Tilstandsrapport

Rekkehus

Vardesvingen 42 C, 5141 FYLLINGSDALEN

BERGEN kommune

gnr. 22, bnr. 726

Sum areal alle bygg: BRA: 121 m² BRA-i: 121 m²



Befaringsdato: 05.03.2026 **Rapportdato:** 09.03.2026 **Oppdragsnr.:** 16515-1810 **Eiendomsverdi ref nr:** CT7648

Autorisert foretak: Johnsen Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Einar Johnsen **Vår ref:** Einar Johnsen

Johnsen Taksering AS

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

Norsk takst

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

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

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

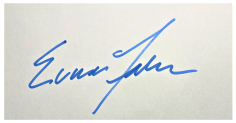
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får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

JOHNSEN TAKSERING AS

Johnsen Taksering AS så dagens lys i oktober 2000. Innehaver og daglig leder Einar Johnsen er utdannet Byggmester med ca. 25 år bak seg i byggebransjen. Johnsen Taksering AS har i alle år vært autorisert medlem i Norsk Takst (tidligere Norges Takseringsforbund). Vi er sertifisert for å utføre verditakster og tilstandsrapporter av boliger. I tillegg utfører vi tomtetakster, forhåndstakster og byggelånskontroll. I de årene vi har drevet med taksering har vi opparbeidet oss betydelig erfaring og solid kompetanse i takseringsfaget. Våre oppdragsgivere er private, utbyggere, eiendomsmeglere, banker og kommuner. Vi holder kontor på Sotra, men opererer i hele Bergens-området med omkringliggende kommuner.



Rapportansvarlig



Einar Johnsen

Uavhengig Takstingeniør

einar@johnsentaksering.no

997 33 551

Johnsen Taksering AS

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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

Huset fremstår alderen tatt i betraktning i god vedlikeholdsmessig stand. Husets alder tilser dog at det ved rehabilitering/ombygging kan avdekkes skjulte skader/avvik. De fleste vinduer, samt vann og avløpsrør er inne i intervall for sin normale levetid og fremtidige utskiftninger må påregnes. Besiktigelsen er foretatt i et møblert hus og alle overflater er derfor ikke kontrollert.

Rekkehus - Byggeår: 1969

UTVENDIG Gå til side

Tak:
Saltak oppført i sperrekonstruksjon med undertak av sútaksbord. Taktekkingen er av betongtakstein. Renner og nedløp i metall. Et nedløp i plast.

Yttervegger:
Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasader har stående og liggende bordkledning.

Vinduer og ytterdører:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass hovedsakelig fra 1984. To vinduer i stue med to-lags energiglass fra 2007. Hovedytterdør på inngangsplan er en kompakt tredør i hvitmalt utførelse. På kjøkken og på øvre plan er det malt balkongdør i tre med to-lags energiglass.

Altan og terrasser:
Mot vest er det med adkomst fra øvre plan en trealtan på ca. 18 m². Rekkverk i tre med stående rekkverksbord.
Med adkomst fra kjøkken er det mot øst en treplatting på ca. 18 m² med fratrekk for trapp. Mot nord er det en treterrasse på ca. 20 m². Trerekkverk med stående rekkverksbord.
Mot vest er det en skiferplatting på 22 m².

Utvendige trapper:
Fra terrasse mot nord og ned til hageanlegg er det en tretrapp. Betongtrapp med smijernsrekkverk foran hovedinngang. Felles betongtrapp mot vest.

INNVENDIG Gå til side

Overflater:
Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Malt betonggulv i kjeller. Veggene har malt trepanel, malt strie og malt puss. Malte betongvegger i kjeller. Innvendige tak har malte plater, malte himlingsplater og plankett.

Gulv på grunn og etasjeskillere:
Støpt kjellergulv. Etasjeskillere er av trebjelkelag.

Pipe/ildsted:
Boligen har pipe (antatt teglsteinspipe ut fra husets alder) som er beslått over tak. I hall er det installert en rentbrennende vedovn av relativt nyere årgang.

Rom under terreng:
Hele kjeller ligger under terreng. Her er det synlig grunnmur uten trevegg på innsiden. 1. halvplan grenser i øst mot grunnmur under terreng. Hullboring ble foretatt på innredet rom (kontor). Her er gulvet belagt med parkett. På innsiden av grunnmur er det isolert stenderverk som er kledd med plater. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13,1 som er innenfor akseptabelt nivå.

Innvendige trapper:
Fra kjeller til første halvplan er det en malt betongtrapp. Mellom de øvrige planene er det tretrapper med eiketrinn.

Innvendige dører:
Innvendig har boligen malte profilerte tredører.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Bad ble ihht. tidligere salgsoppgave pusset opp i 2005. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det er ikke forevist meg noen former for dokumentasjon.
Keramiske fliser på vegger. Malte plater i tak.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk inne i dusjsonen er målt til 5 m.m. Høydeforskjell fra kanten av dusjhjørnet til toppen av membranen ved dørterskelen er målt til 15 m.m. Det er eldre støpejernssluk (antatt fra byggeår).
Rommet har innredning med to servanter, toalett og dusjhjørne med glassdører.
Det er elektrisk og sensorstyrt avtrekksvifte av typen PAX.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsonen grenser dels mot yttervegg og dels mot skillevegg mot kjeller som er i betong.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har IKEA-innredning fra 2010 med hvitmalte glatte fronter. Takhøye overskap. Kjøkkenvask i stål. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert oppvaskmaskin, micro, stekeovn og induksjonstopp med integrert komfyrvakt. Det er installert lekkasjestopper med alarm tilknyttet Verisure.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom:
Toalettrommet på inngangsplan har flislagt gulv med varmekabler. På veggene er det malt strie. Malte himlingsplater i tak. Av sanitærutstyr er det toalett, samt servant med servantskap. Naturlig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vann og avløpsrør:
Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran ved v.v. tank i kjeller. Det er avløpsrør av plast som går til støpejernsrør i kjeller.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon.

VVS-utstyr
I kjeller er det en stålvask nedfelt i laminert benkeplate, samt opplegg for vaskemaskin. Utvendig tappekran for hageslange. Varmtvannstanken som er på ca. 200 liter er plassert i kjeller.

Annet teknisk utstyr:
Luft til luft varmepumpe fra 2022 hvor innedel er plassert på østvegg i kjøkken. Utedel er beskyttet med et lite treoverbygg.
I kjeller er det en elektrisk og sensordrevet avfukter.

Beskrivelse av eiendommen

Brann og innbruddsalarm med sentraltilknytning (Verisure).
Abonnement kan om ønskelig overdras til nye eiere.

Elektrisk anlegg:
Inntak via luftstrekk. Sikringsskap inneholder automatsikringer med overspenningsvern og tre jordfeilbrytere. I tillegg 15 kurser. 2/63 A hovedsikringer i sikringsboks under sikringsskapet. AMS-strømmåler fra 2016. Det er elektriske varmekabler på 1. halvplan, samt i vindfang, to soverom og toalettrom på inngangsplan.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunn og fundamenter:
Byggegrunn er ikke kjent, men huset må antas å være fundamentert på bæredyktig underlag. Fjellgrunn er det overveiende mest vanlige i dette området, noe også landskapet tilsier. Huset har plass-støpt betonggrunnmur.

Drenering:
Huset står mest sannsynlig på opprinnelig selvdrenerende sprengsteinsmasser. Det vites ikke om det i tillegg er lagt dreneringsrør i grunn bak grunnmur. Eier opplyser at det er montert grunnmursplate på utsiden av grunnmur under terreng mot øst og nord. Det kunne også stedvis sees grunnmursplate stikkende opp over terreng mot nord.

Forstøtningsmurer:
På eiendommen er det flere forstøtningsmurer, dels i gråstein/betong og dels i forskalingsblokk.

Terrengforhold:
Eiendommen ligger i lett skrånende terreng.

Utvendige vann og avløpsledninger:
Utvendige avløpsrør er av ukjent type og alder, men mest sannsynlig fra byggeår. Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av ukjent type og alder, men mest sannsynlig fra byggeår. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

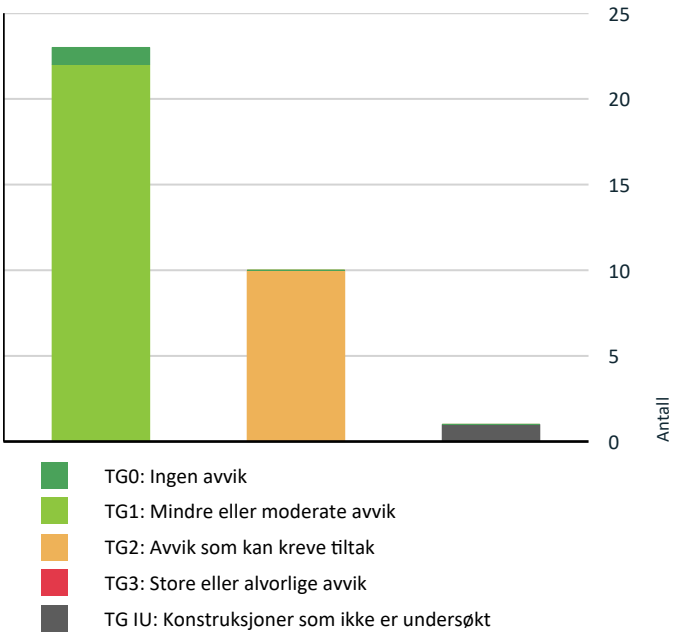
Lovlighet Gå til side

Rekkehus

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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. Skjønnhetsfeil og normal bruksslitasje kommenteres ikke. Byggesak er ikke kontrollert.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 1. halvplan > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > 1. halvplan > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. halvplan > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1. halvplan > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Spesialrom > Inngangsplan > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1969

Kommentar
Eiendomsverdi og eiere

Anvendelse
Enderekkehus med to hele plan, to halvplan + kjeller. Huset er bebodd av eiere som har bodd der siden 2012.

Standard
Normalt god standard på huset overflater og utstyr.

Vedlikehold
For det meste godt vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Kommentar
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Påkostninger:
Ny takstein inkl. sløyfer, lekter og underlagspapp i 2019. Arbeidet ble utført av Blikkenslager & Taktekker Robert Slettmo AS. og er dokumentert.

Årstall: 2019 **Kilde:** Faktura e.l

TG 1 Nedløp og beslag

Kommentar
Renner og nedløp i metall. Et nedløp i plast.

Årstall: 2019 **Kilde:** Faktura e.l

TG 1 Veggkonstruksjon

Kommentar
Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasader har stående og liggende bordkledning.

Påkostninger:
Ny kledning utenfor stue i 2007.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Kommentar
Saltak oppført i sperrekonstruksjon med undertak av sútaksbord.





TG 2 Vinduer

Kommentar
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass hovedsakelig fra 1984.

Påkostninger:
To vinduer med to-lags energiglass på øvre plan ble skiftet i 2007. Dokumentert i form av faktura fra utførende.

Årstall: 1984 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Vinduer fra 1984 er inne i intervall for sin normale levetid. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er vanskelig å si noe eksakt om når vinduer fra 1984 må skiftes, og det er ingen umiddelbart behov for tiltak. Fremtidige utskiftninger må dog påregnes.

TG 1 Dører

Kommentar
Hovedytterdør på inngangsplan er en kompakt tredør i hvitmalt utførelse. På kjøkken og på øvre plan er det malt balkongdør i tre med to-lags energiglass. Begge balkongdører ble skiftet i 2007.

Tilstandsrapport

Årstall: 2007 **Kilde:** Faktura e.l

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kommentar

Mot vest er det med adkomst fra øvre plan en trealtan på ca. 18 m². Rekkverk i tre med stående rekkverksbord.

Med adkomst fra kjøkken er det mot øst en treplatting på ca. 18 m² med fratrekk for trapp. Mot nord er det en treterrasse på ca. 20 m². Trerekkverk med stående rekkverksbord. Arealet på terrasse og platting må tas med et lite forbehold pga. deres utforming med skrålinjer og krabbing mot berg. Mot vest er det en skiferplatting på 22 m².

TG 1 Utvendige trapper

Kommentar

Fra terrasse mot nord og ned til hageanlegg er det en tretrapp. Betongtrapp med smijernsrekkverk foran hovedinngang. Felles betongtrapp mot vest.



Tretrapp mot nord



Betongtrapp foran hovedinngang mot vest



Felles betongtrapp mot vest

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Kommentar

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Malt betonggulv i kjeller. Veggene har malt trepanel, malt strie og malt puss. Malte betongvegger i kjeller. Innvendige tak har malte plater, malte himlingsplater og plankett.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kommentar

Støpt kjellergulv. Etasjeskillere er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble med streklaser registrert 15 m.m. høydeforskjell gjennom stue på langs.

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.

TG 1 Pipe og ildsted

Kommentar

Boligen har pipe (antatt teglsteinspipe ut fra husets alder) som er beslått over tak. I hall er det installert en rentbrennende vedovn av relativt nyere årgang. Nytt pipebeslag over tak i 2019. Pipe/ildsted ble i 2016 kontrollert av Bergen Brannvesen, og det ble ihht. fremvist feierrapport ikke funnet avvik.

Tilstandsrapport



Vedovn



Betongtrapp til kjeller.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kommentar

Hele kjeller ligger under terreng. Her er det synlig grunnmur uten trevegg på innsiden. 1. halvplan grenser i øst mot grunnmur under terreng. Hullboring ble foretatt på innredet rom. Her er gulvet belagt med parkett. På innsiden av grunnmur er det isolert stenderverk som er kledd med plater. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13,1 som er innenfor akseptabelt nivå.
Forholdet bør dog holdes under oppsikt. Etter langvarig regnværsperiode bør det foretas ny fuktmåling i det borete hullet.



Trapp fra 1. halvplan til inngangsplan



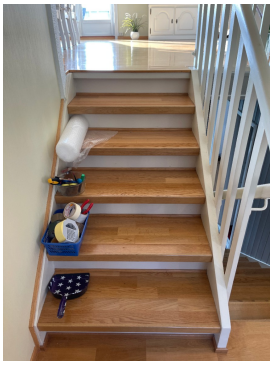


Trapp fra inngangsplan til 2. halvplan

TG 1 Innvendige trapper

Kommentar

Fra kjeller til første halvplan er det en malt betongtrapp. Mellom de øvrige planene er det tretrapper med eiketrinn.



Trapp til øvre plan

TG 1 Innvendige dører

Kommentar

Innvendig har boligen malte profilerte tredører.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. HALVPLAN > BAD

Generell

Kommentar

Bad ble ihht. tidligere salgsoppgave pusset opp i 2005. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det er ikke forevist meg noen former for dokumentasjon.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



1. HALVPLAN > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Kommentar

Keramiske fliser på vegger. Malte plater i tak.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. HALVPLAN > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Kommentar

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk inne i dusjsonen er målt til 5 m.m. Høydeforskjell fra kanten av dusjhjørnet til gulv ved dørterskelen er målt til 15 m.m.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Sokkel under dusjhjørnet vil kunne hindre evt. lekkasjevann fra badets øvrige sanitærutstyr å renne til sluk.

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.
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Selv om det er en liten sprekk mellom sokkel og gulv anbefales det å bore et hull i sokkel slik at evt. lekkasjevann har en friere vei til sluket. Ved neste rehabilitering bør fallforholdet utbedres. Inntil da bør forholdet holdes under oppsikt og sluk jevnlig renses.



Sokkel under dusjhjørnet

1. HALVPLAN > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Det er eldre støpejernssluk (antatt fra byggeår).

Vurdering av avvik:

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Levetid for membran er +/- 25 år. Støpejernssluk er generelt en risikokonstruksjon. Det kunne også registreres noe rust på sluken. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll.

Konsekvens/tiltak

• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• 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.

Tilstandsrapport



1. HALVPLAN > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

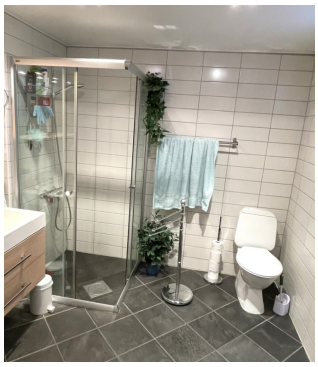
Kommentar

Rommet har innredning med to servanter, toalett og dusjhjørne med glassdører.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Baderomsinnredning med to servanter



Dusjhjørne og toalett

1. HALVPLAN > BAD

TG 2 Ventilasjon

Kommentar

Det er elektrisk og sensorstyrt avtrekksvifte av typen PAX.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



PAX-vifte

1. HALVPLAN > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsonen grenser dels mot yttervegg og dels mot skillevegg mot kjeller som er i betong.

KJØKKEN

2. HALVPLAN > KJØKKEN M/TRAPP

TG 1 Overflater og innredning

Kommentar

Kjøkkenet har IKEA-innredning fra 2010 med hvitmalte glatte fronter. Takhøye overskap. Kjøkkenvask i stål. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert oppvaskmaskin, micro, stekeovn og induksjonstopp med integrert komfyrvakt. Det er installert lekkasjestopper med alarm tilknyttet Verisure.

Kjøkkenet ble ombygget og malt i 2016.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



2. HALVPLAN > KJØKKEN M/TRAPP

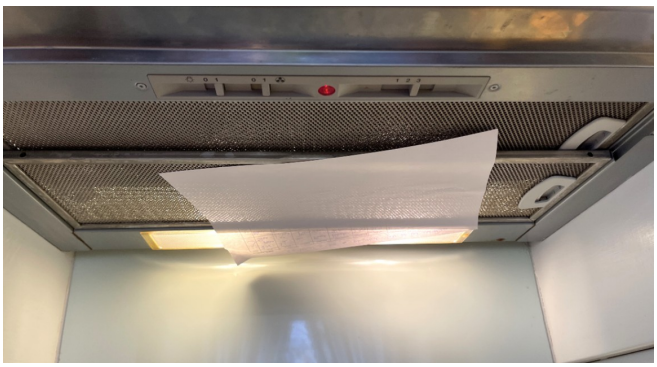
TG 1 Avtrekk

Kommentar

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Ventilator bestod papirtesten

SPESIALROM

INNGANGSPLAN > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Kommentar

Toalettrommet på inngangsplan har flislagt gulv med varmekabler. På veggene er det malt strie. Malte himlingsplater i tak. Av sanitærutstyr er det toalett, samt servant med servantskap. Naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Kommentar

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran ved v.v. tank i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Forventet levetid for kobbervannrør er 25-50 år.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Merket stoppekran i kjeller

TG 2 Avløpsrør

Kommentar

Det er avløpsrør av plast som går til støpejernsrør i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Forventet levetid for avløpsrør i plast er 25-50 år. Forventet levetid på avløpsledning av støpejern er ca. 30-50 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Avløpsrør i plast

Tilstandsrapport



som går til støpejernsrør i kjeller

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Boligen har naturlig ventilasjon.

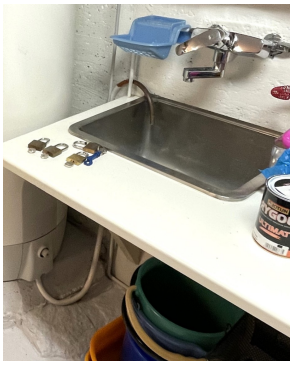
TG 1 Andre VVS-installasjoner

Kommentar

I kjeller er det en stålvask nedfelt i laminert benkeplate, samt opplegg for vaskemaskin. Utvendig tappekran for hageslange.



Utvendig tappekran for hageslange



Stålvask i kjeller

TG 2 Varmtvannstank

Kommentar

Varmtvannstanken som er på ca. 200 liter er plassert i kjeller. Tanken opplyses i tidligere salgsoppgave å være fra 2010. Forholdet er også dokumentert i form av faktura fra utførende firma.

Årstall: 2010 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det ble i 2010 innført krav om at varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer, ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Dette for å unngå risiko for varmgang og brann.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.





Ikke forskriftsmessig strømtilkobling

TG 1 Andre installasjoner

Kommentar

Luft til luft varmepumpe fra 2022 hvor innedel er plassert på østvegg i kjøkken. Utedel er beskyttet med et lite treoverbygg. Siste service på varmepumpen ble avholdt i 2024. Forholdet er dokumentert.

I kjeller er det en elektrisk og sensordrevet avfukter.

Brann og innbruddsalarm med sentraltilknytning (Verisure). Abonnement kan om ønskelig overdras til nye eiere.

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l

Tilstandsrapport


Innedel


Utedel


Avfukter i kjeller

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.

Kommentar

Inntak via luftstrekk. Sikringsskap inneholder automatsikringer med overspenningsvern og tre jordfeilbrytere. I tillegg 15 kurser. 2/63 A hovedsikringer i sikringsboks under sikringsskapet. AMS-strømmåler fra 2016. Det er elektriske varmekabler på 1. halvplan, samt i vindfang, to soverom og toalettrom på inngangsplan.

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.
   2012 Ihht. datert kursfortegnelse i sikringsskap

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Antatt ja og så langt nåværende eier har kjennskap til.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Modernisering/oppgradering i 2012 av Årseth Elektro AS. Det er senere utført div. elektriske arbeider ifbm. ombygging av kjøkken og installasjon av varmepumpe m.m.

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?
   Ja BKK kontrollerte anlegget i 2019. Det ble ved tilsynet ikke funnet feil og mangler som krevde videre oppfølging.

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?

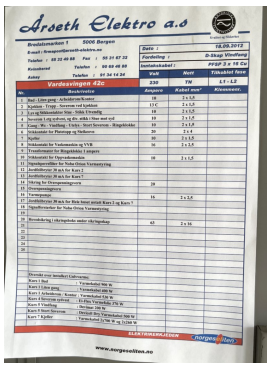
Tilstandsrapport

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



Sikringsskap



Kursfortegnelse

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Kommentar

Byggegrunn er ikke kjent, men huset må antas å være fundamentert på bæredyktig underlag. Fjellgrunn er det overveiende mest vanlige i dette området, noe også landskapet tilsier. Det kan også i et hjørne av kjeller sees fjell stikkende opp fra gulv.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Kommentar

Huset står mest sannsynlig på opprinnelig selvdrenerende sprengsteinsmasser. Det vites ikke om det i tillegg er lagt dreneringsrør i grunn bak grunnmur. Eier opplyser at det er montert grunnmursplate på utsiden av grunnmur under terreng mot øst og nord. Det kunne også stedvis sees grunnmursplate stikkende opp over terreng mot nord.

Det opplyses videre at det i perioden 2011/12 ble utført drenerende tiltak med masseutskiftning og montering av grunnmursplate på utsiden av grunnmur under terreng.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier



Synlig grunnmursplate mot nord.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Kommentar

Huset har plass-støpt betonggrunnmur.

TG 1 Forstøtningsmurer

Kommentar

På eiendommen er det flere forstøtningsmurer, dels i gråstein/betong og dels i forskalingsblokk.



Mur i gråstein/betong mot øst



Mur i forskalingsblokk mot nord

Tilstandsrapport



Mur i gråstein/betong mot vest

TG 0 Terrengforhold

Kommentar

Eiendommen ligger i lett skrånende terreng.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Kommentar

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og alder, men mest sannsynlig fra byggeår. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type og alder, men mest sannsynlig fra byggeår. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

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.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

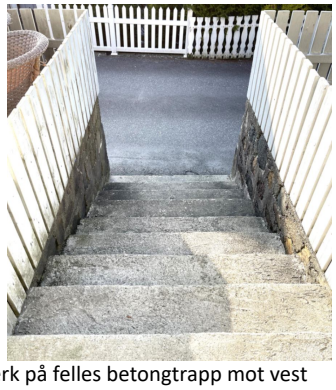
Innvendige trapper mangler enten håndløper langs vegg eller helt manglende rekkverk. Deler av rekkverk oppå forstøtningsmur mot vest er for lavt (ca. 80 cm.) både ihht. datidens krav (minst 90 cm) og til dagens krav (minst 100 cm.). Dette gjelder også altan og terrasserekkverk. Det er ikke rekkverk på utvendig tretrapp mot nord og heller ikke på felles betongtrapp mot vest. Eiendommen ligger i et område med høy aktsomhetsgrad mtp. radon.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.



Manglende rekkverk på utvendig tretrapp



Manglende rekkverk på felles betongtrapp mot vest



For lavt gjerde oppå støttemur mot vest

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

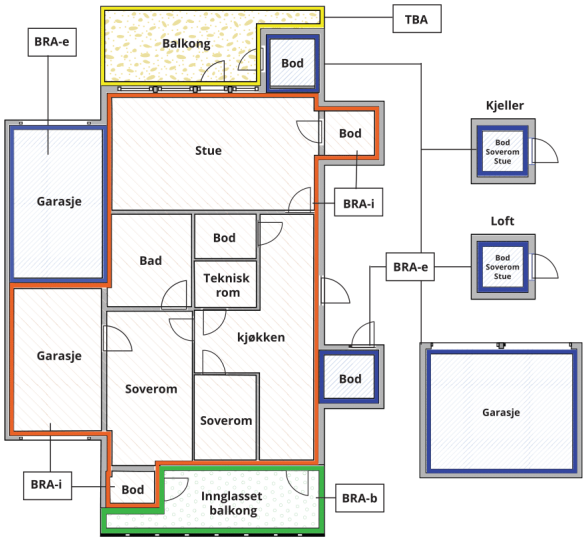
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Kjeller	20			20		10	30
1. halvplan	18			18			18
Inngangsplan	31			31	22		31
2. halvplan	20			20	38		20
Øvre plan	32			32	18		32
SUM	**121**				**78**	**10**	**131**
SUM BRA	**121**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller	Uinnredet kjellerrom		
1. halvplan	Gang m/trapp, trapperom til kjeller, innredet rom (kontor), bad		
Inngangsplan	Vindfang, hall m/trapp, soverom, soverom 2, toalettrom		
2. halvplan	Kjøkken m/trapp, soverom		
Øvre plan	Stue m/trapp		

Kommentar

NETTOAREAL AV HVERT ROM

Kjeller
Måleverdig areal: 20 m²
Samlet gulvareal: ca. 30 m²

1. halvplan
Gang m/trapp: 3,8 m²
Trapperom til kjeller: 0,8 m²
Innredet rom: 5,8 m²
Bad: 6,5 m²

Inngangsplan
Vindfang: 2,4 m²
Hall m/trapp: 9,6 m²
Soverom (nord): 12,5 m²
Soverom (syd) 8,5 m²
Toalettrom: 1,7 m²

2. halvplan
Kjøkken m/trapp: 13,3 m²
Soverom: 6,2 m²

Øvre plan:
Stue m/trapp: 31,9 m²

TAKHØYDER

Kjeller
Ca. 1,93 m. der det er måleverdig areal
Ca. 1,78 m. der det ikke er måleverdig areal

1. halvplan
Mellom 2,17 og 2,18 m.

Inngangsplan
Mellom 2,45 og 2,47 m.
Toalettrom: 2,43 m.

2. halvplan
Soverom: skråtak fra ca. 2,70 til ca. 3,47 m.
Kjøkken: 2,36 m.

Øvre plan:
Stue: +/- 2,37 m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

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

Kommentar: Innredet rom på 1. halvplan har mindre volum (12,5 m³) enn det dagens forskrifter anbefaler for soverom (minst 15 m³). Vinduet har også mindre dagslysflate (ca. 0.2 m²) enn det dagens forskrifter krever for soverom som er minst 10 % av rommets gulvflate. Den er i dette tilfelle 5,8 m². Jeg har på bakgrunn av dette derfor valgt å kalle rommet et innredet rom. Rommet benyttes i dag som kontor.

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.3.2026	Einar Johnsen	Takstingeniør
	Jan Haga	Kunde
	Torhild Haga	Medeier

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	22	726		0	209.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Vardesvingen 42 C

Hjemmelshaver
Jan Haga og Torhild Haga

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Vestvendt beliggende enderekkehus på Varden i Fyllingsdalen i Bergen kommune. Fra huset er det god utsikt utover nærområdene mot bl.a. Bjørge og Gjeddevatnet. Fjernutsikt mot østre deler av Sotra i Øygarden kommune. Det opplyses om sommersol på eiendommen til sen kveld. Innenfor gangavstand finner vi Varden barneskole, barnehage, offentlig kommunikasjon og idrettsanlegg. Med bil bruker man ca. 3-4 min. til Oasen Bydelssenter med alle sine butikker og servicetilbud og ca. 10-12 min. til Bergen sentrum. I Fyllingsdalen er det også ungdomsskole, videregående skole, div. idrettsanlegg, treningsstudioer m.m. Oasen Bydelssenter er også endestasjon for bybanen med hyppige avganger til Bergen sentrum. Nærområdet kan by på gode turmuligheter i bl.a. Kanadaskogen og Knappenfjellet m.m.

Adkomstvei

Offentlig vei frem til sameiet. Interne veier i sameiet er private.

Tilknytning vann

Offentlig vann via private fellesledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp via private fellesledninger.

Regulering

Området er regulert til boligbebyggelse

Om tomten

Utenom terrassearealene er det på eiendommen plen, bed, prydbusker o.a. beplantninger, tregjerder, støpte trapper, tretrapper div. typer murverk, skiferplatting, areal med belegningsstein m.m.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen har bruksrett til 1/3 av to eksterne boder på hhv. 8 og 16 m². Det medfølger også en garasjeplass i garasjerekke på øvre del av boligfeltet. Garasjen har et innvendig areal på ca. 14 m². Ny garasjeport i 2011. Ny portåpner i 2015. Ny taktekking i 2024. Nytt 8 cm. fiberarmert betonggulv med fuktsperre under.

Obligatorisk medlemskap i Vestlien Vel hvor det betales kr. 14 300 i årlig kontingent. Summen er inkl. TV og Wifi.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	07.03.2026	Hjemmel, tomteareal o.a. eiendomsforhold	Gjennomgått		Nei
Eiere		Generelle eiendomsopplysninger	Gjennomgått		Nei
Tegninger	17.02.1966	Plan, snitt og fasader.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	07.03.2026	Fra Se eiendom	Gjennomgått		Nei
Kursfortegnelse	18.09.2012	Plassert i sikringsskap	Gjennomgått		Nei
Faktura	01.03.2019	Fra Blikkenslager & Taktekker Robert Slettmo AS vedr. omtekking av tak m.m.	Gjennomgått		Nei
Pristilbud	12.11.2018	Fra Blikkenslager & Taktekker Robert Slettmo AS vedr. omtekking av tak m.m.	Gjennomgått		Nei
Faktura	23.08.2023	Fra ServiceElektrikeren AS vedr. kontroll/bytte av termostat og ramme til gulvvarme.	Gjennomgått		Nei
Faktura	08.06.2022	Fra AC senteret Butikker AS vedr. kjøp/montering av varmepumpe.	Gjennomgått		Nei
Faktura	05.03.2024	Fra AC senteret Butikker AS vedr. service på varmepumpen.	Gjennomgått		Nei
Faktura	31.03.2011	Fra Portmakeren AS vedr. ny garasjeport.	Gjennomgått		Nei
Faktura	20.01.2015	Fra Portmakeren AS vedr. ny automatisk portåpner på garasjeport.	Gjennomgått		Nei
Faktura	04.08.2010	Fra Sartor VVS vedr. kjøp/montering av ny v.v. tank.	Gjennomgått		Nei
Kontrollrapport	26.02.2019	Fra BKK El. sikkerhet AS. vedr. kontroll av det elektriske anlegget.	Gjennomgått		Nei
Faktura	15.06.2022	Fra Bergen Elektro Automasjon AS vedr. etablering av fast tilkobling for varmepumpe.	Gjennomgått		Nei
Feierrapport	31.05.2016	Fra Bergen Brannvesen vedr. kontroll av pipe/ildsted	Gjennomgått		Nei
Faktura	28.08.2007	Fra Michaelsen Bygg vedr. skifte av to vinduer og to altandører.	Gjennomgått		Nei
Faktura	04.11.2016	Fra ServiceElektrikeren AS vedr. elektriske arbeider ifbm. ombygging av kjøkken.	Gjennomgått		Nei
Faktura	01.11.2016	Fra Hetland Bygg AS vedr. ombygging av kjøkken.	Gjennomgått		Nei
Erklæring	01.11.2016	Vedr. bruksrett til to boder.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/CT7648

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 12.03.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Sør AS	Oppdragsnr.	3260105
Addresse	Vardesvingen 42C		
Postnr.	5141	Sted	FYLLINGSDALEN
Selgers navn	Jan Haga		
Selgers navn	Torhild Haga		

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?

2012

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2013

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If

Polise/avtalenr.:

1916427

Våtrom

Initialer selger:
J H
T H

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:

Bytte kran på vask i kjeller og toalettrom ved soverom/gang.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Faktura.Takstmann fikk kopier 5 mars.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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:

Byttet papp, lektere, takstein og nye takrenner og nedløp i aluminium.Pipekledning og ny topp på pipe.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura.Takstmann fikk kopier 5 mars.Kopi i husmappe.

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

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/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

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Tidligere eier har gravet ut blindkjeller slik at vi nå har ca 30 kvm hvor store deler av betonggulv har varme kabler.I tillegg er det montert utstyr som regulerer luftfuktighet.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☐ 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:

Loftrom over stue er etterisolert av tidligere eier med ca 20 cm glava.Halvparten av loftet er gulvlagt.

Beskriv hva som er utført av ufaglært

Lagt gulv og isolert.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Ukjent for oss .

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ 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:

Mindre arbeid ifm flytting av uttak.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura.Kopi i Boligmappe.

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

Av hvem?:

BKK

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik.Kopi i Boligmappe.

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

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

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ 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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Nytt takGravet ut grus i gulv.Fuktsperre og ca 8 cm betonggulv med fiberarmering.Portåpner montert av Portmakeren AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Forklar:

Faktura i Boligmappe.

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

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:

Godkjent av Bergen kommune.

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

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

Beskrivelse:

Tinglyst dokument som regulerer bruk/fordeling av to felles uteboder.Ca 8 kvm totalt på 42 C.

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 å tegne boligselgerforsikring og bekrefter at jeg har mottatt og gjennomgått forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyren til selger i forbindelse med tegning av eierskifteforsikring. Forsikringen trer i kraft når det foreligger en leieavtale mellom partene, begrenset til en periode på inntil tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, også begrenset til de siste tolv månedene før overtakelse. Jeg bekrefter herved at eiendommen ikke er en næringseiendom, og at den ikke selges som en del av næringsvirksomhet eller mellom ektefeller, direkte familiemedlemmer (i oppad- eller nedadstigende linje), søsken eller mellom personer som bor eller har bodd i boligeiendommen. For at forsikringen skal være gyldig, kreves en tilstandsrapport for helårsboliger og fritidsboliger som er i samsvar med Forskrift om avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg forstår at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra disse begrensningene. Jeg er også klar over at 8 % av de totale forsikringskostnadene betales som et honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 12.03.2026

Signert av *Jan Haga*

Signert av *Torhild Haga*

Initialer selger:
J H
T H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Vardesvingen 42C, 5141 FYLLINGSDALEN**	
Dato for energimerking **01.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-264713**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **139733886**
Gårdsnummer **22**	Bruksnummer **726**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1969**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **103,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **103,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **252,38 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **241,51 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **24 876 kWh**



Vardesvingen 42C, 5141 FYLLINGSDALEN

Detaljering

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

Vardesvingen 42C, 5141 FYLLINGSDALEN

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: 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 2: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Brukertiltak

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Om grunnlaget for energimerket

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.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Nabolagsprofil

Vardesvingen 42C - Nabolaget Varden/Sandeidet - vurdert av 66 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

Vardeveien Linje 4, 22	6 min 0.5 km
Sandeide terminal Linje FLY, 4, 12, 22, 24, 47, 50E	7 min 0.6 km
Fyllingsdalen terminal Linje 2	6 min 2.9 km
Bergen Flesland	12 min
Bergen Nøstet kystrutekai Linje HAV, HUR	15 min 11.4 km

Skoler

Varden skole (1-7 kl.) 380 elever, 24 klasser	11 min 1 km
Sælen Oppvekstttun (1-7 kl.) 263 elever, 19 klasser	5 min 2.3 km
Bjørndalsskogen skole (1-7 kl.) 318 elever, 15 klasser	5 min 2.8 km
Lynghaug skole (8-10 kl.) 399 elever, 33 klasser	8 min 3.8 km
Sandgotna skole (8-10 kl.) 382 elever, 35 klasser	11 min 5.8 km
Fyllingsdalen videregående skole 588 elever, 28 klasser	6 min 2.6 km
Laksevåg videregående skole 850 elever, 59 klasser	13 min 8.5 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

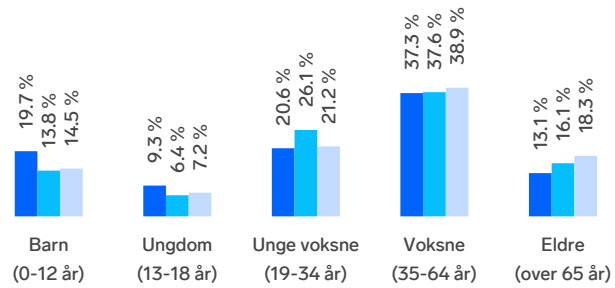
Kollektivtilbud

Veldig bra 86/100

Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Varden barnehage (1-5 år) 50 barn	11 min 0.9 km
Allestadhaugen barnehage (0-5 år) 63 barn	11 min 1 km
Brinken barnehage (0-5 år) 59 barn	14 min 1.2 km

Dagligvare

Rema 1000 Myrholtet	19 min
Rema 1000 Kjerreidviken PostNord	20 min 1.8 km

FINN

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Støynivået
Lite støynivå 92/100

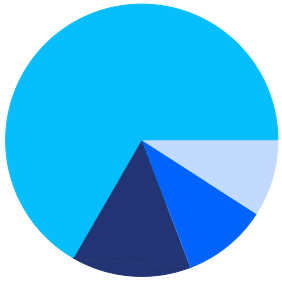
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Sport

Framohallen Aktivitetshall	9 min 0.7 km	
Varden skole Aktivitetshall, ballspill	9 min 0.8 km	
Progresjon Trening	4 min	
SKY Fitness Fyllingsdalen	5 min	

Boligmasse



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

Varer/Tjenester

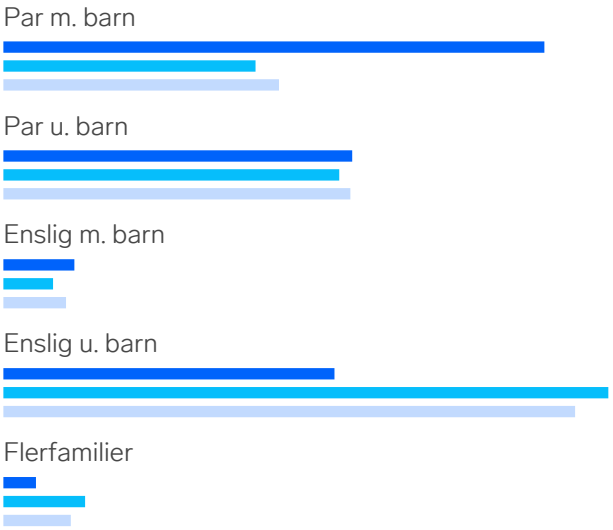
Oasen	6 min
Boots apotek Spelhaugen	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

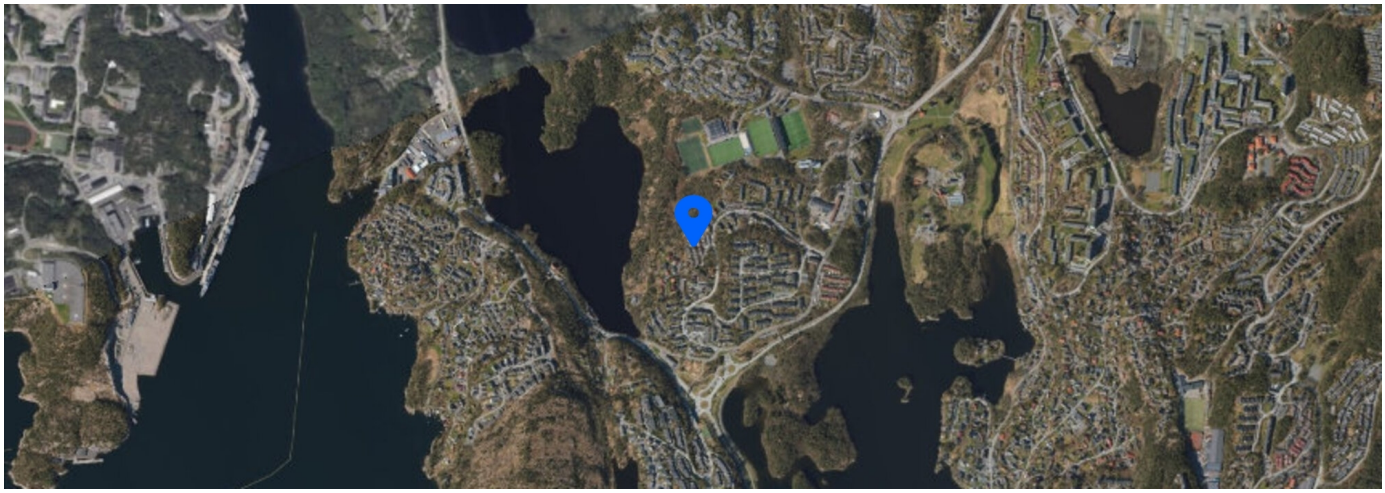
Familiesammensetning

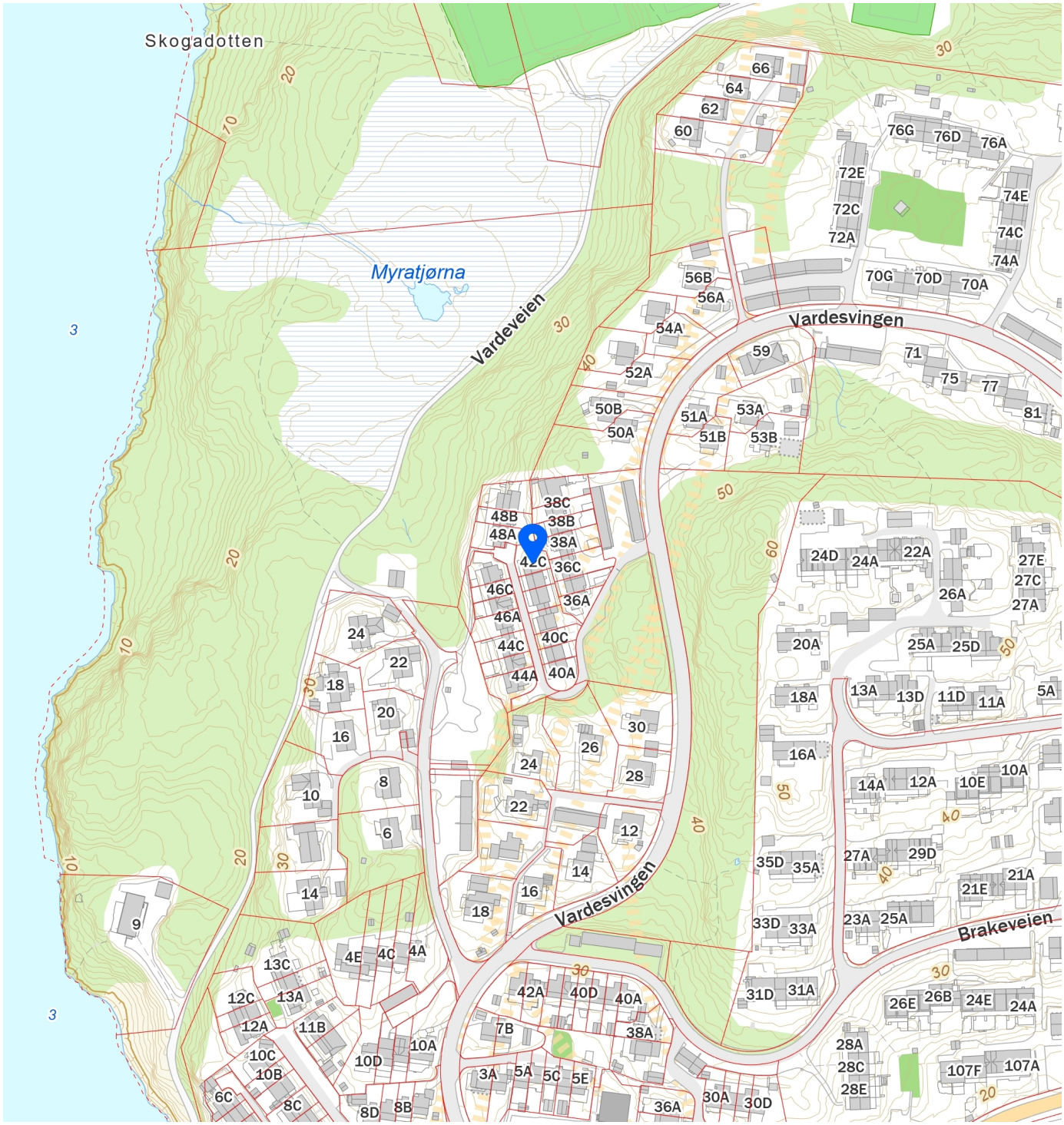


Sivilstand

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

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





FINN

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

BERGEN KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

Løpe-nr. .....

J.NR.	MOTTATT
00541	28.2.69
BYGNINGSSJEFEN	

Ferdigattest

for eiendommen nr. 42 a-c, VARDESVINGEN

Herved attesteres, at det i henhold til bygningsanmeldelse av 24.5.1965

fra ~~hr~~ Håkonsvern Borettslag

approberte byggeforetagende: 3 stk. vertikaltdelte eneboliger i tre

er lovlig.

Jfr. tinglyst deklarasjon.

Der er besiktiget 3 røkpipe(r) og følgende ildsteder:

Kjeller	4. etg.	8. etg. .....
1. etg. 3 kaminer	5. „	9. „ .....
2. „	6. „	10. „ .....
3. „	7. „	11. „ .....

Dessuten .....

.....

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

Bergen den 27 februar 19 69

Bygningssjefens kontor

.....

bygningsinspektør.

Bygningsinspektør

Der er avholdt synsforretning i h. t. bglv.s § ~~142.~~ 99 Bygningen er lovlig og kan tas i bruk.

Bergen den 28. februar 19 69

Sendt A/L NBBL 28/2-69.

E. Losnedal (s.)

.....

bygningssjef

kst.

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 22/726/0/0
Utlistet 03. mars 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
258953921	Grunneiendom	0	Ja	209,6 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
11020001	31	FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT I, TOMTEAREAL F	3 - Endelig vedtatt arealplan	21.08.1964		100,0 %

Reguleringsplaner under grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
16280000	30	YTREBYGDA/FYLLINGSDALEN/LAKSEVÅG. RINGVEG VEST	3 - Endelig vedtatt arealplan	23.02.2004	200012271	0,6 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
16280000	399 - Annet trafikkområde	0,6 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

Ingen planendringer er markert innenfor - eller i umiddelbar nærhet til den aktuelle eiendommen. Sjekk likevel kartet og planarkivsystem for punktrepresenterte planendringer.

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
11020002	31	FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT I (VARDEN), TOMTEAREAL A	3	-
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
17100000	30	FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 5, 6, 39, 113 OG 826, GJEDDEVATN, BADEPLASS OG TURVEG	3	200210870
11020000	30	FYLLINGSDALEN. VARDEOMRÅDET, BOLIGFELT 1	3	-

Skrevet ut 03. mars 2026

BERGEN
KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:500 Gnr/Bnr/Fnr: 22/726
Dato: 03.03.2026 Adresse: Vardesvingen 42C

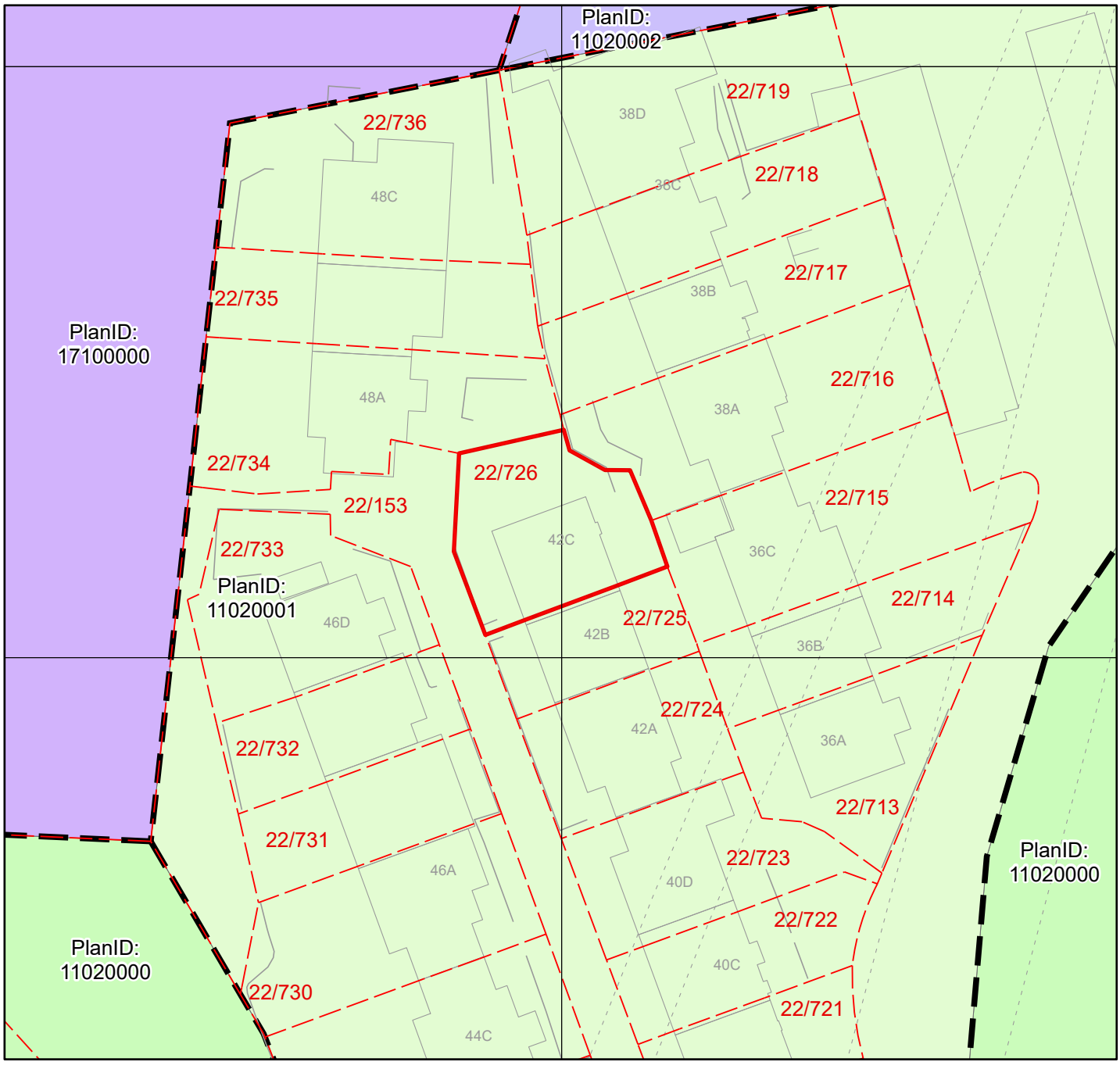
N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 11020001

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

Eiendomsflate



Reguleringsplan på grunnen

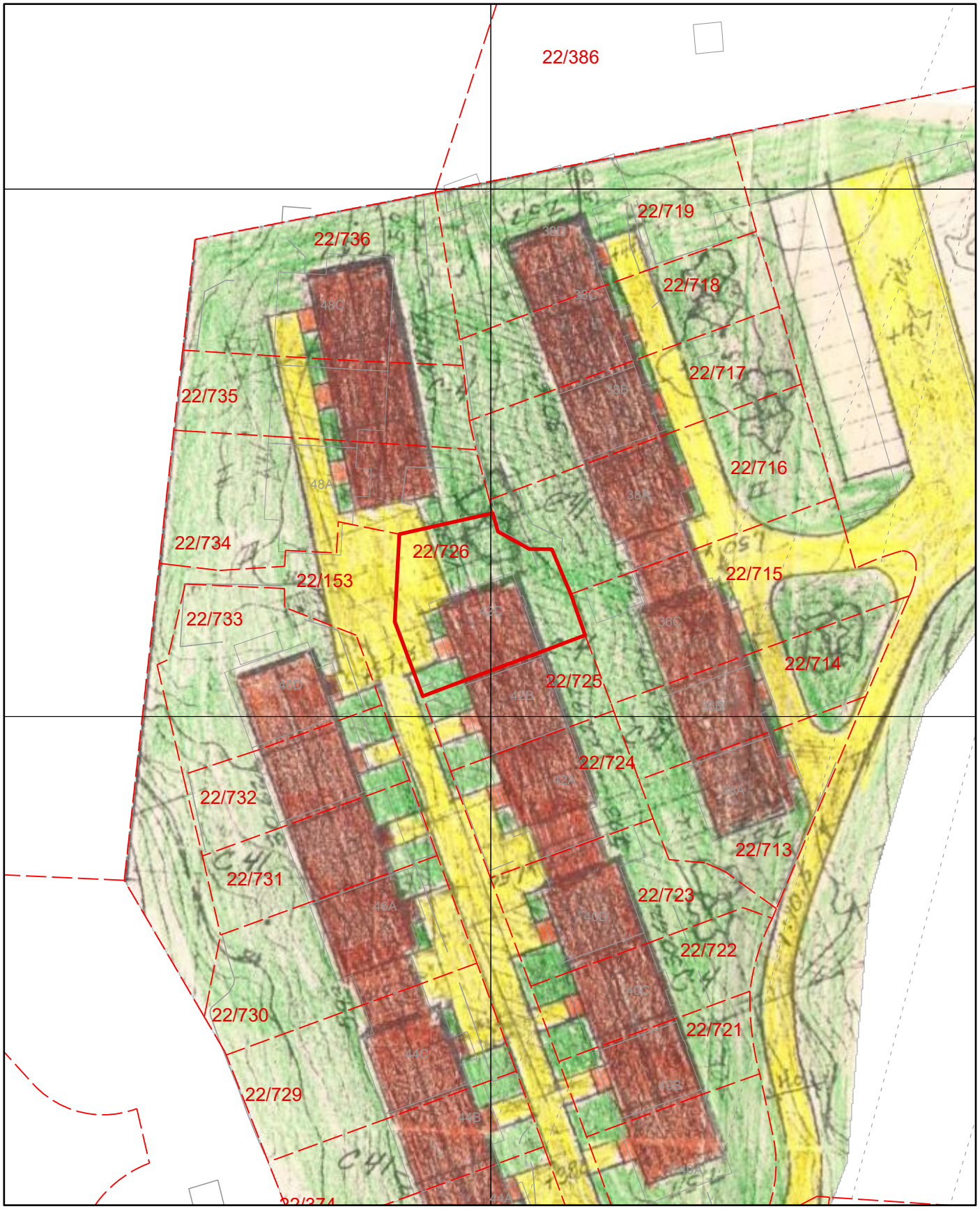
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:500 Gnr/Bnr/Fnr: 22/726
Dato: 03.03.2026 Adresse: Vardesvingen 42C

PlanID(er): 11020001

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

Eiendomsflate



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

HAAKONSVERN BORETTSLAG

Forslag til reguleringsendring for areal F (byggefelt VII)
24 stk. leiligheter i vert. delte rekker,
(14 stk. C-41, 10 stk. C-4)

Bergen den 4 des. 1963 N.W.

Vorden

+17.5

A/L Norske Boligbyggelags Landsforbund
Avd. Bergen

BYPLANSJEFEN, BERGEN
Jnr. 954 19 64
Dato 19/5 - 1964
Rilag nr. 3/5

Fremlagt i byplanrådet
møte den 19/6 64
Fremlagt i byplanrådet
møte den 21/8 64

Boligfelt I tomteareal F
Bebyggelsesplan i mål 1:500
Byplansjefen i Bergen 29. mai 1964

Per Nissen

Robert Willumsen

JNR. (illegible) | MOTTATT 22 JUN. 64

BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan under grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:500 Gnr/Bnr/Fnr: 22/726
Dato: 03.03.2026 Adresse: Vardesvingen 42C

PlanID(er): 16280000

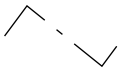
For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601 Eiendomsflate



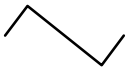
Tegnforklaring for reguleringsplan under grunnen

Juridisklinje

RPJURLINJE


1221 - Regulert senterlinje


Reguleringsplanomriss


Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Offentlige trafikkområder (PBL $ 25, 1. ledd nr. 3)

Kjørevei

Annet trafikkområde

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:500
Dato: 03.03.2026

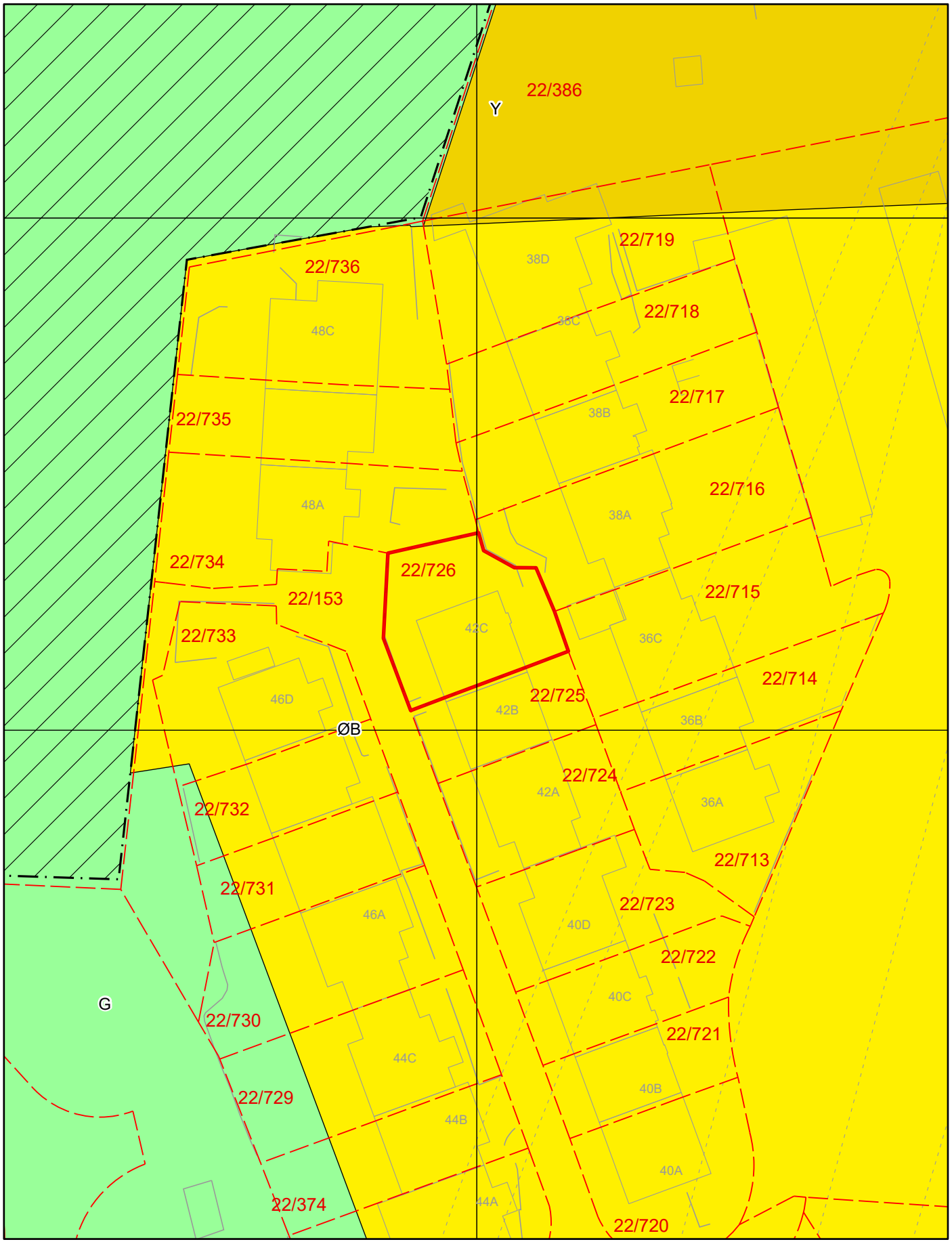
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 22/726
Adresse: Vardesvingen 42C

BERGEN KOMMUNE

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense


Angitthensyn friluftsliv

KPA2018 Arealformål

Ytre fortettingssone

Øvrig byggesone

Grønnstruktur