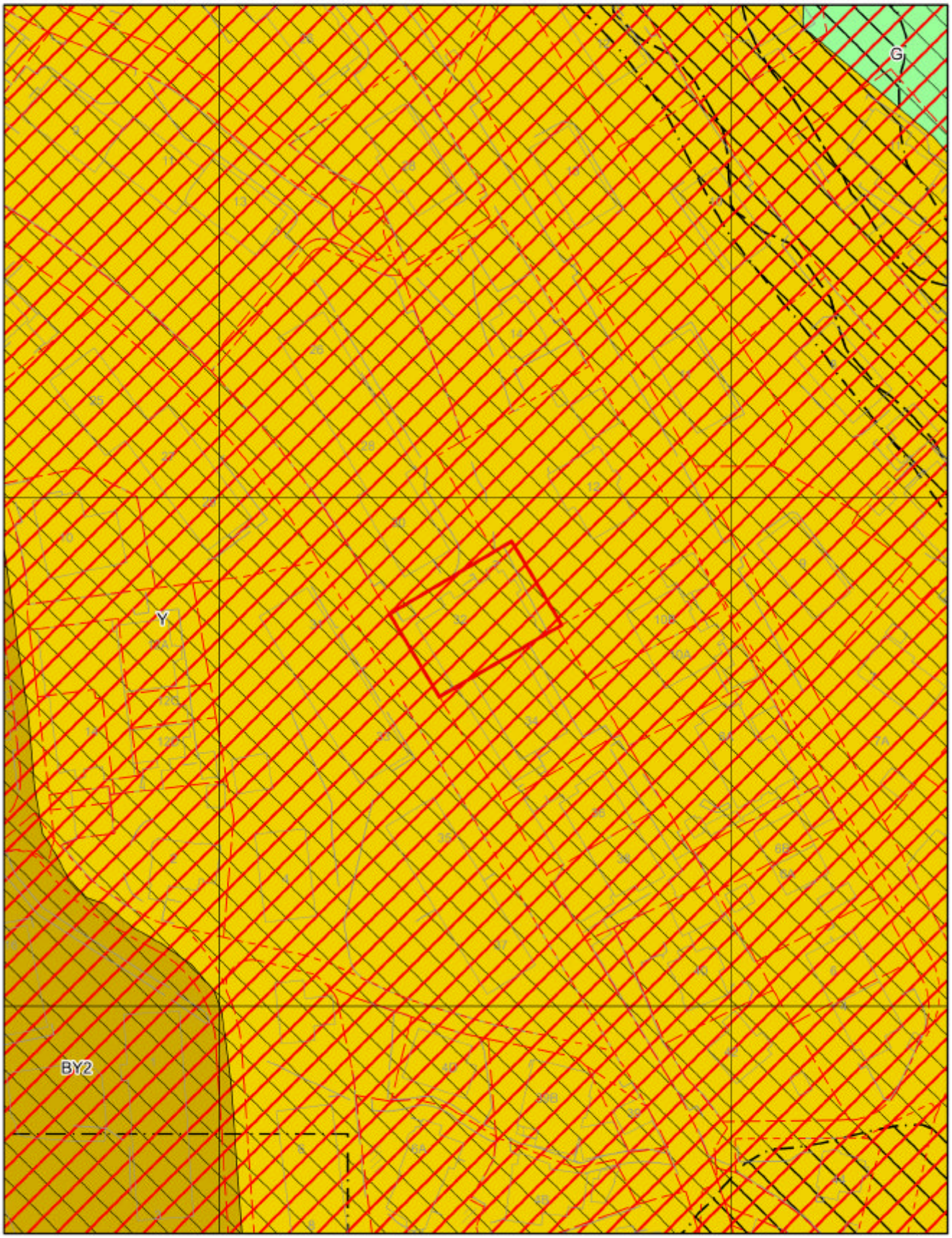
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 161/85
Adresse: Vognstølen 32

BERGEN KOMMUNE

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Faresone

Infrastruktursone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Ytre fortettingssone

Grønnstruktur

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

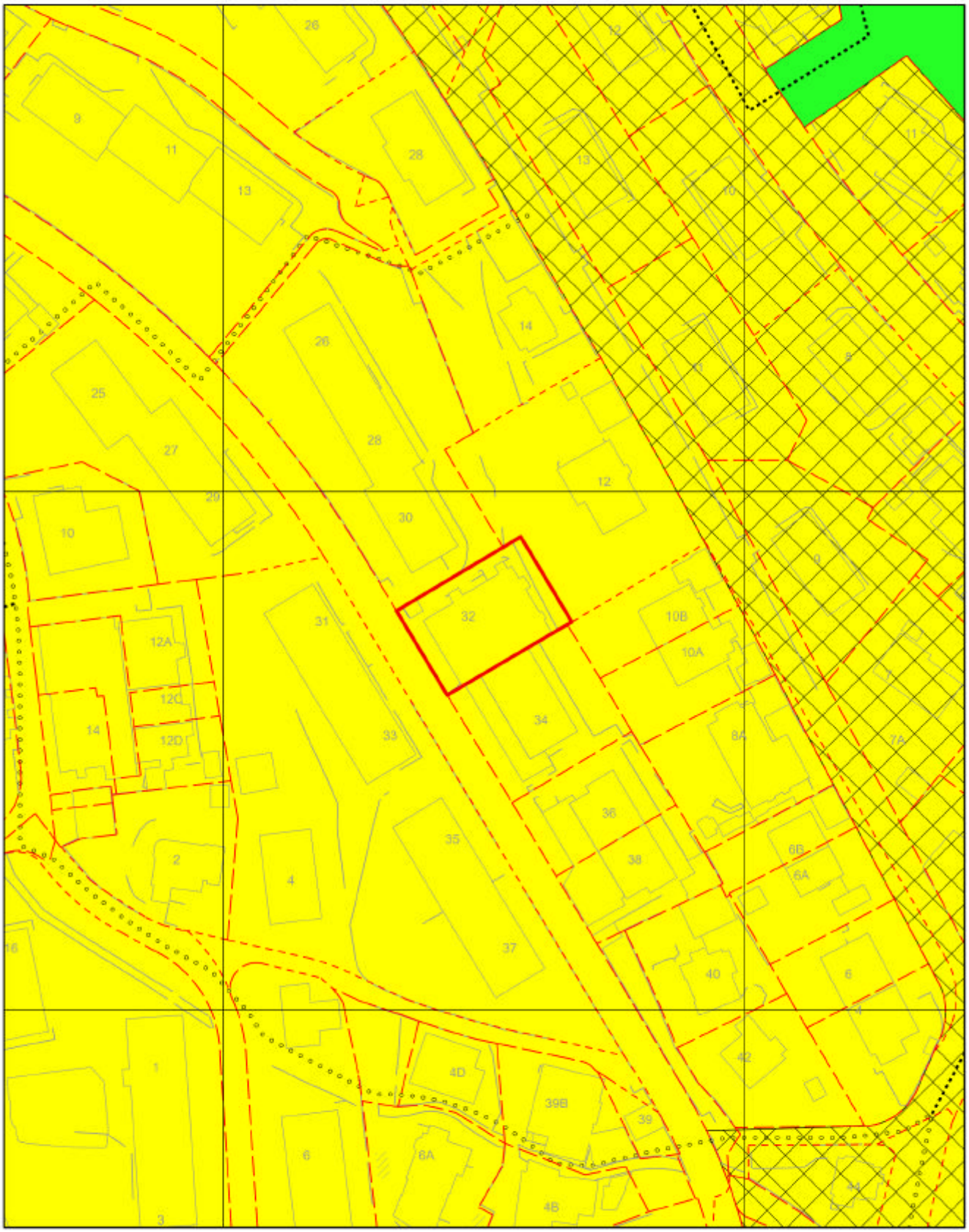
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 13.02.2026

Arealplan-ID: 9730000
Gnr/Bnr/Fnr: 161/85
Adresse: Vognstølen 32

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan


Gangveg


Sykkelveg


Grense for restriksjonsområde


Arealformålgrense


Unntatt rettsvirkning

KDP Arealbruk-PBL1985

Boligområde (N)

Friområde (N)