

Nordre Vardhaugen 40



Velkommen til

Nordre Vardhaugen 40



Salgsoppgaven produsert 25. mars 2025

Sandsli

Innholdsrik familiebolig over 2 plan i et barnevennlig boligfelt. Store, solrike terrassearealer (47,4m²). Peis. Carport

Prisantydning	6 300 000,-
Omkostninger	158 850,-
Totalpris	6 458 850,-
BRA-i	135 kvm
Totalt BRA	135 kvm
Soverom	4
Boligtype	Rekkehus
Byggeår	2002

Megler	Remie Schjelderup Henriksen
Telefon	930 86 672
E-post	r.henriksen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Nordvik Bolig v/Remie Schjelderup Henriksen har gleden av å presentere Nordre Vardhaugen 40 - Et flott rekkehus over to plan beliggende i et ettertraktet boligområde. Her bor man tilbaketrukket til, men likevel med kort vei til "alt", flotte fellesarealer for de yngste like utenfor og tilgang til fine turområder!

- To terrasser på totalt 47,4m^2 med gode solforhold midtsommers
- Carport
- Praktisk og familievennlig planløsning med gode oppholdsrom
- Peis + varmepumpe
- Forkjøpsrett - kontakt megler for ytterligere informasjon

- Trygt og barnevennlig område med høy trivselsfaktor
- 4 min gange til busstopp
- 5-10 min gange til Fanatorget med dagligvare, apotek mm.
- Gangavstand til skole og bhg
- 8 min kjøring til Lagunen, 7 min til Flesland, 14 min til sentrum

Arealer og innhold

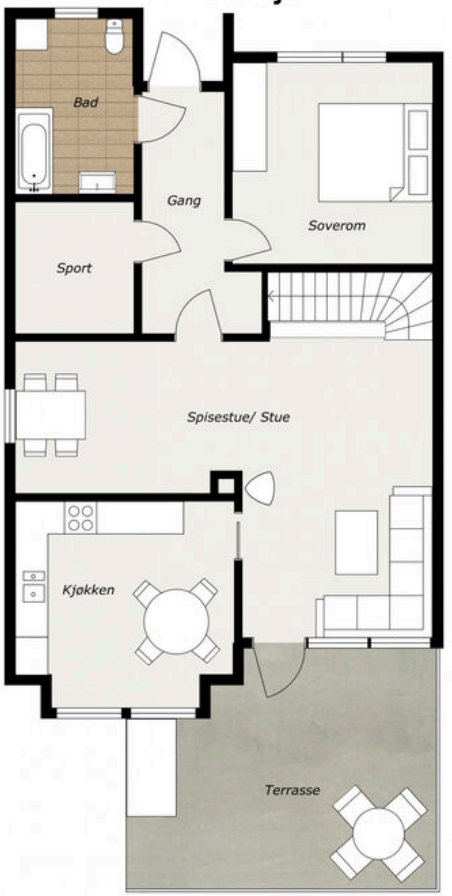
BRA-i:	135 kvm
Totalt BRA:	135 kvm
TBA:	47 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 91 kvm. Entré/gang, stue/trapperom, kjøkken, soverom, bad og vaskerom.
Total BRA: 91 kvm.
TBA: 47 kvm. To terrasser.

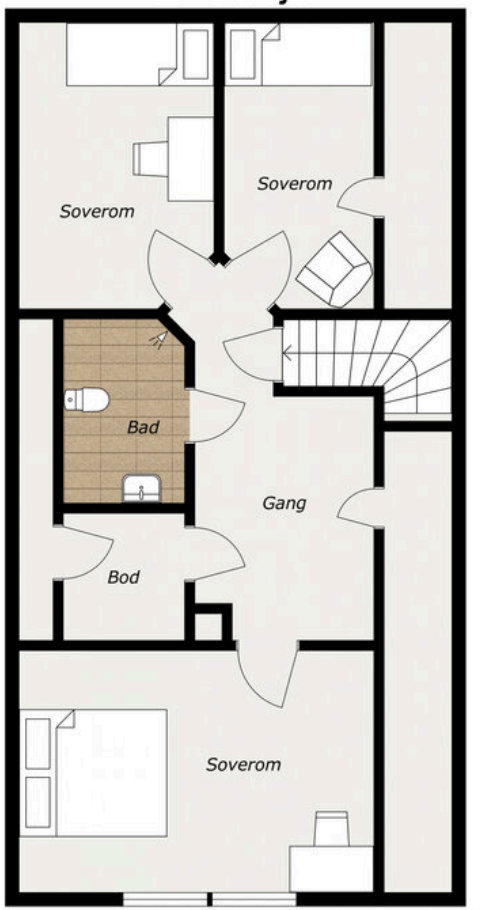
2. etasje:
BRA-i: 44 kvm. Gang/trapperom, tre soverom, bad og bod.
Total BRA: 44 kvm.

Nordre Vardhaugen 40
1. Etasje



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

Nordre Vardhaugen 40
2. Etasje



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.




















































THE BEATLES





































Informasjon

Nordre Vardhaugen 40

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
32-0039/25

Boligtype
Rekkehus

Adresse og betegnelse
Nordre Vardhaugen 40, 5253 SANDSLI
Gnr 37, bnr 341 (ideell andel 1/1) / Gnr 37, bnr 260 (ideell andel 1/40) i Bergen kommune

Selgere
Margunn Østvik Larsen
Jørn Grooss

Kjøpesum og omkostninger
6 300 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
157 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
158 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
178 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 458 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 478 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2002

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 135 kvm
Totalt BRA: 135 kvm
TBA: 47 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 91 kvm. Entré/gang, stue/trapperom, kjøkken, soverom, bad og vaskerom.
Total BRA: 91 kvm.
TBA: 47 kvm. To terrasser.

2. etasje:
BRA-i: 44 kvm. Gang/trapperom, tre soverom, bad og bod.
Total BRA: 44 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet beskrives som/defineres som. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Parkering

Parkering i carport og i egen innkjørsel.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, både faglært og ufaglært. Rørlegger Vesterheim Kokstad: Montere vask/benk begge bad og dusj vegg nede. Usikker på når: Ca 2006. Har ikke kvittering/dokumentasjon Egeninnsats: Fuging senest 2025. Haavardstun Elektro: Byttet fra 12v til 230v spotter i tak bad nede 2020. Samsvarserklæring i Boligmappen. Byttet glass i vindu 2024. Forsikringssak. Glassmester Kaare Nilsen AS.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ikke fornyet/oppgradert.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært. Block Wathne 2002. Prosjektbeskrivelse tilgjengelig i hard kopi. Takstmann Bertelsen konkluderte i 2025 at plast montert mellom isolasjon og gipsplater bad oppe mot kne-vegg har gitt medført kondens og påfølgende mugg. På Bertelsens anbefaling er nå 2025 februar plast fjernet, mugg vasket bort og området sprayet med klorløsning. Når området er tørket blir isolasjon satt på plass. . Se tilstandsrapport for ytterligere informasjon. Vet ikke om det er tilsvarende problematikk på hovedbad nede.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, ufaglært. Byttet takstein som var knukket på karnapp mot sør 2024. Sommer/høst 2024 vart det fjerna mose på tak og spylt med hageslange ovenfra og ned. Deretter tørka og halva taket mot øst, vart satt inn med mose-hindrande stoff, satt inn med grunning, og med rød Taksitt. Taket har jevnlig blitt fjerna mose på dei siste fem åra. Eigeninnsats. Ingen garanti. Det har blitt satt inn ny innsats/innhold i peis av fagperson i fra Varme AS BERGEN. Hugsar ikkje kor tid. Ingen kvittering.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, ufaglært. Lagt ned rør fra forside carport, bort til kran. Nytt dreneringsrør fra vannkran yttervegg og ca 6 meter nord/nord-øst. Ikke tatt i bruk. Vet ikke om det transporterer vann da aldri bruk i stor skala. Det har aldri vore problem med vannavrenninga, dette vart gjort for ekstra forebygging og med tanke på å støypa såle i garasjen. Sistnevnte vart aldri gjort.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Haavardstun Elektro; Bytte spotter fra 12V til 230V led samt legge inn nye spoter 2020. Haavardstun Elektro; Ny kurs og to nye stikk i samband med etablering av varmepumpe 2022. Haavardstun Elektro: Remontering og slutt-kontroll på 8 taklamper i 2025.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja. 2024.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, ufaglært. Tidligere nevnte dreneringsrøyr som vart lagt ned fra og gjennom carporten.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
- Ja. Montere Lettvegg 2 etasje . Lettveggen var med på opprinnelig tegning men da valgte vi den bort. Faktura foreligger fra tømrer-firma Frank Åstveit.

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
- Ja. Ventilasjonsrens 2024.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, ufaglært. Platting nordside og sørside. Møre Royal. Ny benkeplate på kjøken; ikkje fuga. Innfesting varmepumpe knukken. nå med på-montert borrelås i stedet. Nettinggjerde på nordside satt opp i 2025 av ufaglært. Selger tar forbehold mht om gjerdets høyde og innfesting er tilstrekkelig for å sikre at barn/andre kommer seg over/under. Må sjekkes av ny eier.

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja. Gjort 29 nov 2024 til 29 januar 2025. Måling ga 16 bequerell som max. Radonmannen.no. Måling utført av eier basert på brukerveiledning.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja. Fukt m/mugg bakside av fliser vegg mot øst andreetasje. Rørlegger og takstmann Bertelsen sier dette skyldes kondens pga at fukt er kledd inne mellom gipsplate og plast som er lagt utanpå membranen (utført av Bock-Watne då dei satte opp badet). Treverket er tørt ifølge takstmann og på hans anbefaling har vi fjernet plasten bak mot kryploftet i bad-sonen for å hindra ny mugg å oppstå, så er det kloret, og etter tørking settes isolasjon på og stedet holdes under oppsikt. Påse at ved dusjing er VLvifte på. Tiltak gjennomført pr 6 februar 2025 Baderomsgulv nede:To løse fliser og to knatt i fliser.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Ja. Vannskade soverom 2 etasje og soverom nede. Kun i nederste hjørner på vinduene. Skyldes sannsynligvis regnvann som har komme inn ved heit ope vindu, for deretter å bli liggande utan å bli tørka opp. Det blei litt råte der, men er pussa bort og behandla med klor. Enkelte takstein er brukket og mangler biter blant annet i overgang tak vårt hus og carport.

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Ja. Gulv ved pipe 2 etasje. Ikke sprekker. Glippe list/gulv og skjevt gulv. Mangel ved innfesting av drager. Se tilstandsrapport . Dørkarm løsnet/gått fra hverandre 2 etasje soverom mot sør/vest. Skjedde etter bruk av pull up stang.

Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
- Nei. Det var ein kald vinter då vanninntaket til sisternen på toalettet vart frosset. Dette var innanfor dei første fem åra etter overtagelsen av huset. Block-Watne kom attende og ordna opp med glass-vatt. Etter dette har det ikkje oppstått fleire gongar, sjølv om me har hatt kalde vintrar etter dette.

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
- Ja. Skjeggkre: Terminert via If/Anticimex desember 2024. Anbefalt å sjekke på nytt 6 mnd etter. Dette er ein forsikringssak.

Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
- Ja. To utelamper på vegg mot øst har deksel som er festet med skrue rett i kledning da opprinnelig skrue brakk. Plastskjerm taklampe på bod nede er sprukket og mangler en bit.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- 2024 Anticimex helsesjekk iht If avtale. Avdekket mugg/fukt pga kondens og Sjeggkre 2024 Samarbeidende firma til Anticimex: Målte fukt og avgrenset vannskade-området til bak bad 2 etasje Avdekket Sjeggkre 2024 Sjeggkre termineret med giftig åte.

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja. Kontrakten. 2002 Tilstandsrapport januar 2025. Ny arealmåling gjort til 135m2.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Bygningssakkyndig

Trond Bertelsen

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapport:
- Ringmur i plasstøpt betong. Grunnmursplate på utside.
- Ytterveggene er utført som bindingsverk. Ytterkledning av liggende dobbelfalset trekledning.
- Isolerglass i trekarmer.
- Taksperrer er tekket med sutak, lekter og betongtakstein.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Taktekking utvendig.
- Nedløp og beslag utvendig.
- Veggkonstruksjon utvendig.
- Vinduer.
- Etasjeskille/gulv mot grunn.
- Innvendige trapper.
- Innvendige dører.
- Overflater vegger og himling på bad i hovedetasje.
- Overflater gulv på bad i hovedetasje.
- Sluk, membran og tettesjikt på bad i hovedetasje.
- Tilliggende konstruksjoner på bad i hovedetasje.
- Overflater gulv på vaskerom.
- Sluk, membran og tettesjikt på vaskerom.
- Overflater vegger og himling på bad i loftsetasje.
- Overflater gulv på bad i loftsetasje.
- Sluk, membran og tettesjikt på bad i loftsetasje.
- Tilliggende konstruksjoner på bad i loftsetasje.
- Gulv på kjøkken.
- Vannledninger.

- Avløpsrør.
- Varmtvannstank.

Følgende konstruksjoner er ikke undersøkt:
- Utvendig takkonstruksjon - gjenkledd del.
- Radon.
- Tilliggende konstruksjoner på vaskerom.

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om overnevnte. Kjøper overtar ansvar og risiko.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Dette er en selveierbolig som fritt kan leies ut til boligformål.

Energi og oppvarming

Energimerking

C - gul

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Gulvvarme på begge bad og på vaskerom
- Varmepumpe
- Peis
- 4 panelovner

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 12 965,-pr. 2025

Prognose for kommunale avgifter er kr 12 965,- for inneværende år. I dette inngår gebyr for vann, avløp og renovasjon.

Eiendomsskatt

Kr 7 050,- pr. 01.01.2025
Prognose for eiendomsskatt er kr 7 050,- for inneværende år.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 236 387,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 945 546,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til

din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

If
Polisenr: 7673792

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 326 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt.

Adkomst

På finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Ved felles visninger vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilt.

Radonmåling

Det ble utført radonmåling den 29.01.2015. Målingen viser at det er registrert 16 becquerel per kubikkmeter. Verdien er lavere enn tiltaksgrensen på 100 becquerel per kubikkmeter.

For mer informasjon se https://www.dsa.no/radon.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til Nordre Vardhaugen 40 - Beliggende med en sentral og attraktiv beliggenhet på Sandsli med nærhet til det meste man skulle trenge i hverdagen. Selv om man har en sentral beliggenhet ligger boligen tilbaketrukket fra støy og i fine, rolige omgivelser. I Nordre Vardhaugen har det knapt vært omsetninger de siste 15 årene, et tydeligere tegn på trivsel er vanskeligere å finne.

Området er meget barnevennlig i trygge omgivelser med gode naboskap. Fra boligen er det gangavstand til skoler, barnehage og dagligvarebutikker.

Ellers er det kort vei til Lagunen Storsenter. Senteret kan tilby det meste man skulle trenge i hverdagen. Lagunen er nylig blitt bygget ut og har over 160 virksomheter, hvorav 130 butikker, serveringssteder, kino og øvrige service- og tjenestetilbud.

Det er flotte turmuligheter i området, her har man blant annet Storrinden med flott utsikt eller Skranevannet rundt en et flott sted for å ta en rusletur eller joggetur. Det er også flere idrettsanlegg/fritidstilbud som blant annet Sandslihallen og Sandsli Stadion.

Fra boligen har man nærhet til flere skoler og barnehager.

Barnehager:
6 min gange til Eldsbakkane barnehage
10 min gange til Aurdalslia barnehage
15 min gange til Eldshovden barnehage

Skoler:
7 min gange til Aurdalslia skole
21 min gange til Skranevatnet skole
23 min gange til Søreide skole
6 min kjøring til Sandsli videregående skole
8 min kjøring til Nordahl Grieg videregående skole

Det er gode kollektivtilbud i området. Busstoppet ligger bare 4 minutters gange fra boligen, og her går det busser til blant annet sentrum, Straume og Lagunen. Fra boligen er det kun en kort kjøretur til mange arbeidsplasser på Sandsli og Kokstad.

Glad i å spille golf? Fana golfklubb ligger en kort kjøretur unna med en flott 18-hulls bane, i tillegg er det kort vei til Fana driving range.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 19.03.2002. Denne gjelder nybygg rekkehus.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det gjøres oppmerksom på at dagens planløsning ikke stemmer overens med det som er byggemeldt og godkjent:
- Vaskerom i 1. etasje er opprinnelig byggemeldt som sportsbod, jf. byggetegninger. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig. Innredningen av rommet til hoveddel er ikke bruksendret/omsøkt, og er heller ikke godkjent av kommunen. Konsekvensen ved søknad kan være at rommet ikke godkjennes som hoveddel, og at rommet da må brukes som bod. Kjøper overtar videre ansvar, kostnad og risiko for dette videre.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er iht. reguleringsplan Ytrebygda. Gnr 37 bnr 260, Søreide/Søvik/Steinsvik, planområde 12 og 13, felt BO4, plan for utbygging, ikrafttrådt 10.07.2000, regulert til områder for boliger m/tilhørende anlegg.

Kommunedelplaner under arbeid:
- PlanID: 71740000 - kommuneplanens arealdel KPA 2027 - berøringsgrad 100%. Saksnr.: 202417461. Byrådet sine mål for endringen av kommuneplanens arealdel er å tilrettelegge for flere boliger, mer næringsutvikling, raskere saksbehandling og fortetting med lavere konfliktnivå.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
- 37/257 - Nordre Vardhaugen 115 - endring av bygg. Saksnr.: 202314089.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig, men kjøper må undertegne egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Tinglyst 25.03.2002 - Dokumentnr: 9503 - Bestemmelse iflg. skjøte
Pliktig medlemskap i velforening m.v.
Hjemmelshaver til eiendommer fradelt gnr. 37 bnr. 260 er forpliktet til medlemskap i A/L Vardhaugen Huseierlag.

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at selger har forkjøpsrett på akseptert bud, minimum 5 kalenderdager, gjeldende fra det tidspunkt budgiver er gitt skriftlig beskjed om at bud er akseptert.

Selger opplyser at det foreligger forslag til vedtak på total kontingent på kr 6 500,- til Sameiet Nordre Vardhaugen 2-80 for 2025. Av disse skal kr 3 600,- gå til medlemskontingent, kr 2 500,- til prosjektmidler og kr 400,- til dugnadsbetaling. Årsmøtet skal avholdes 27.03.2025, hvor forslaget til vedtaket skal behandles.

Eier har laget en provisorisk åpning m/luke i carport-tak og brukt dette som inspesjonsluke og også brukt stedet for sporadisk lagring. Det er ikke søkt om bruksendring for dette og eier vet ikke om endringen utløser søknadsplikt eller på andre måter er lovstridig. Tilsvarende løsninger eksisterer i flere av nabohusene.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Selger har observert skjeggkre i boligen. Skjeggkre er et beslektet insekt av sølvkre. Det lever kun innendørs og trives best ved høy fuktighet, men sammenlignet med sølvkre kan de klare seg også i tørrere miljøer. Skjeggkre er observert i bygg over hele landet, og mange av funnene er fra nyere og moderne boliger.

Bekjempelse av skjeggkre med forgiftet åte har vist seg å være svært effektivt. Skadedyrfirmaer som benytter denne strategien, tilbyr en god og sikker sanering.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.
Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige

opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:

Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

anonymisert form.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 63 000,-
Grunnpakke Hus kr. 14 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-

Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 1 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 6 900,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 129 490,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 27. mars 2025

Ansvarlig megler

Remie Schjelderup Henriksen, Eiendomsmegler
Tlf. 93086672

Meglerforetaket

Nordvik Bergen Vest
Kjøkkelvikbrekkene 20
5178 LODDEFJORD
Juridisk navn: Bergen Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 829235722

Vedlegg

Nordre Vardhaugen 40

Tilstandsrapport

Enebolig i rekke
Nordre Vardhaugen 40, 5253 SANDSLI
BERGEN kommune
gnr. 37, bnr. 341

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



Befaringsdato: 30.01.2025 **Rapportdato:** 12.02.2025 **Oppdragsnr.:** 20286-2140 **Referansenummer:** PM6551

Autorisert foretak: Takstoppdrag AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
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.

Takstoppdrag AS ble stiftet 13.11.2009 av Trond Bertelsen. Trond Bertelsen utdannet seg som tømrer i 2001 og ble utdannet byggmester i 2004. Han jobbet i ulike tømrerfirmaer frem til han utdannet seg som takstmann i 2008. Takstoppdrag AS består i dag av en takstmann, to sektretærer og en regnskapsfører i deltidsstilling. Takstoppdrag AS har utført ca 9200 oppdrag siden oppstarten i 2009 og det er hovedsakelig tilstandsrapporter og noe verditaksering som blir utført. Trond Bertelsen har hele tiden vært bevisst på at han må skrive gode og utfyllende rapporter og i tillegg være serviceinnstilt for å lykkes som takstmann. Fokus på dette har etter hvert skaffet Takstoppdrag AS en stor kundeportefølje.



Rapportansvarlig

Trond Bertelsen

Trond Bertelsen

trond@takstoppdrag.no
926 67 005

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• 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.

Nordre Vardhaugen 40, 5253 SANDSLI
Gnr 37 - Bnr 341
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN
Norsk takst

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet:
Enebolig i rekke over to plan, bygget i 2002.
Nordvendt terrasse på 35,7 m² med utgang fra stue.
Sørvendt terrasse på 11,7 m² v/boligens inngangsparti.
En biloppstillingsplass i carport ved siden av boligen.

1/40 ideell andel av gnr 37 og bnr 260 (fellesområde med tomteareal på 6433 m²).

Eiendommen ble etablert 20.11.2001 og har gnr. 37 og bnr. 341 i Bergen Kommune. I 2002 ble boligen oppført, innflytting i mars 2002. Utbygger: Block Watne. Boligen går over to plan og har saltak med betongtakstein. Nåværende eiere har bodd i boligen siden den ble oppført. Boligen er 23 år. Det er ingen store utskiftninger som må påregnes utvendig med med det første, men etterhvert bør det foretas oppgraderinger/ev. utskiftninger v/ behov. Se under de enkelte punkter for beskrivelse og anbefalte tiltak.

Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

Enebolig i rekke - Byggeår: 2002

UTVENDIG Gå til side

Taktekking:
Taksperrer er tekket med sutak, lekter og betongtakstein. Gesims og vindskier av trekledning. Renner og nedløp i sort plast.
Beslag/takhetter i aluminium/stål.

Taktekking er fra byggeår. Taktekking ble rengjort og behandlet med grunning og taksitt i 2024, unntatt takflate mot vest (egeninnsats).

Veggkonstruksjon:
Ytterveggene er utført som bindingsverk. Ytterkledning av liggende dobbelfalset trekledning.

Ytterkledning er fra byggeår. Fasadene er jevnlig vedlikeholdt/malt.

Vinduer og dører:
Isolerglass i trekarmer. Utv. sprosser.
Ytterdør carport: Panelt tredør med felt av glass. Utv. sprosser.
Ytterdør: Hvit dørblad med felt av cotswoldglass. Utv. sprosser.
Terrassedør: Panelt dørblad med felt av isolerglass. Utv. sprosser.

Vinduene og dørene er fra byggeår. Nytt isolerglass i vindu på bad i 2021.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater:
Gulv: Laminat, to-stavs eikeparkett, tre-stavs eikeparkett.
Vegger: Tapet, malt platekledning.
Himling: Malt platekledning.

Innervegger er isolert i forbindelse med oppføring av boligen (tilvalg).

Oppgraderinger:
- Ny parkett i hoved-etg i ca 2006 (reklamasjonssak).
- Ny laminat i bod i loft-etg i 2022 (egeinnsats).
- Diverse malingsarbeid er utført over tid, senest i 2022 (egeninnsats).

Annet:
- Skyvedørsgarderobe på soverom i hoved-etg. Type: Langlo. Fra 2012.

Pipe og ildsted:
Pipe i murkonstruksjoner (elementpipe).
Ildsted i stue. Peisovn med glassfront. Produsent/type: Scan 39. Fra byggeår. Peisovn er rentbrennende.
Feieluke er plassert i stue.

Innvendig trapp:
Beiset furutrapp med lukkede trinn.

Trappen er fra byggeår.

Innvendige dører:
Furu fyllingsdører (beisete).
Dørblad med glassfelt mellom entre/gang - stue/trapperom.

Innerdørene er fra byggeår. Innerdørene er flikkmalt v/behov.

VÅTROM Gå til side

Bad hoved-etg. Areal: 6,5 m². Fra byggeår.
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt platekledning m/led spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, toalett, innfelbar dusjvegg i glass, dusjgarnityr, badekar, opplegg for vaskemaskin.
Avtrekksventil i himling.

Ny baderomsinnredning med servant og speil, ny dusjvegg i ca 2008. Badet har alltid vært benyttet med badekar.

Bad loft-etg. Areal: 3,6 m². Fra byggeår.
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt platekledning i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, toalett, dusjgarnityr.
Avtrekksventil i himling.

Ny baderomsinnredning med servant i ca 2008.

Vaskerom. Areal: 5,3 m². Fra byggeår.
Våtromsbelegg på gulv, malt platekledning på vegger/himling.
Inneholder: Utslagsvask, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, varmtvannstank, rør i rør skap.
Avtrekksventil i himling.

KJØKKEN Gå til side

Areal: 13,7 m². Kjøkkeninnredning fra byggeår.
To-stavs eikeparkett på gulv, malt platekledning på vegger, malt platekledning m/led spotlights i himling.
Huseby kjøkkeninnredning med profilerte heltre fronter. Takhøy innredning. To glassfronter.

Nordre Vardhaugen 40, 5253 SANDSLI
Gnr 37 - Bnr 341
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Laminat benkeplate, stål vaskekum, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin.

Kjøkkentype: Honnigtonet lønn.
Ny benkeplate med fuger i bakkant på høyre side av komfyr i ca 2016 (egeninnsats).

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VVS:
Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Rør i rør skap på vaskerom. Stoppekran er plassert på vaskerom.
Avløpsrør av plast.
Varmtvannstank på vaskerom. Volum: 198 liter. Produksjonsår: 2002. Produsent: Oso Hotwater.

Vann- og avløpsrør er fra byggeår.

Ventilasjon:
Mekanisk ventilasjonsanlegg med avtrekk fra begge bad, vaskerom, kjøkken og bod. Aggregat er plassert på koffertloft. Type: Flexit ULV. Fra byggeår. Ny viftemotor i ventilasjonsaggregat i 2016. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer og noen ventiler i yttervegger, samt luftemulighet v/åpning av vinduer og terrassedør.

El.anlegg:
Sikringsskap i entre/gang.
Inneholder: Automatsikringer, automatsikringer (jordfeilautomater, 2 stk), jordfeilbryter.
Hovedbryter på 63 ampere.

Kurser.
20 ampere. 1 stk.
16 ampere. 2 stk.
15 ampere. 2 stk.
10 ampere. 9 stk.

Overbelastningsvern på 2 x 50 ampere og strømmåler m/fjernavlesning er plassert i utvendig målerskap v/inngangsparti.
Ny strømmåler i juni 2018.

Belysningsutstyr:
Innfelte led spotlights i himling i entre/gang, stue, kjøkken og på bad i hoved-etg (230 volt led). Ellers er det opplegg for vanlig belysning.
Nye led spotlights i 2020.

El. oppvarming:
Varmekabler på begge bad og vaskerom.
Fire vegghengte panelovner.
Varmepumpe med uttak i stue. Produsent/type: Toshiba Signatur 35. Fra 2022. Montert av Proventa AS.

Sentralstøvsuger:
Boligen har sentralstøvsuger med to uttak. Motor/beholder er plassert på vaskerom. Type: Flexit CVR 3000. Ny motor/beholder i 2016.

Fiber:
Det er innlagt fiber i boligen. Leverandør: Telenor.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med terrassedekke, murer/bed og prydbusker/beplantning.
Biloppstillingsplass med plass til to biler, hvorav en i carport. For øvrig er det gjesteparkering på fellesområde.

Fellesområde:
Fellesområde er opparbeidet med interne veier, grøntarealer og lekeplass.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig i rekke

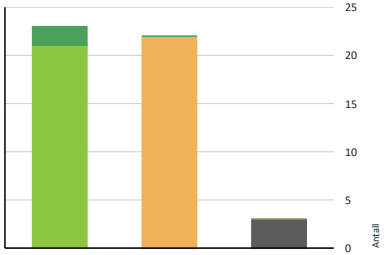
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nordre Vardhaugen 40, 5253 SANDSLI
Gnr 37 - Bnr 341
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

EGNE PREMISSER:
I denne rapporten er det ikke satt kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, dette må eventuelt bestilles som tillegg. Det vil derfor være feil på søylediagram og oversikt over fordeling av tilstandsgrader som kan, eller som ikke krever tiltak. Viser til hvert enkeltpunkt i rapporten.

Opplysninger om årstall og og utskiftinger/fornyelser av rom og bygningsdeler er gitt fra eier/oppdragsgiver, med mindre annet fremgår.

Ved befaring er normalt sett boliger møblert med blant annet innbo og gjenstander. Dette begrenser tilgangen og muligheten for å kontrollere deler av boligen.

Vedrørende egenerklæringsskjema:
Egenerklæringsskjema blir utfylt av hjemmelshaver og levert ansvarlig megler. Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgave, det anbefales ev. interessenter å lese gjennom skjema før et evt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapport.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig i rekke

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon - gjenkledd del	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Våtrom > Hoved-etg > Vaskerom (5,3 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking - påpekte punkter	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer - tresprosser	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Våtrom > Hoved-etg > Bad (6,5 m²) > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Hoved-etg > Bad (6,5 m²) > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Hoved-etg > Bad (6,5 m²) > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Hoved-etg > Bad (6,5 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Hoved-etg > Vaskerom (5,3 m²) > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Hoved-etg > Vaskerom (5,3 m²) > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Loft-etg > Bad (3,6 m²) > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Loft-etg > Bad (3,6 m²) > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Loft-etg > Bad (3,6 m²) > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Nordre Vardhaugen 40, 5253 SANDSLI
Gnr 37 - Bnr 341
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Loft-etg > Bad (3,6 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Kjøkken > Hoved-etg > Kjøkken (13,7 m²) > Kjøkken - gulv	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

Nordre Vardhaugen 40, 5253 SANDSLI
Gnr 37 - Bnr 341
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Tilstandsrapport

ENEBOLIG I REKKE



Byggeår
2002

Kommentar
Oppgitt i Infoland

Anvendelse
Bolig

Standard
For nærmere informasjon om standard: Se under de enkelte punkter for beskrivelse og anbefalte tiltak.

Vedlikehold
Boligen fremstår som jevnlig vedlikeholdt.

Det anbefales å foreta jevnlig kontroll og etterse de ulike bygningsdeler, spesielt utvendig. Når det jevnlig rengjøres og vedlikeholdes/males så vil de bygningsdelene ha lenger levetid.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking - påpekte punkter

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taksperrer er tekket med sutak, lekter og betongtakstein.
Gesims og vindskier av trekledning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Enkelte takstein er knekt og det mangler en liten takstein v/sløys over carport. Reserve takstein foreligger. Vindskibord har væroppsprukket trevirke noen steder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Enkelte takstein som er knekt bør skiftes. Overvåk tilstanden på vindskibord, foreta utbedringer v/ behov.



Knekt takstein v/ sløys.



Det mangler en liten takstein v/ sløys.

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taksperrer er tekket med sutak, lekter og betongtakstein.
Gesims og vindskier av trekledning.

Taktekking er fra byggeår. Taktekking ble rengjort og behandlet med grunning og taksitt i 2024, unntatt takflate mot vest (egeninnsats).

Kommentar:
Pga. sikkerhetsmessige årsaker ble taktekking vurdert fra bakkenivå med de begrensninger det innebærer.

Generelt:
Takets alder gjør det nødvendig å foreta jevnlig kontroll, ev. utskiftning av alderssvekkende beslagsdetaljer for å unngå lekkasjer.

Forventet brukstid:
Vindskibord har en normal brukstid på 15 til 25 år.
Betongtakstein har en normal en brukstid på 30 til 60 år.
Men på vestlandet som har mye nedbør så er det lite trolig at betongtakstein holder opp mot 60 år. Reell levetid er ca 30-40 år.

Nordre Vardhaugen 40, 5253 SANDSLI
Gnr 37 - Bnr 341
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Tilstandsrapport



Bilde av taktekking etter takfornying.

TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i sort plast. Beslag/takhetter i aluminium/stål.

Renner, nedløp og beslag er fra byggeår.

Kommentar:
Pga. sikkerhetsmessige årsaker ble renner og nedløp vurdert fra bakkenivå med de begrensninger det innebærer.

Forventet brukstid:
Takrenner og nedløp har en normal brukstid på 20-30 år.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Snøfangere bør monteres v/ en eventuell utskiftning av taktekking.



Pipebeslag rundt pipe.

TG 2 Veggkonstruksjon

Ytterveggene er utført som bindingsverk.
Ytterkledning av liggende dobbelfalset trekledning.

Ytterkledning er fra byggeår. Fasadene er jevnlig vedlikeholdt/malt.

Kommentar:
Utvendige fasader er vurdert fra bakkenivå med de begrensninger det innebærer. Det er ikke mulig å si noe om bakomliggende konstruksjoner uten inngrep.

Vurdering av avvik:
• Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
• Det er påvist andre avvik:

Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terrasse. Det er lokal råte i kledningsbord utenfor ett vindu v/takoverbygg mot sør. Noen kledningsbord har væroppsprukket trevirke.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kledningsbord med lokal råte bør skiftes. Det bør monteres beslag i overgang kledningsbord - terrasse slik at man unngår unødvendig fuktpåvirkning på nederste kledningsbord.

Overvåk tilstanden på ytterkledning, foreta utskiftninger v/ behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av ytterkledning er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdintervall etc.



Lokal råte i kledningsbord v/ takovergang.



Oppsprukket trevirke på utvendig vinduslist.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Saltak.
Konstruksjon av taksperrer.

Koffertloft med tilgang fra veggluker i knevegger og luke i carport.
Gode oppbevaringsmuligheter.

TG RJ Takkonstruksjon - gjenkledd del

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak.
Konstruksjon av taksperrer.

Store deler av takkonstruksjonen er gjenkledd og utilgjengelig for besiktigelse.
Dvs. at det ikke er mulig å kontrollere hvordan lufting er utført og hvilke tilstand takkonstruksjonen har.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

På generelt grunnlag: Takkonstruksjonen bør jevnlig kontrolleres.

TG 2 Vinduer - tresprosser

Isolerglass i trekarmer. Utv. sprosser.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Vindussprossene bærer preg av elde/slitasje og har delvis defekt innfesting noen steder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vindussprosser bør lokal utbedres, ev. skiftes eller fjernes v/ behov.

TG 1 Vinduer

Isolerglass i trekarmer. Utv. sprosser.

Vinduene er fra byggeår. Nytt isolerglass i vindu på bad i 2021.
Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Forventet brukstid:
Vinduer har en normal brukstid på 20 til 60 år.

TG 1 Dører

Ytterdør carport: Panelt tredør med felt av glass. Utv. sprosser.
Ytterdør: Hvit dørblad med felt av cotsworldglass. Utv. sprosser.
Terrassedør: Panelt dørblad med felt av isolerglass. Utv. sprosser.

Dørene er fra byggeår.
Dørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Forventet brukstid:
Ytterdører har normal brukstid på 20 til 40 år.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nordvendt terrasse på 35,7 m² med utgang fra stue.
Trebjelkelag belagt med terrassebord m/riller (Møre Royal).
Terrassen ligger på bakkenivå, så det er ikke krav til rekkverk.

Terrassen ble tillaget i ca 2016. Terrassen er jevnlig vedlikeholdt.

Mrk.
Terrassebordene har utvidet seg slik at de ligger helt inntil hverandre.
Det bør ev. gjøres justeringer dersom det oppstår vannansamling.

TG 1 Sørvendt terrasse v/boligens inngangsparti

Sørvendt terrasse på 11,7 m² v/boligens inngangsparti.
Trebjelkelag belagt med terrassebord m/riller (Møre Royal).
Terrassen ligger på bakkenivå, så det er ikke krav til rekkverk.

Terrassen ble tillaget i ca 2014/2015. Terrassen er jevnlig vedlikeholdt.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Nordre Vardhaugen 40, 5253 SANDSLI
Gnr 37 - Bnr 341
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN
Norsk takst

Tilstandsrapport

Gulv: Laminat, to-stavs eikeparkett, tre-stavs eikeparkett.
Vegger: Tapet, malt platekledning.
Himling: Malt platekledning.

Innervegger er isolert i forbindelse med oppføring av boligen (tilvalg).

Oppgraderinger:
- Ny parkett i hoved-etg i ca 2006 (reklamasjonssak).
- Ny laminat i bod i loft-etg i 2022 (egeinnsats).
- Diverse malingsarbeid er utført over tid, senest i 2022 (egeninnsats).

Annet:
- Skyvedørsgarderobe på soverom i hoved-etg. Type: Langlo. Fra 2012.

Generelt.
Normal bruksslitasje på overflater. Stor bruksslitasje på gulv.
Våtrommene og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Spørsmål til eier/rekvirent.
Kjenner du til skader på overflater som store hakk eller fuktutsvelling i gulv, sprekker eller sår i fliser eller misfarging på vegger bak møbler ?
Se svar som er vedlagt bakerst i denne rappporten.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
• Det er påvist andre avvik:

Parkett har en del slitasje/striper.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Parkettgulv bør slipes/behandles, ev. skiftes dersom striper/hakk er for dype.



Slitasje/striper i parkettgulv.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag. Gulv mot grunn i betong.
Gulv ble kontrollert med laser.

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt på alle typer etasjeskillere/gulv.
Ca 05 mm - 12 mm skjevheter registrert v/kontroll.

Trebjelkelag ble isolert i forbindelse med oppføring av boligen (tilvalg).

Mrk.
Det er knirk i gulv enkelte steder.

Kommentar:
Målingen er utført med laser på tilfeldig punkter. Ujevnheter kan ikke utelukkes. Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskille.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er glip i overgang gulvlist - gulv i område v/pipe i loft-etg. Det indikerer at det har vært sig i gulv/bjelkelag i det aktuelle området.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bjelkelag og drager i den delen hvor det har oppstått sig bør undersøkes og det bør foretas utbedringer for å lukke avviket.



Drager i stue uten skikkelig understøttelse.



Innfesting av drager v/ pipe i stue. Det er i dette område sig/skjevhet har oppstått.

Tilstandsrapport



Glip mellom gulv - gulvlist i stue som følge av sig.

TG RJ Radon

Radonmåling er nylig utført og resultat foreligger ikke enda. Henviser forøvrig til Radonova sin rapport når den foreligger.

TG 1 Pipe og ildsted

Pipe i murkonstruksjoner (elementpipe).
Ildsted i stue. Peisovn med glassfront. Produsent/type: Scan 39. Fra byggeår. Peisovn er rentbrennende.
Feieluke er plassert i stue.

Mrk.
Det bør vurderes å montere ildfast plate under feieluke (unngår da fare for glør fra aske v/åpning av luke).

Det opplyses at det ikke er kjente merknader fra feier vedr. pipe og ildsted.



Hendel på peisovn går ikke helt inntil i lukket posisjon. Må anses å være normal slitasje. Peisovnen fungerer selv om hendel ikke går helt inntil.

TG 2 Innvendige trapper

Beiset furutrapp med lukkede trinn.

Trappen er fra byggeår.

Kommentar:
Furu er et ganske mykt treslag som derfor er særlig utsatt for slitasje, striper og hakk enn feks. eik og ask som er hardere treslag. Det må derfor påregnes mer slitasje i trapper i furu.

Vurdering av avvik:
• Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Trappetrinn bør slipes og behandles.



Slitasje i trappetrinn.

TG 2 Innvendige dører

Furu fyllingsdører (beisete).
Dørblad med glassfelt mellom entre/gang - stue/trapperom.

Innerdørene er fra byggeår. Innerdørene er flikkmalt v/behov.
Innerdørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Enkelte innerdører i loft-etg tar i karm, spesielt boddør. Innerdørene bærer preg av elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Enkelte innerdører bør justeres.



Sprekk i trevirke på den ene døren i loft-etg.

VÅTROM

Nordre Vardhaugen 40, 5253 SANDSLI
Gnr 37 - Bnr 341
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN
Norsk takst

Tilstandsrapport

HOVED-ETG > BAD (6,5 M²)

Generell

Bad hoved-etg. Areal: 6,5 m². Fra byggeår.
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt platekledning m/led spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, toalett, innfelbar dusjvegg i glass, dusjgarnityr, badekar, opplegg for vaskemaskin.
Avtrekksventil i himling.

Ny baderomsinnredning med servant og speil, ny dusjvegg i ca 2008.
Badet har alltid vært benyttet med badekar.

HOVED-ETG > BAD (6,5 M²)

TG 2 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegger, malt platekledning m/led spotlights i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Deter sprekk i en veggflis v/ventil. Det er noe ujevnt fuget mellom noen veggfliser i dusjsone.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overvåk tilstanden på flisefuger i dusjsone. Veggflis med sprekk bør lokal utbedres, ev. skiftes v/ behov.



Sprekk i veggflis v/ ventil.

HOVED-ETG > BAD (6,5 M²)

TG 2 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv. Det er varmekabler i gulv.
Lite fall til sluk. Dvs 1 cm fall fra gulv v/dør til sluk.

Mrk.
Hullyd ble registrert i gulvfliser. Skyldes sannsynligvis lyd fra underlaget.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist andre avvik:

Enkelte gulvfliser i hjørner virker å ha delvis løsnet fra underlaget.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Vedr. gulvfliser. Overvåk tilstanden, foreta utbedringer v/ behov.



Det er sår i enkelte gulvfliser. Må anses å være normal slitasje.



Delvis løs gulvflis i hjørne.

HOVED-ETG > BAD (6,5 M²)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast, fra byggeår. Synlig klemring i sluk.
Membran: Smøremembran med ukjent utførelse.

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

Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.
• 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.

Tilstandsrapport



Plastsluk i dusjsone.

HOVED-ETG > BAD (6,5 M²)

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Inneholder: Servant med møblement/speil, toalett, innfelbar dusjvegg i glass, dusjgarnityr, badekar, opplegg for vaskemaskin.

Pga VVS-utstyr sin alder må det påregnes vedlikehold, ev. utskiftninger v/behov.

HOVED-ETG > BAD (6,5 M²)

TG 1 **Ventilasjon**

Avtrekksventil i himling. Tilluft under dør.

HOVED-ETG > BAD (6,5 M²)

TG 2 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilstøtende vegg i dusjsone vender mot våtsone på vaskerom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Ettersom det er benyttet plastfolie og membran på knevegg/yttervegg på bad i loft-etg er det stor sannsynlighet at denne løsningen også er valgt for bad i hoved-etg. Denne løsningen medfører stor risiko for fukt, mugg og soppdannelse.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Nærmere undersøkelser og ev. utbedringer må påregnes, spesielt hvis det skal foretas renovering av badet.

HOVED-ETG > VASKEROM (5,3 M²)

Generell

Vaskerom. Areal: 5,3 m². Fra byggeår.
Våtromsbelegg på gulv, malt platekledning på vegger/himling.
Inneholder: Utslagsvask, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, varmtvannstank, rør i rør skap.
Avtrekksventil i himling.

HOVED-ETG > VASKEROM (5,3 M²)

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Malt platekledning på vegger/himling.

HOVED-ETG > VASKEROM (5,3 M²)

TG 2 **Overflater Gulv**

Våtromsbelegg på gulv. Det er varmekabler i gulv.
Lokalt fall til sluk. Dvs 3 cm fall fra gulv v/dør til sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er slitasje/striper i våtromsbelegg flere steder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overvåk tilstanden.

HOVED-ETG > VASKEROM (5,3 M²)

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Sluk av plast, fra byggeår. Våtromsbelegg er klemt i sluk.
Membran: Synlig våtromsbelegg.

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

Det er ingen tegn til membran rundt utslagsvasken eller andre fuktutsatte vegger på vaskerommet, noe som øker risikoen for svelling/skader på vegger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det anbefales det å installere membran/flis eller baderomsplater på vegger i våtsone, spesielt dersom vaskerommet skal oppgraderes.



Plastsluk i gulv.

HOVED-ETG > VASKEROM (5,3 M²)

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Nordre Vardhaugen 40, 5253 SANDSLI
Gnr 37 - Bnr 341
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN
Norsk takst

Tilstandsrapport

Inneholder: Utslagsvask, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, varmtvannstank, rør i rør skap.

Pga VVS-utstyr sin alder må det påregnes vedlikehold, ev. utskiftninger v/behov.

HOVED-ETG > VASKEROM (5,3 M²)

TG 1 **Ventilasjon**

Avtrekksventil i himling. Tilluft under dør.

HOVED-ETG > VASKEROM (5,3 M²)

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilstøtende vegg v/vanninstallasjoner vender mot bad og er flislagt på bad-del.

LOFT-ETG > BAD (3,6 M²)

Generell

Bad loft-etg. Areal: 3,6 m². Fra byggeår.
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt platekledning i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, toalett, dusjgarnityr.
Avtrekksventil i himling.

Ny baderomsinnredning med servant i ca 2008.

LOFT-ETG > BAD (3,6 M²)

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Keramiske fliser på vegger, malt platekledning i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

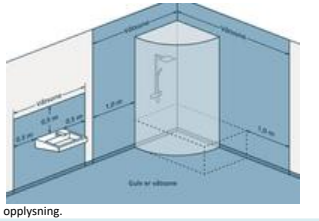
Innerdør er plassert i våtsone.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Innerdør bør fuktbeskyttes ved å montere forheng eller dusjvegg mellom dusjsone - dør.



Innerdør i våtsone.



Bilde til opplysning.

LOFT-ETG > BAD (3,6 M²)

TG 2 **Overflater Gulv**

Keramiske fliser på gulv. Det er varmekabler i gulv.
Lite fall til sluk. Dvs 1 cm fall fra gulv v/dør til sluk.

Mrk.
Hullyd ble registrert i gulvfliser. Skyldes sannsynligvis lyd fra underlaget.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

LOFT-ETG > BAD (3,6 M²)

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Sluk av plast, fra byggeår. Synlig klemring i sluk.
Membran: Smøremembran med ukjent utførelse.

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

Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Tilstandsrapport

• 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.



Plastsluk i dusjsone.

LOFT-ETG > BAD (3,6 M²)

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, toalett, dusjgarnityr.

Pga VVS-utstyr sin alder må det påregnes vedlikehold, ev. utskiftninger v/behov.

LOFT-ETG > BAD (3,6 M²)

TG 1 **Ventilasjon**

Avtrekksventil i himling. Tilluft under dør.

LOFT-ETG > BAD (3,6 M²)

TG 2 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt i gang/trapperom. Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 39,9 % ved en temperatur på 19,2 grader.

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.
Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

Vedr. fuktkontroll:
Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble observert soppdannelse på bakside av gips i knevegg. Dette er synlig fra koffertloft. Dette skyldes sannsynligvis at det er benyttet plastfolie og membran på knevegg. Denne løsningen medfører stor risiko for fukt, mugg og soppdannelse. Eier skal gjøre tiltak som bla. fjerne plastfolie på bakside og rengjøre område med soppdannelse.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Nærmere undersøkelser og utbedringer må påregnes.



Måling av relativ luftfuktighet.



Soppdannelse på bakside av gipsplate som følge av at det er benyttet plastfolie og membran på knevegg/yttervegg.



Slik ser bakside av vegg ut etter at eier har fjernet plast, vasket og sprayet med klor

KJØKKEN

HOVED-ETG > KJØKKEN (13,7 M²)

TG 2 **Kjøkken - gulv**

Gulv: To stavs eikeparkett.

Nordre Vardhaugen 40, 5253 SANDSLI
Gnr 37 - Bnr 341
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN
Norsk takst

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Parkett har en del slitasje/striper. Parket har fuktskade under kjøleskapsplass. Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert i det aktuelle området.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Parkett må lokal utbedres/skiftes for å lukke avviket.



Fuktskade i parkett under kjøleskap plass.

HOVED-ETG > KJØKKEN (13,7 M²)

TG 1 **Overflater og innredning**

Areal: 13,7 m². Kjøkkeninnredning fra byggeår.
To-stavs eikeparkett på gulv, malt platekledning på vegger, malt platekledning m/led spotlights i himling.
Huseby kjøkkeninnredning med profilerte heltre fronter. Takhøy innredning. To glassfronter.
Laminat benkeplate, stål vaskekum, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin.

Kjøkkentype: Honnigtonet lønn.
Ny benkeplate med fuger i bakkant på høyre side av komfyr i ca 2016 (egeninnsats).

Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje.



Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert v/ utsatte områder.



Røropplegg under vask.

HOVED-ETG > KJØKKEN (13,7 M²)

TG 1 **Avtrekk**

Kjøkkenventilator. Produsent: Flexit. Fra 2016. Ventilatorrør er tilkoblet ventilasjonsanlegg.



Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Rør i rør skap på vaskerom. Stoppekran er plassert på vaskerom.

Hovedinntak og rør til varmtvannstank av kobber. Vannrørene er fra byggeår.

Irr:
Irr (også kalt verdigris) er den basiske blandingen av kobberforbindelser som oppstår når kobber korroderer. Når kobber irrer oppstår det et grønt belegg som kan sees på kobbertak, kobberrør, statuer eller andre ting laget av kobber eller kobberlegeringer. Ingen tegn til lekkasje fra kobberrør som har irr.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Det er irr/fukt på samlestokk i rør i rør skap. Tape under gjennomføringer i bunn i rør i rør skap tåler ikke fukt/stående vann i rør i rør skap. En eventuell lekkasje inni skap vil kunne medføre fukt i vegg.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Bunn i rør i rør skap bør smøres med membran/tettesjiikt. Samlestokk med irr/fukt i rør i rør skap bør undersøkes nærmere av rørlegger som bør utføre tiltak v/ behov,



Stoppekran på vaskerom.



Irr på kobberrør v/ varmtvannstank.



Rør i rør skap på vaskerom.



Irr/fukt på samlestokk i rør i rør skap.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Avløpsrørene er fra byggeår.

Tilstandsgrad er satt utifra alder. Hovedstamme/avløpsrør er skjult og tilstandsvurdering må utføres av spesialfirma.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke registrert stakeluke på avløpsanlegget. Dette bør etableres.

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjonsanlegg med avtrekk fra begge bad, vaskerom, kjøkken og bod. Aggregat er plassert på koffertloft. Type: Flexit ULV. Fra byggeår. Ny viftemotor i ventilasjonsaggregat i 2016. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer og noen ventiler i yttervegger, samt luftemulighet v/åpning av vinduer og terrassedør.

Pga ventilasjonsaggregatets alder kan det ikke utelukkes at det må gjøres vedlikehold/ev. utskiftninger v/behov.

Sørg for frisk luft og riktig møbelplassering:
Etter en natt søvn samler det seg fuktighet i luften på soverommet. Ved å la vinduet være i luftestilling eller lufte ut hver morgen reduserer du fuktigheten og forbedrer inneklimaet. Husk også å plassere senger og møbler minst 5 cm fra yttervegger for å sikre god luftsirkulasjon. Dette forhindrer kondens, som kan føre til mugg og sopp. Enkle tiltak som disse bidrar til et bedre inneklima.

Kommentar:
Tilstandsgrad er gitt utfra om det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Ventilasjon i bygninger bygd etter tidligere byggeforskrifter vil ikke tilfredsstille dagens forskrifter.



Ventilasjonsaggregat på koffertloft.

TG 2 Varmtvannstank

Nordre Vardhaugen 40, 5253 SANDSLI
Gnr 37 - Bnr 341
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN
Norsk takst

Tilstandsrapport

Varmtvannstank på vaskerom. Volum: 198 liter. Produksjonsår: 2002. Produsent: Oso Hotwater.

Varmtvannstank er tilkoblet vanlig stikkontakt. I boliger fra 2010 eller nyere skal større varmtvannstank ha fast tilkobling. Det anbefales å skifte ut stikkontakt med fast tilkobling, spesielt hvis varmtvannstank skal skiftes. Stikkontakt bør jevnlig kontrolleres v/ å ta ut - inn støpselet. Dersom det er tegn til misfarging/brunsvidd kontakt må stikkontakt skiftes umiddelbart.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



Varmtvannstank på vaskerom.

TG 1 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.

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

Sikringsskap i entre/gang.
Inneholder: Automatsikringer, automatsikringer (jordfeilautomater, 2 stk), jordfeilbryter.
Hovedbryter på 63 ampere.

Kurser.
20 ampere. 1 stk.
16 ampere. 2 stk.
15 ampere. 2 stk.
10 ampere. 9 stk.

Overbelastningsvern på 2 x 50 ampere og strømmåler m/fjernavlesning er plassert i utvendig målerskap v/inngangsparti.
Ny strømmåler i juni 2018.

Belysningsutstyr:
Innfelte led spotlights i himling i entre/gang, stue, kjøkken og på bad i hoved-etg (230 volt led). Ellers er det opplegg for vanlig belysning. Nye led spotlights i 2020.

El. oppvarming:
Varmekabler på begge bad og vaskerom.
Fire vegghengte panelovner.
Varmepumpe med uttak i stue. Produsent/type: Toshiba Signatur 35. Fra 2022. Montert av Proventa AS.

Sentralstøvsuger:
Boligen har sentralstøvsuger med to uttak. Motor/beholder er plassert på vaskerom. Type: Flexit CVR 3000. Ny motor/beholder i 2016.

Fiber:
Det er innlagt fiber i boligen. Leverandør: Telenor.

BKK kontroll:
BKK kontroll ble utført 31.01.2024. Det ble ved BKK kontroll ikke funnet feil eller mangler som krever videre oppfølging, og saken avsluttes fra BKKs side. BKK gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. El.anlegg får automatisk TG 1 når det har vært utført BKK kontroll i løpet av de siste 5 årene uten avvik.

Mrk.
Vegglamper på østvegg: Provisorisk festet med skrue. Opprinnelig skrue rustet fast.
Håvardstun elektro sluttkontroll fra 2025 foreligger vedr. div taklamper inne. se boligmappen for mer info.

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)?
   Ja

Tilstandsrapport



Sikringsskap i entre/gang.



Utvendig målerskap v/ inngangsparti.



Sentralstøvsuger på vaskerom.



Varmepumpe med uttak i stue.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har minst en røykvarsler pr etasje og pulverapparat.
Brannslange på vaskerom.

Boligen er tilkoblet Sector Alarm (abonnement kan overføres).

Kommentar:
Underskrevne takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for bygget, men ligger til grunn at bygget er oppført etter gjeldende byggeforskrifter på oppføringstidspunktet. Dette må ikke forveksles med dagens forskrifter vedr. branntekniske forhold som bygninger oppført etter tidligere forskrifter ikke vil tilfredsstille.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

TG 1 Drenering

Boligen er oppført over bakkenivå og terrenget rundt bygget er planert. Det er drenerende masser rundt boligen.

Ved denne type bebyggelse (over bakkenivå) er det ikke vanlig å legge dreneringsrør i grunnen rundt boligen.

Drenering er ikke mulig å vurdere med sikkerhet vedr. funksjonalitet ut fra visuell besiktigelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå som kan ha negativ betydning (eks. vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc). Forbehold taes vedr. dette.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Nordre Vardhaugen 40, 5253 SANDSLI
Gnr 37 - Bnr 341
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN
Norsk takst

Tilstandsrapport

Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell.
Videre grunnforhold er ikke kjent.

Det er ikke gjort geotekniske undersøkelser av byggegrunn. Vurdering av fundament og grunnforholdene er begrenset.

Ringmur i plasstøpt betong. Grunnmursplate på utside.

Ingen tegn til store sprekker/setninger i grunnmur.

TG 0 Terrengforhold

Eiendommen ligger i et relativt flatt terreng.

Ingen vannansamlinger registrert inntil grunnmur.
Fallforhold fra grunnmur virker å være ok.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann/avløp via private stikkledninger.
Avløpsrør av plast og vannledning av plast.

Utvendige vann- og avløpsrør er fra byggeår.

Tilstandsgrad er satt utifra alder. Utvendige vann-avløpsrør er skjult og tilstandsvurdering må utføres av spesialfirma.

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

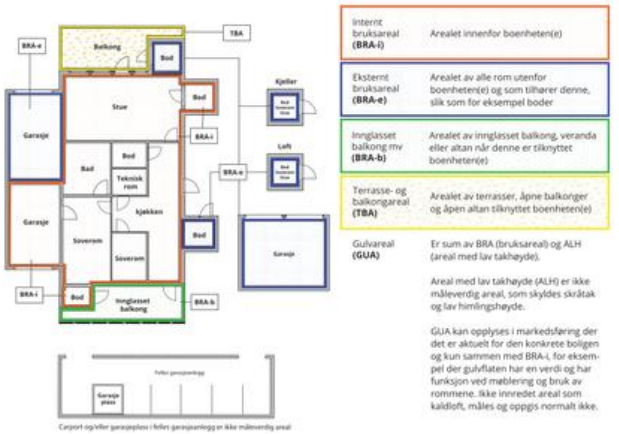
Hva er måleverdig areal?

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.



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 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.

Nordre Vardhaugen 40, 5253 SANDSLI
Gnr 37 - Bnr 341
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Arealer

Enebolig i rekke

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Hoved-etg	91			91	47		91
Loft-etg	44			44		14	58
SUM	**135**				**47**	**14**	**149**
SUM BRA	**135**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hoved-etg	Entré/gang (9,2 m²), Stue/trapperom (37,9 m²), Bad (6,5 m²), Vaskerom (5,3 m²), Soverom (14,5 m²), Kjøkken (13,7 m²)		
Loft-etg	Gang/trapperom (9,8 m²), Bad (3,6 m²), Soverom (12,3 m²), Soverom 2 (6,9 m²), Soverom 3 (6,9 m²), Bod (2,5 m²)		

Kommentar

BRA-i og BRA-e er oppmålt på stedet med laser.

Åpent areal er areal av terrasser, altaner og balkonger som har direkte utgang fra etasjen. Dersom en terrasse har utvendig adkomst vil ikke den bli oppført som åpent areal. Åpent areal må betraktes som et omtrentlig areal, og avvik i arealet kan forekomme.

Mrk.
Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 3,7 m² av bruksarealet i hoved-etg.
Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 2 m² av bruksarealet i loft-etg.
Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygd skap/garderobeskap.

Takhøyde:
Takhøyden på bad er 2,39 m - 2,40 m og takhøyden på vaskerom er 2,40 m - 2,42 m.
Takhøyden i øvrige deler av hoved-etg er 2,38 m. Takhøyden i loft-etg varierer fra 0,82 m - 2,39 m.

Gulvareal:
Gulvareal i loft-etg er 58 m² inkl. trappeåpning.

Carport:
Carport er ikke målbar ettersom den er åpen i front. Gulvareal i carport er 19 m². Det er gruset gulv i carportdel.

Generelt:
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet beskrives som/defineres som.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse
i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Opplysninger fra eier:

Fortløpende rullering 2002-2024: Behovsprøvd beising/maling hvert år, Behovsprøvd mosefjerning. Egeninnsats

2020 Installasjon 230V Led Spot i tak første etasje: stue, kjøkken, gang, bad. Håvardstun Elektro. Samsvarserklæring foreligger

2020 Tapetsere vegg stue+vegg entre. Egeninnsats

2020 Male tak og vegger flere rom i begge etasjer. Egeninnsats

2022 Legge nytt gulv i bod oppe. Egeninnsats.

2022 Installasjon ny utvendig kurs med to stikk. Leverandør: Håvardstun Elektro. Samsvarserklæring foreligger

2022 Installasjon Signatur 35 varmepumpe. Leverandør og montør Proventa. Faktura inkludert oppdragsbeskrivelse foreligger

2024 Tak: Alt unntatt tak mot vest, med tilhørende møne: Rense tak for mose, spyle med hageslange, grunne Taksitt 2 ganger og male Taksitt 2 ganger Egeninnsats uten garanti.

2024 Male vassheller kanapp+vindskjeier kanapp. Egeninnsats

2024 Bytte av glass i vindu. Likt for likt. Bad nede. Leverandør: Glassmester Kaare Nilsen. Faktura foreligger

2024 Desember: Spraying mot sjeggkre. Alle rom. Leverandør: Underleverandør av Anticimex. Rapport foreligger- anbefales å følge opp 6 måneder senere.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: TEGNINGER/LOVLIGHET:
Det er framlagt godkjente/stemplede byggetegninger.
Mrk. Vaskerom er inntegnet som sportsbod i byggetegninger.

ØVRIGE OPPLYSNINGER:
Det er fortsatt eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at boligkjøperen får opplysningene han eller hun har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette innebærer blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer og eventuell adgang til utleie av hele eller deler av bygningsmassen. Megler skal også opplyse om det foreligger ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser. Dette innebærer at den bygningssakkyndige/takstmann har en plikt til å påpeke åpenbare ulovligheter som avdekkes. De har ikke et ansvar for å hente sist godkjente tegninger hos kommunen. Dette ansvaret ligger fortsatt hos megler. Kilde: www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/

For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til tegninger og/eller eiendommens byggesaksmappe.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

Nordre Vardhaugen 40, 5253 SANDSLI
Gnr 37 - Bnr 341
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig i rekke	132	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.1.2025	Trond Bertelsen	Takstingeniør
	Jørn Grooss	Kunde
	Margunn Østvik Larsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	37	341	0	0	326.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Nordre Vardhaugen 40

Hjemmelshaver
Jørn Grooss & Margunn Østvik Larsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde på Sandsli.
Fra boligen og uteområde er utsikt over nærområde/nabolaget og videre mot Bønes/Kråkenes, Straumsfjellet og Ulriken mm.
Området er hovedsakelig bebygd med rekkehus og eneboliger.

Ca 5,5 km Lagunen Storsenter med de fleste service tilbud/fasiliteter,
Ca 5-10 minutters gange til Fanatorget med fasiliteter som dagligvarebutikk, apotek, legekontor, bank, spisested mm.
Gode turmuligheter med bla Storrinden og området rundt Skranevatnet.
Mange idrettsanlegg/fritidstilbud som bla Sandsli Idrettshall og Sandsli Stadion, samt skoler som
Aurdalslia Skole, Skranevatnet Skole, Søreide Skole og Sandsli Videregående Skole.
Gode bussforbindelser til Bergen sentrum og øvrige bydeler.
Boligen har gangavstand til holdeplass for bybanen.

Det kan nevnes at Sandsli/Kokstad har noen av Bergens største arbeidsplasser som bla Equinor,
Telenor, Aibel, Bergen Lufthavn mf. Meget sentral beliggenhet i forhold til ovennevnte.

Sandsli:
Sandsli er et bolig- og næringsområde i Ytrebygda bydel i Bergen kommune.
Området er en del av næringsområdet Sandsli/Kokstad. Her ligger også bydels- og kjøpesenteret Fanatorget,
Aurdalslia skole, Skranevatnet skole og Sandsli videregående skole. Sandsli omfatter grunnkretsen Sandsli,
samt vestlige deler av grunnkretsen Steinsvik og sørlige deler av grunnkretsen Søreide.

Adkomstvei

Adkomst eiendom via privat stikkvei fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan (8770062). Formål: Bolig.
Planid: 8770062.
Saksnr: 1999/36870.
Planens navn: YTREBYGDA. GNR 37 BNR 260, SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, PLANOMRÅDE 12 OG 13, FELT BO4, PLAN FOR UTBYGGING.
Type plan: Mindre reguleringsendring.
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan.
Vedtak i kraft: 10.07.2000.

For øvrige opplysninger vedrørende reguleringsmessige
forhold henvises det til Meglerpakken som bestilles av
meglerforetak i forbindelse med kjøp/salg av eiendommen.

Om tomten

Tomt:
Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med terrassedekke, murer/bed og prydbusker/beplantning.
Biloppstillingsplass med plass til to biler, hvorav en i carport. For øvrig er det gjesteparkering på fellesområde.

Fellesområde:
Fellesområde er opparbeidet med interne veier, grøntarealer og lekeplass.

Mrk.
Forstøtningsmurer/hagemurer og utvendige trapper er ikke en del av forskriften og er derfor ikke videre omtalt eller tilstandsvurdert i denne rapporten. Det anbefales på generelt grunnlag å overvåke tilstanden på forstøtningsmurer/hagemurer og utvendige trapper. Dersom det oppstår sprekker, skjevheter/setninger eller tre rekkverk/tre trapp har råteskader, bør utbedringer utføres. Av sikkerhetsmessige årsaker bør det monteres tilfredsstillende rekkverk ved murer og utvendige trapper når nivåforskjellen er over 0,50 meter, dersom dette mangler.

Tinglyste/andre forhold

Servitutter.
En servitutt er en rettighet på en grunneiendom som begrenser
grunneierens bruk av eiendommen. Servitutten kan være
tidsbegrenset eller evigvarende. En servitutt kalles
også for en heftelse på den eiendom den hviler.

Ingen servitutter registrert.

Heftelser:
Ved et eventuelt salg/kjøp oppfordres kontroll av
grunnboken for eventuelle heftelser på generelt grunnlag.

Nordre Vardhaugen 40, 5253 SANDSLI
Gnr 37 - Bnr 341
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Informasjon om sameiet

Informasjon om sameiet:
Sameiet Nordre Vardhaugen 2-80 består av til sammen 40 boenheter.
Alle boligene har egen inngang med utvendig adkomst.
Styreleder i sameiet: Jørn Grooss.

Nøkkelopplysninger fra Enhetsregisteret:
Organisasjonsnummer: 919 288 515.
Navn/foretaksnavn: Sameiet Nordre Vardhaugen 2-80.
Organisasjonsform: Tingsrettslig sameie.
Registrert i Enhetsregisteret: 30.11.2017.
Stiftelsesdato: 30.03.2017.

Fellesutgifter:
Fellesutgifter utgjorde kr 6500,- for 2024, dvs. kr 541,66,- pr mnd. Fellesutgifter betales hvert halvår.
Fellesutgifter dekker brøyting/strøing, vedlikehold av fellesområde, avsetning til vedlikehold og div. drift av sameiet.
Det foreligger ikke planer om økning av fellesutgifter.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
BKK rapport		Lagret	Innhentet		Nei
Boligmappa.no		Eier har gitt tilgang til boligmappa.no med div. dokumenter og bilder	Innhentet		Nei
Infoland.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Egne sjekklister/notater		Lagret	Innhentet		Nei
Egenerklæringsskjema		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei
Byggetegninger			Fremvist		Nei
Eier		Opplysninger fra eier	Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Energiattest		Lagret	Innhentet		Nei
Faktura fra Proventa		Lagret	Innhentet		Nei
Avvik på overflater		Lagret	Innhentet		Nei

Nordre Vardhaugen 40, 5253 SANDSLI
Gnr 37 - Bnr 341
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	02.02.2025	
2	02.02.2025	
3	11.02.2025	
4	12.02.2025	
5	04.03.2025	

Nordre Vardhaugen 40, 5253 SANDSLI
Gnr 37 - Bnr 341
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må 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 seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og 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.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Nordre Vardhaugen 40, 5253 SANDSLI
Gnr 37 - Bnr 341
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Tilstandsrapportens avgrensninger

• 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, utførede 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• 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/PM6551

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

Avvik på overflater:
Den nye avhendingsloven tilsier at boligen/leiligheten ikke kan selges «as is». Det er viktig at avvik/feil eller mangler kommer frem i rapporten.
Kjenner du til skader på overflater som store hakk eller fuktutsvelling i gulv, sprekker eller sår i fliser eller misfarging på vegger bak møbler ?

Mangler/avvik/slitasje: Vi vet ikke hva som regnes som slitasje, men antar at en del av dette er slitasje.

1 Bad nede:
Sprukket flis ved ventil
To løse gulvfliser
To knatt i gulvfliser

2 Gang nede
Tapet m løse kanter

3 Soverom nede
Sparkling ikke pusset flatt og synlig under maling

4 Stue
Ripe i maling vegg
Gipsvegger m sparkel reparasjoner/ujevne
Tapet m/løse kanter
List v/trapp kappet to cm ned
Glippe gulv/list vestvegg
Varmepumpe: løst/ødelagt innfesting på deksel. Festet med borrelås
Ytterdør mot platting: nøkkel sitter fast i lås

5 Kjøkken:
Benkeplate nærmest stue ikke fuget i bakkant
Vann-svelling i benkeplater
Vifte m løst og slitt pålimt bryterpanel
Synlig fuktskade parkett etter avrenning kondensvann fra kjøleskap
Brukket kant på front list v/gulv
Fuktskade/sprekker innvending kjøkkenskap flere hyller
Slagmerker blomsterbrett
Ødelagt kant list benkeplate venstre side komfyr/ukjent kant benkeplate høyre side.
Ettermontert kjøkkenbenklys gjort av eier
Glippe gulvlister/gulv mot syd
Brukket flik av stålplate under vask

6 Sportsbod /Vaskerom
Slagmerker og upusset sparkling på gipsvegger
Vet ikke om bruksendring som må søkes om: Husbank kalte rommet sportsbod, men brukes fra 2002 til nå som vaskerom.

7 Trapp
Slagskader og bruksmerker

Andre etasje

8 Soverom 1 (syd-vest)
Fukt innvendig v vindu (kondens?)
Riper, merke i veggmaling.
Synlig gips-reparasjoner i tak og vegg

9 Soverom 2 (syd-øst)
Sprukket, men limt dør-speil
Skrevet på dør utside
Fukt/ råte Innvendig karm
Merke/skade i gipsvegg under vindu
Skråtak: Sparklet og ikke pusset og overmalt pr 11 feb 2025
Tegnet på vegg

10 Gang oppe:
Gipsreparasjoner: synlige under maling
Setning/sunket gulv, glippe gulv/list ved pipe og gulv/dørlist
Slagmerker i tapet

11 Bad oppe:
Fuget overgang gulv/vegg egeninnsats
Vask montert av rørlegger mangler kvittering/faktura Vesterheim /Kokstad

12 Klesskap oppe:
Gulv laminatgulv Biltema lagt av eier ca 2022
Taklist/sverdlist mangler
Glippe parkett/bod-luke mot Kryploft Glippe mellom dør/parkett.
Glippe lister/gulv vegg mot nord

13 Kryploft bak klesbod:
Fukt/kondens fra kaldvannsrør bad: synlig muggsopp mellom plast og gips. Ingen synlig fukt på trekonstruksjon. Inspiser av Anticimex høst 2024 og deres underleverandør desember 2024 se rapporter.

13 Kryploft fra gang:
Flisete isolasjon i skråtak noen steder

14 Stort soverom oppe (Nord)
Sparkling synlig under maling tak/vegg
Har vært fukt/kondens i hjørner nede på vinduskarmer.
Lakk løs i karmer

14 Bod fra soverom 1 oppe:
Flisete isolasjon i skråtak noen steder

15 Ute: Tak/Vegg
Takstein brukket overgang carport/hustak se bilder i boligmappen
Halve taket malt med taksitt: spraye mot mose/lav, børste vekk, spyle med hageslange ovenfra og nedover, 2xtakstitt grunning 2xtaksitt maling datablad lastet ned i boligmappe. Egeninnsats. Tilsier ikke garanti for arbeidet.
Gjenstår tak mot vest
Takskeier slitte og gjødsel av kråker øverst gavlene mot vest og nord

16 Carport
Skruefeste på ene side i vegglys i carport ødelagt, erstattet m annen skrue
Vannkran lekker i pakning når vann påslått
Dør Ikke byggemeldt, vet ikke om det er nødvendig.

17 Uteområde:
Skruer i vegglys brukket. Festet provisorisk for å hindre vanninntrenging.

Drivbenk laget av eier i Møre Royal /fuktskade/råte i bunn. Begrenset levetid pga råte. Frittmontert

16 Generelt:
Alle gulv og trapp: Riper/merker og tildels dype hakk i gulv alle rom med tynnparkett og parkett.
Skader i gipsvegger/skråtak er utbedret med sparkel, men flere steder synlige under maling som ujevnheter.
Har vært fukt innvendig i nedre vinduskarmer på flere av vinduene.
Noen vinduskarmer med sprekker utvendig.
Utvendig: Alle sprosser slitte og delvis med mangelfull innfesting.
Alle dører, dørkarmer og trapp er slitte, med bruksmerker og delvis med små partier avslitt overflatebehandling/lakkbeis

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Larsen, Margunn Østvik	9578-5999-4-1330805	2025-03-13 08:24:14
Grooss, Jørn	9578-5999-4-1990276	2025-03-13 05:41:39

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
13. mar. 2025

Oppdragsnummer
32-0039/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Nordre Vardhaugen 40, 5253 SANDSLI

Meglerfirma
Nordvik Bergen Vest

Selgere
Jørn Grooss, Margunn Østvik Larsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
12. mars 2002

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 7673792
Forsikret i: If

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger Vesterheim Kokstad: Montere vask/benk begge bad og dusj vegg nede. Usikker på når: Ca 2006. Har ikke kvittering/dokumentasjon Egeninnsats: Fuging senest 2025. Haavardstun Elektro: Byttet fra 12v til 230v spotter i tak bad nede 2020. Samsvarserklæring i Boligmappen. Byttet glass i vindu 2024. Forsikringssak. Glassmester Kaare Nilsen AS.

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

Eventuell kommentar: Ikke fornyet/oppgradert

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Block Wathne 2002. Prosjektbeskrivelse tilgjengelig i hard kopi. Takstmann Bertelsen konkluderte i 2025 at plast montert mellom isolasjon og gipsplater bad oppe mot kne-vegg har gitt medført kondens og påfølgende mugg. På Bertelsens anbefaling er nå 2025 februar plast fjernet, mugg vasket bort og området sprayet med klor-løsning. Når området er tørket blir isolasjon satt på plass. . Se tilstandsrapport for ytterligere informasjon. Vet ikke om det er tilsvarende problematikk på hovedbad nede.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Byttet takstein som var knukket på karnapp mot sør 2024. Sommer/høst 2024 vart det fjerna mose på tak og spylt med hageslange ovenfra og ned. Deretter tørka og halva taket mot øst, vart satt inn med mose-hindrande stoff, satt inn med grunning, og med rød Taksitt . Taket har jevnlig blitt fjerna mose på dei siste fem åra. Eigeninnsats. Ingen garanti. Det har blitt satt inn ny innsats/innhold i peis av fagperson i fra Varme AS BERGEN. Hugsar ikkje kor tid. Ingen kvittering.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Lagt ned rør fra forside carport, bort til kran. Nytt dreneringsrør fra vannkran yttervegg og ca 6 meter nord /nord-øst. Ikke tatt i bruk. Vet ikke om det transporterer vann da aldri bruk i stor skala. Det har aldri vore problem med vannavrenninga, dette vart gjort for ekstra forebygging og med tanke på å støypa såle i garasjen. Sistnevnte vart aldri gjort.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Haavardstun Elektro; Bytte spotter fra 12V til 230V led samt legge inn nye spoter 2020. Haavardstun Elektro; Ny kurs og to nye stikk i samband med etablering av varmepumpe 2022. Haavardstun Elektro: Remontering og slutt- kontroll på 8 taklamper i 2025.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2024.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Tidligere nevnte dreneringsrøyr som vart lagt ned fra og gjennom carporten.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Montere Lettvegg 2 etasje . Lettveggen var med på opprinnelig tegning men da valgte vi den bort. Faktura foreligger fra tømrer-firma Frank Åstveit

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Off tilknyttet

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Ja

Beskriv: Ventilasjonsrens 2024

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Platting nordside og sørside. Møre Royal. Ny benkeplate på kjøken; ikkje fuga. Innfesting varmepumpe knukken. nå med på-montert borrelås i stedet. Nettinggjerde på nordside satt opp i 2025 av ufaglært. Selger tar forbehold mht om gjerdets høyde og innfesting er tilstrekkelig for å sikre at barn/andre kommer seg over/under. Må sjekkes av ny eier.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Gjort 29 nov 2024 til 29 januar 2025. Måling ga 16 bequerell som max. Radonmannen.no. Måling utført av eier basert på brukerveiledning.

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Fukt m/mugg bakside av fliser vegg mot øst andreetasje. Rørlegger og takstmann Bertelsen sier dette skyldes kondens pga at fukt er kledd inne mellom gipsplate og plast som er lagt utanpå membranen (utført av Bock-Watne då dei satte opp badet). Treverket er tørt ifølge takstmann og på hans anbefaling har vi fjernet plasten bak mot kryploftet i bad-sonen for å hindra ny mugg å oppstå, så er det kloret, og etter tørking settes isolasjon på og stedet holdes under oppsikt. Påse at ved dusjing er VL-vifte på. Tiltak gjennomført pr 6 februar 2025 Baderomsgulv nede:To løse fliser og to knatt i fliser.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: Vannskade soverom 2 etasje og soverom nede. Kun i nederste hjørner på vinduene. Skyldes sannsynligvis regnvann som har komme inn ved heit ope vindu, for deretter å bli liggande utan å bli tørka opp. Det blei litt råte der, men er pussa bort og behandla med klor. Enkelte takstein er brukket og mangler biter blant annet i overgang tak vårt hus og carport.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke merket noen feil.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Ja

Beskriv: Gulv ved pipe 2 etasje. Ikke sprekker. Glippe list/gulv og skjevt gulv. Mangel ved innfesting av drager. Se tilstandsrapport . Dørkarm løsnet/gått fra hverandre 2 etasje soverom mot sør/vest. Skjedde etter bruk av pull up stang

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Det var ein kald vinter då vanninntaket til sisternen på toalettet vart frosset. Dette var innanfor dei første fem åra etter overtagelsen av huset. Block-Watne kom attende og ordna opp med glass-vatt. Etter dette har det ikkje oppstått fleire gongar, sjølv om me har hatt kalde vintrar etter dette.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Skjeggkre: Terminert via If/Anticimex desember 2024. Anbefalt å sjekke på nytt ó mnd etter. Dette er ein forsikringssak.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Ja

Beskriv: To utelamper på vegg mot øst har deksel som er festet med skrue rett i kledning da opprinnelig skrue brakk. Plastskjerm taklampe på bod nede er sprukket og mangler en bit.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: 2024 Anticimex helsesjekk iht If avtale. Avdekket mugg/fukt pga kondens og Sjeggkre 2024 Samarbeidende firma til Anticimex: Målte fukt og avgrenset vannskade-området til bak bad 2 etasje Avdekket Sjeggkre 2024 Sjeggkre termineret med giftig åte

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Kontrakten. 2002 Tilstandsrapport januar 2025. Ny arealmåling gjort til 135m2.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke. Trenger bekrefte at stor rom oppe er soverom og at ferdigattest foreligger

25. Vet du 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/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Rolig nabolag. Hus i enden av rundkjøring

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

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Ja

Beskriv: Har bodd fem personer her stort sett hele tiden. Ikke vært hund/katt i huset og ikke vært røkt i huset En eier siden bygget stod ferdig

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

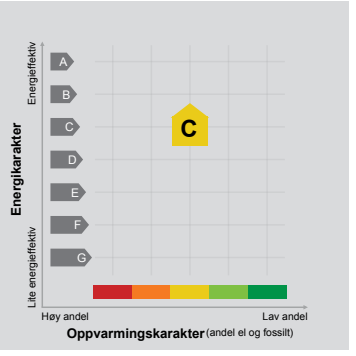
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 32-0039/25

ENERGIATTEST

Adresse	Nordre Vardhaugen 40
Postnummer	5253
Sted	SANDSLI
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	37
Bruksnummer	341
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	20753773
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-72695
Dato	28.01.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Vask med fulle maskiner
- Redusér innetemperaturen
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Montere urbryter på motorvarmer

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	2002
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	136
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 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 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 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: 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 7: 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 8: 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 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

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 på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Nordre Vardhaugen 40

Nabolaget Søreide/Aurdalslia/Sandsli nord - vurdert av 282 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Aurdalslia skole (1-7 kl.)	396 elever, 17 klasser	7 min 🚶 0.5 km
Skranevatnet skole (1-10 kl.)	673 elever, 45 klasser	21 min 🚶 1.5 km
Søreide skole (1-7 kl.)	515 elever, 28 klasser	23 min 🚶 1.7 km
International School Of Bergen...	197 elever, 12 klasser	6 min 🚗 3 km
Sandsli videregående skole	650 elever, 32 klasser	6 min 🚗 3.2 km
Nordahl Grieg videregående sko...	280 elever	8 min 🚗 5.5 km

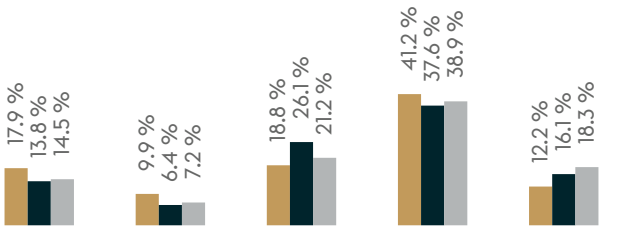
Offentlig transport

Eldsbakkane	Linje 23, 23E, 50E, 52	4 min 🚶 0.3 km
Sandslivegen	Linje 1	4 min 🚗 2.1 km
Bergen	Linje F4, L4, R40	16 min 🚗 15.4 km
Bergen Flesland		9 min 🚗

Barnehager

Eldsbakkane barnehage (1-5 år)	56 barn	6 min 🚶 0.4 km
Aurdalslia barnehage (0-5 år)	48 barn	10 min 🚶 0.8 km
Eldshovden barnehage (0-5 år)	44 barn	15 min 🚶 1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Søreide/Aurdalslia/Sandsl...	4 873	1 855
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Kvalitet på skolene
Bra 74/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Aurdalslia skole	7 min
Karlslia sameie Balløkke	8 min
MOVA Fanatorget	11 min
Aktiv365 Xpress Søreide	14 min

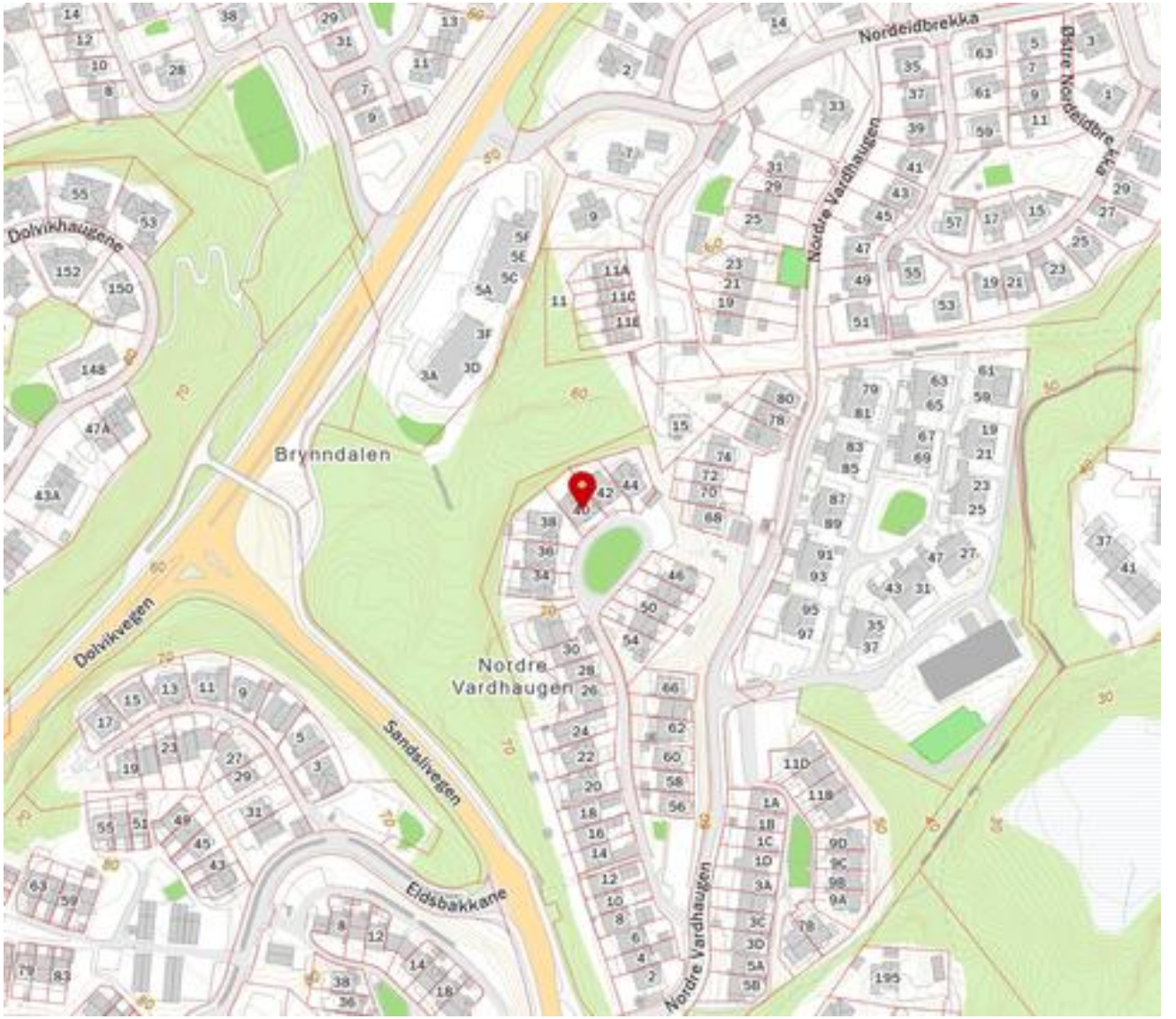
«Verdens Beste nabolag. Sosialt for både store og små. Nærhet til butikker, kollektivtransport, flyplass m.m»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

Gateparkering
Lett 82/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

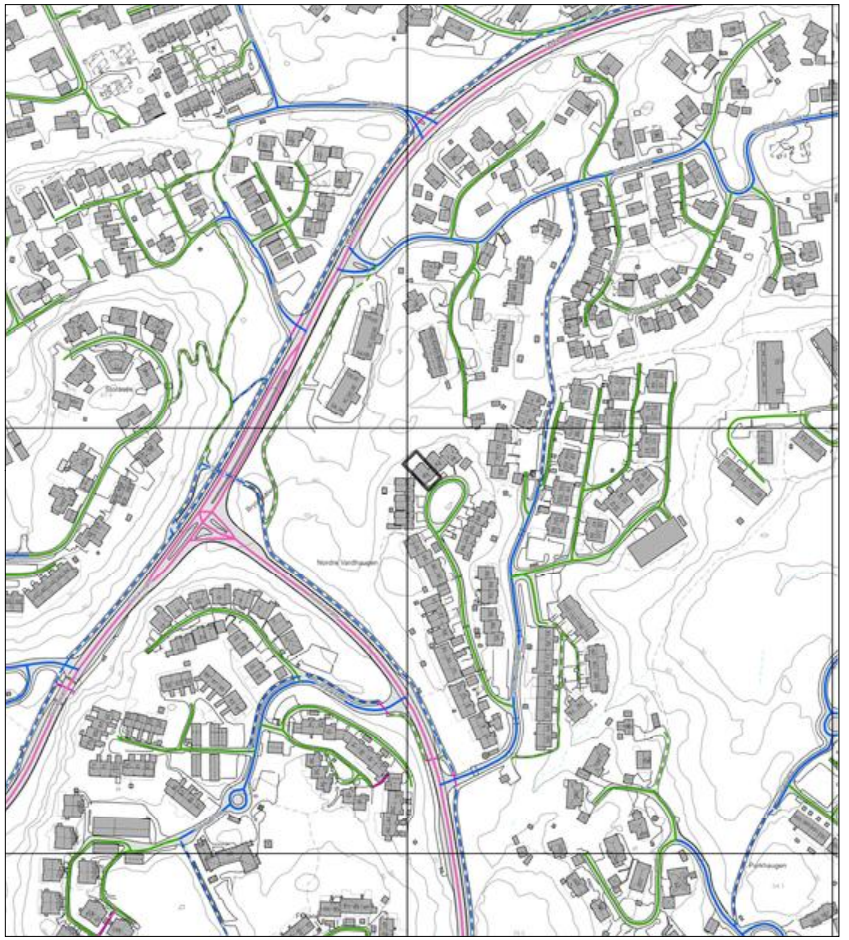
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 17.03.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 37/341/0/0
Adresse: Nordre Vardhaugen 40, 5253 SANDSLI

N



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

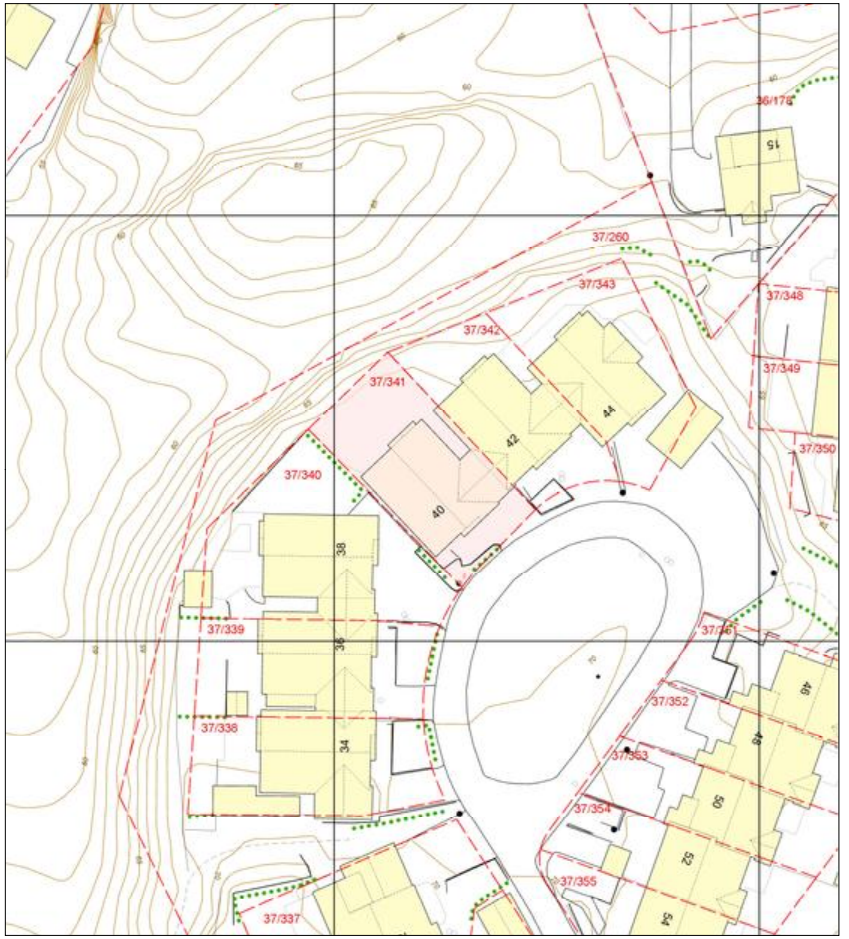
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 17.03.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 37/341/0/0
Adresse: Nordre Vardhaugen 40, 5253 SANDSLI

N



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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 37/341/0/0
Utlistet 17. mars 2025

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, båndleggingar og restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
259191703	Grunneiendom	0	Ja	326,6 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
8770062	31	YTREBYGDA. GNR 37 BNR 260, SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, PLANOMRÅDE 12 OG 13, FELT BO4, PLAN FOR UTBYGGING	3 - Endelig vedtatt arealplan	10.07.2000	199936870	100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
8770062	110 - Boliger	100,0 %
8770062	710 - Felles avkjørsel	< 0,1 % (0,0 m²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
8770010	31	YTREBYGDA. GNR 36 BNR 442, NORDEIDE	199938962	02.09.2000

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	202417461	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
8770013	31	YTREBYGDA. GNR 36 BNR 451 MFL., NORDEIDBREKKA	3	201215162
8770009	31	YTREBYGDA. GNR 36 BNR 442, NORDEIDE	3	199902519
8770064	31	YTREBYGDA. GNR 37 BNR 262, SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, PLANOMRÅDE 12 OG 13, TOMT BO18, PLAN FOR UTBYGGING	3	200026858
8770061	31	YTREBYGDA. GNR 37 BNR 257, SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, BO3 12 OG 13, PLAN FOR UTBYGGING	3	199813889
8776006	31	YTREBYGDA. GNR 36 BNR 11, SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, FELT BO5, PLAN FOR UTBYGGING	3	199808817
8770200	30	YTREBYGDA. GNR 36 BNR 536, NORDEIDE	3	200114694
8490000	30	YTREBYGDA. SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, STEINSVIKVEGEN OG VEG 2, ETAPPE 2	3	190711324
8770000	30	YTREBYGDA. SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, PLANOMRÅDE 12 OG 13	3	190840076

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
37/257	301289678	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	13.12.2023	202314089
37/257	301358671	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	13.12.2023	202314089

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 17. mars 2025

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.

BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

N

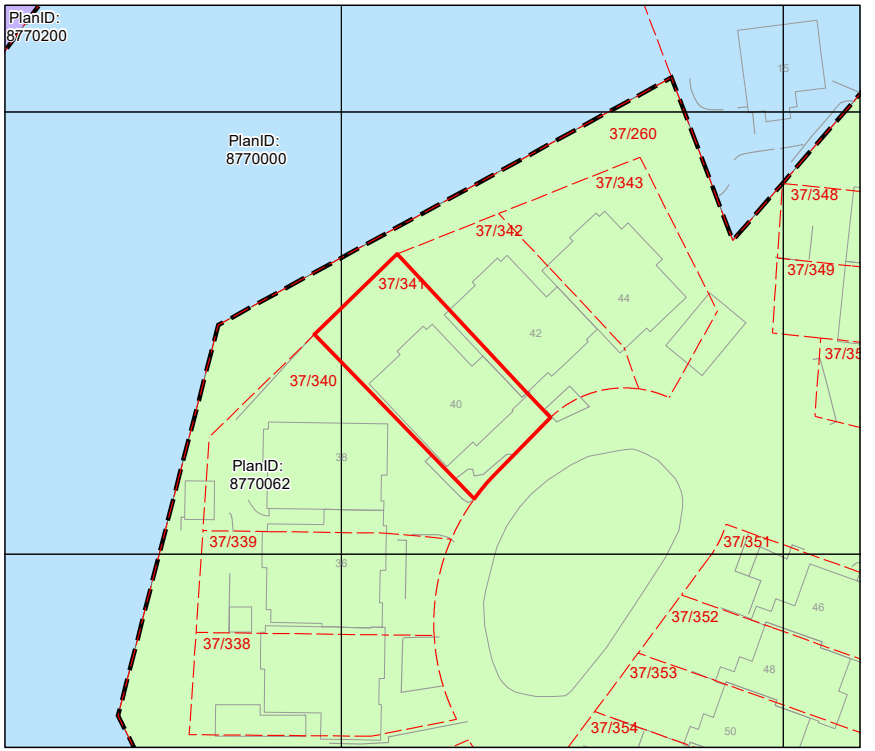
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:500 Gnr/Bnr/Fnr: 37/341/0/0
Dato: 17.03.2025 Adresse: Nordre Vardhaugen 40

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:
8770062

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

Eiendomsmarkering

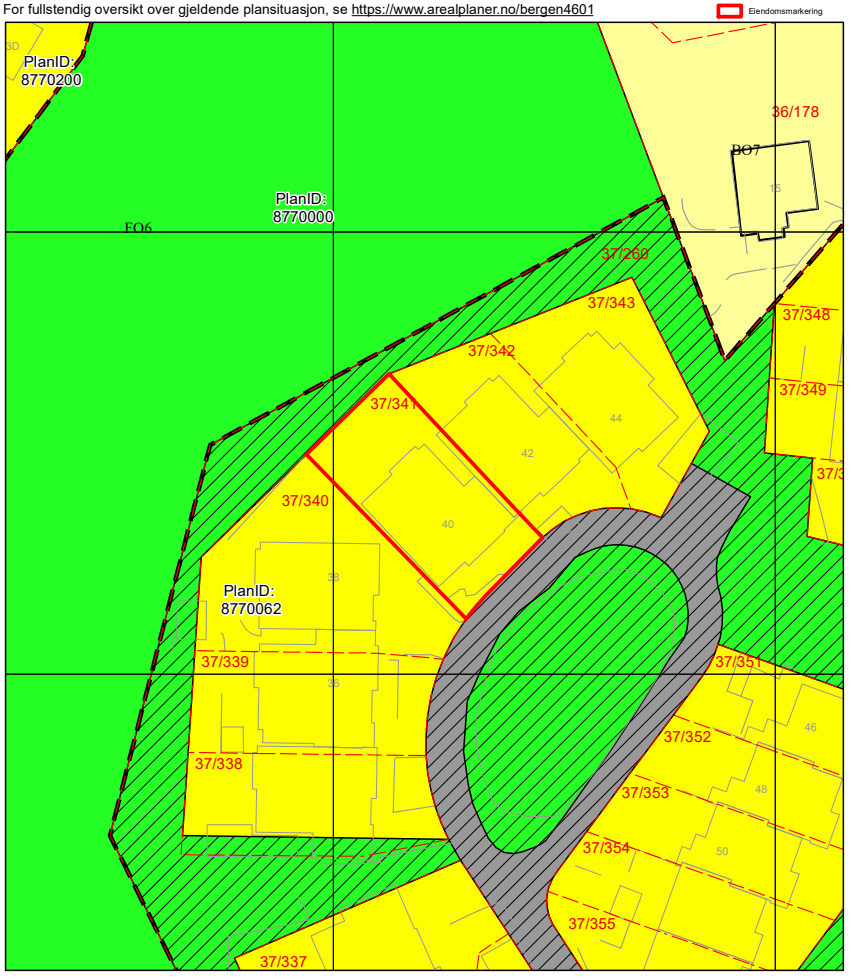


BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:500 Gnr/Bnr/Fnr: 37/341/0/0
Dato: 17.03.2025 Adresse: Nordre Vardhaugen 40

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon
For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Juridisklinje
1214 - Bebyggelse som inngår i planen

Plangrense
Reguleringsplanomriss

Formålsgrense
Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- FRIOMRÅDER
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntareal

BERGEN KOMMUNE

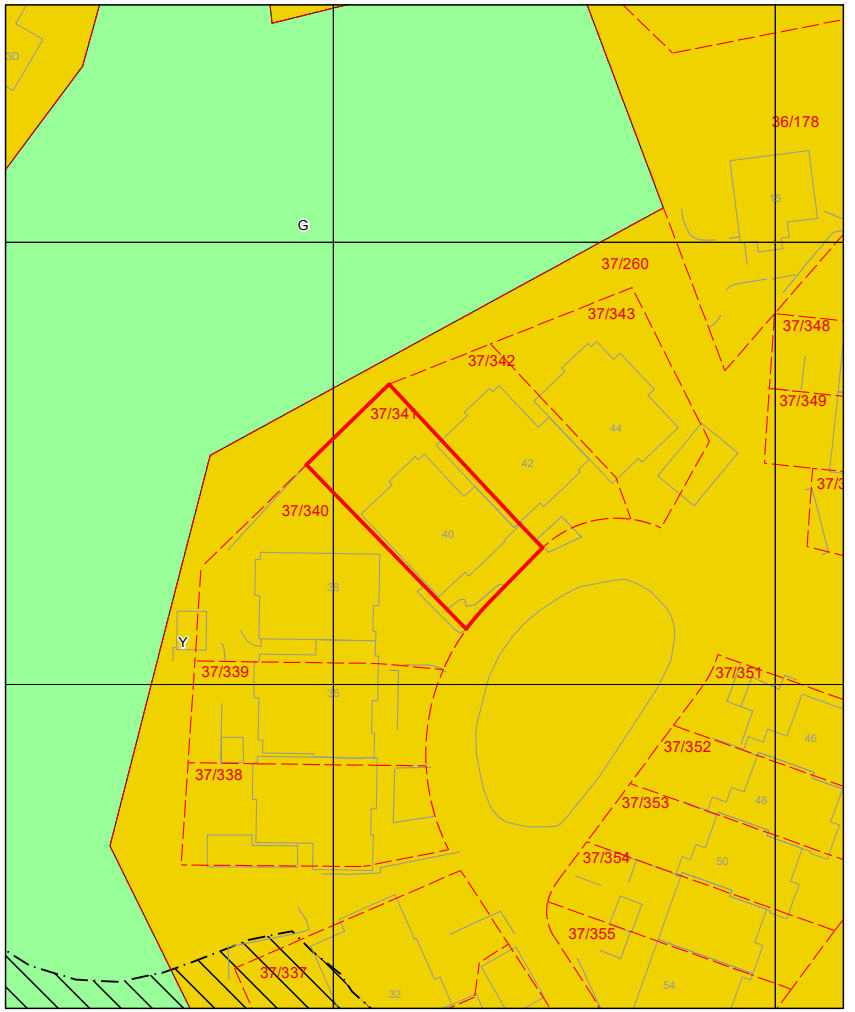
Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:500
Dato: 17.03.2025

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 37/341/0/0
Adresse: Nordre Vardhaugen 40

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

Arealformålgrense
Støysone gul

KPA2018 Arealformål

Ytre fortettingssone
Grønnstruktur

1. Sameiets formål

Sameiets formål er å eie samt sørge for opparbeiding og drift av sameiets eiendom: Gårdsnummer 37 – Bruksnummer 260, som fellesareal for sameierne. Sameiet har dessuten til formål å forvalte og vedlikeholde de private felles veier, vann- og avløpsledninger som er anlagt av Bergen Tomteselskap AS for boligfeltet.

2. Styret og styrets arbeid

2.1 Styrets sammensetning

Jørn Grooss – styreleder fram til 15. mars 2025

Jens Kristian Ellingsen - nestleder fram til 15. mars 2025, deretter konstituert styreleder fram til årsmøtet

Bjørn Nordlien - økonomileder

Jarle Leirgulen - styremedlem

2.2 Møtevirksomhet

Styret har i perioden (siden forrige Årsmøte) avholdt 5 møter.

3. Sameiets drift og økonomi

3.1 Revisjon

Sameiets revisor er Rune Ese, valgt av Årsmøte 2024.

3.2 Økonomi.

3.2.1 Vedlikehold.

Forrige årsmøte ble avholdt senere enn vedtektene tillater. Dette har begrenset aktiviteten til det nye styret, og læringspunktet må være å følge vedtektene. Det har i perioden vært gjennomført dugnad høsten 2025 så som utbedring av asfaltering, oppretting av trafikk-skilt, fjerning av redskapsbod og klargjøring for aktiviteter for både vår og høst i 2025.

3.2.2 Kommentarer til resultatregnskapet.

Regnskapet for 2024 ble oppgjort med et overskudd på kr 179.612,08.

Det er styrets vurdering at årsregnskapet gir et riktig bilde av resultat og stilling pr. 31. desember 2024.

3.2.3 Årets endring i disponible midler.

Årets positive endring i disponible midler ble kr. 179.612,08. Sammenholdt med årets beholdning ved inngangen til 2024 (kr 539.655,80) blir disponible midler ved utgangen av 2024 kr. 719.267,88.

ÅRSBERETNING 2024 – SAMEIET NORDRE VARDHAUGEN 2-80

4. Dugnadsarbeid

4.1 Dugnader.

På dugnadsaktivitetene har det vært godt fremmøte og god stemning. Oppretting av trafikk-skilt, demontering av redskapsbod, kosting, utbedring av drenering og rens av grøfter var blant aktivitetene som ble utført. Ekstremvær med store nedbørsmengder krever at drenering og grøfterens bør være dugnadspunkter også fremover.

4.2 HMS

Det er gjennomført HMS-gjennomgang av fellesområder og det ble kun vurdert behov for følgende tiltak: Bytte sand i sandkasse og oppretting av trafikk-skilt slik at disse er synbare for bilister med dårlig tid.

4.2 Lysfest og sosiale tiltak

På grunn av liten deltakelse på Lysfesten 2023, vurderte styret det dithen at det ikke lengre var interesse for lysfest. I forbindelse med invitasjon til høst-dugnad orienterte styret om denne beslutningen og ba da eventuelle sameiere med lysfest-ønske om å ta kontakt for eventuell gjennomføring dersom behovet likevel skulle ligge der. Det kom ingen respons på dette og lysfesten utgikk.

5. Endring i Sameiet

Nye eiere i Nordre Vardhaugen 2- 40 siden forrige årsmøte:

- NV 4 – Jeanette S Hammersland og Thomas Andrew Jall
- NV 62 – Johannes Gjøsund og Inga Marie Olsen Sandnes
- NV 66 – Mahelet Solomon og Biruk Bekele Yenore

6. Forutsetning om fortsatt drift.

Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift. Årets resultat viser et overskudd på kr. 179.612,08 og en positiv endring i disponible midler på tilsvarende sum.

Fortsatt drift er avhengig av at sameiet har tilgjengelig likviditet til å dekke budsjetterte utgifter, samt forventet fremtidig kostnad på utbedring og vedlikehold av fellesarealer.

For 2025 er det ikke budsjettert med økning i medlemskontingenten. Satsen for dugnad er også uendret.

Styret anser at sameiets likviditet er tilfredsstillende og anser derfor at forutsetningen for fortsatt drift er til stede. Etter utløpet av regnskapsåret er det ikke inntruffet forhold som skulle tilsi at forutsetningen om fortsatt drift ikke skulle være tilstede.

Underskrifter:

Styreleder	Nestleder	Økonomileder	Styremedlem
Jørn Grooss	Jens Kr. Ellingsen	Bjørn Nordlien	Jarle Leirgulen

Sameiet Nordre Vardhaugen 2-80

§ 1 Sameiets navn
Sameiets navn er Sameiet Nordre Vardhaugen 2-80. Sameiet holder til i Bergen kommune.

§ 2 Selskapsform
Sameiet Nordre Vardhaugen 2-80 er et tingsrettslig sameie.

§ 3 Formål
Sameiets formål er å eie samt forestå opparbeiding og drift av sameiets eiendom: Gårdsnummer 37 – Bruksnummer 260, som fellesareal for sameierne. Sameiet har dessuten til formål å forvalte og vedlikeholde de private felles veier, vann- og avløpsledninger som er anlagt av Bergen Tomteselskap AS for boligfeltet.

Anleggene fremgår av eget kartbilag.

§ 4 Sameiere

Alle sameiere innen boligfeltet Nordre Vardhaugen 2-80 har plikt til medlemskap i sameiet. Andelen kan bare overdras sammen med eiendomsrett til boligeiendom innen boligfeltet.

Sameierne eier en ideell andel (1/40) hver av gårdsnummer 37 – Bruksnummer 260.

§ 5 Sameiets vedtak
Sameierne er bundet av de vedtak som treffes av sameiets årsmøte og styret innenfor sameiets vedtekter.

§ 6 Styret
Sameiets styre skal bestå av 4 medlemmer, med 2 varamedlemmer, som velges blant sameierne eller sameiernes husstandsmedlemmer. Styret er beslutningsdyktig når minst 3 av medlemmene er til stede. Ved stemmelikhet har styrets leder dobbeltstemme.

Sameierne er forpliktet til å motta valg til styret, men er ikke forpliktet til å motta gjenvalg når de sitter i styret.

For å sikre kontinuitet velges styrets medlemmer for 2 år av gangen på årsmøtet. Varamedlemmene velges for 1 år av gangen.
Styret konstituerer seg selv på første Styremøte etter årsmøtet. Her fordeler Styret verv som Leder, Nestleder, Dugnadsansvarlig, etc.

Alle styrets medlemmer tegner i felleskap sameiets firma. Styret kan meddele prokura.

§ 7 Revisjon
Sameiets regnskap revideres av en revisor som velges av årsmøtet.

§ 8 Årsmøte
Årsmøte holdes hvert år innen utløpet av **april** måned etter skriftlig innkalling som sendes alle sameierne hvis adresse er kjent, senest 14 dager før årsmøtet avholdes. Elektronisk utsendelse anses som tilfredsstillende for de av sameierne som har sagt seg villig til dette og som har registrert sin e-postadresse hos styret.

Saker som sameierne ønsker behandlet på ordinært årsmøte, må være styret i hende senest 4 uker før årsmøtet.

Det kan innkalles til ekstraordinært årsmøte, når styret eller minst 10 % (4 sameiere) skriftlig forlanger det og oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Den innkalles på samme måte som en ordinært årsmøte, men med senest 8 dagers varsel.

Bare de saker som er nevnt i innkallelsen kan behandles.

§ 9 Saker på ordinært årsmøte
På ordinært årsmøte skal behandles:

1. Årsberetning og revidert regnskap
2. Anvendelse av overskudd eller dekning av tap
3. Meddelelse av ansvarsfrihet for styret
4. Budsjettforslag og fastsettelse av kontingent
5. Valg av 4 styremedlemmer og 2 varamedlemmer jfr. § 6
6. Valg av revisor
7. Valg av to medlemmer til valgkomite
8. Andre eventuelle saker som uttrykkelig er nevnt i innkallelsen

§ 10 Stemmerett
På årsmøtet har hver sameier som har betalt kontingent én stemme. Sameierne kan møte personlig eller ved skriftlig fullmakt la seg representere av en annen sameier eller husstandsmedlem. En andelseier/husstandsmedlem kan bare møte med en fullmakt.

Alle valg og avgjørelser på årsmøtet treffes ved alminnelig flertall, med unntak av § 12.

Ved stemmelikhet har leder dobbeltstemme. Votering skal skje skriftlig hvis en eller flere stemmeberettigede forlanger det.

§ 11 Kontingent m.v.
Sameierne betaler lik årlig kontingent og deltar i nødvendig finansiering av sameiets oppgaver. Kontingentens størrelse fastsettes av årsmøtet. Styrets faste medlemmer betaler 25% av kontingenten.

Manglende betaling av kontingent til sameiet vil hefte og følge eiendommen, slik at kravet er gjeldende for den som til enhver tid eier eiendommen.

Årsmøtet kan også med vanlig flertallsbeslutning fastsette et nærmere beløp, begrenset oppad til 2 ganger kontingenten pr. år, som skal betales av sameierne når det er nødvendig for å dekke ekstraordinære utgifter til tiltak innenfor formålets ramme.

Sameiet Nordre Vardhaugen 2-80

§ 12 Endring av vedtektene
Endring av vedtektene kan bare vedtas på sameiets årsmøte og krever 2/3 flertall blant de frammøte, herunder også fullmakter.

§ 13 Oppløsning
Sameiet kan ikke oppløses uten at det på grunn av endret regulering eller av andre grunner ikke er i stand til å oppfylle sitt formål.

Vedtak om oppløsning kan bare fattes av to på hverandre følgende sameiemøter med minst 14 dagers mellomrom. Den ene skal være et ordinært årsmøte. På begge sameiemøter kreves at minst to tredjedeler av de avgitte stemmer er for oppløsning.

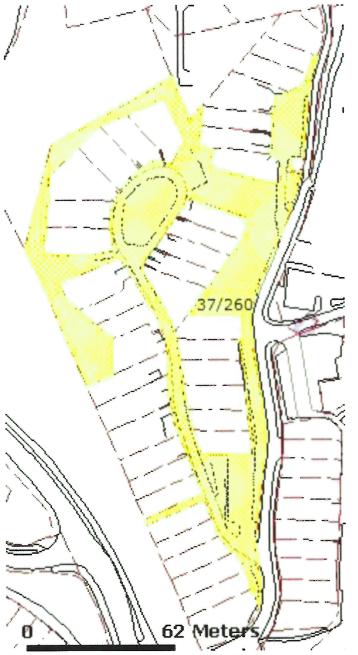
§ 14 Dugnadsplikt
Det er dugnadsplikt tilsvarende 4 timer pr. husstand. Dette gjennomføres ved at det årlig innkreves kr 400 som forfaller samtidig med kontingenten.
Utførte dugnadstimer honoreres med kr 100 etter regning. Styremedlemmer og revisor fritas fra dugnadsplikt.

§15 Parkering
Årsmøtet fastsetter regler for parkering og bruk av kjøretøyer på sameiets eiendom.
Styret skal sørge for de nødvendige skilter og materiell til regulering.

Ingen må foreta parkering eller bruke motorkjøretøyer på sameiets område på en slik måte at det virker sjenerende eller volder ulemper for eksempel ved sperring av adkomstveier, støy og motorlarm eller eksos.
Sameierne plikter nøye å følge de regler som er fastsatt av årsmøtet for parkering og bruk av motorkjøretøyer innenfor sameiets område.

§16 Husdyrhold
Hunder skal holdes i bånd på sameiets fellesområder, og skal ikke oppholde seg på lekeplassene. Alle hunde- og katteeiere skal sørge for at dyrenes avføring straks blir fjernet.

Gulmarkert område i kartbilaget viser sameiets eiendom: Gårdsnummer 37 – Bruksnummer 260:



Sameiet Nordre Vardhaugen 2-80.

Revisorrapport for år 2024.

Jeg har kontrollert fremlagt regnskap for år 2024.

Bankinnskudd ført i regnskap per 31.12.2024 er kontrollert mot fremlagt kontoutskrift fra Fana Sparebank. Her er ikke differanse.

Innbetalinger

Medlemmenes innbetalinger av kontingent, prosjektmidler og dugnadspenger er kontrollert.

Sameiet fører regnskap etter kontantprinsippet. Dette betyr at dersom innbetalinger fra medlemmene ikke er rettidige vil det oppstå et avvik i forhold til budsjett. Årsrapporten for 2024 avviker fra vedtatt innbetaling fra medlemmene, da deler av innbetalt beløp gjelder år 2023.

I regnskapet er det opplyst at rest å betale for medlemmer er kr 1 850. Dette er ikke riktig, da beløpet gjelder tilbakebetaling av for mye innbetaling fra medlem i år 2023.

Innbetalinger fra medlemmene er ajour per 31.12.2024.

Utgifter/utbetalinger

Driftskostnader/utgifter er kontrollert mot underliggende bilag. Bruk av dugnadspenger er ført med kr 3 850. Av dette beløpet gjelder kun kr 600 tilbakebetaling av innskutt dugnadspenger for utført dugnadsarbeid. Resten av utbetalingen kr 3 250 gjelder arbeidsvederlag til ett styremedlem for utført arbeid for sameiet.

Det er skattefritak for småjobber med inntil kr 6 000 for oppdrag i private hjem. For arbeid utført for boligsameie på fellesareal, gjelder imidlertid den generelle beløpsgrensen på kr 1 000 (endret til kr 2 000 fra og med år 2025). Beløpsgrensen gjelder ikke fra det enkelte medlem, men må sees samlet for sameiet. Det vises til tolkningsuttalelse om skatteplikt på godtgjørelse for arbeid i boligsameier ved Finansdepartementets brev datert 25.10.2007 (Regjeringen.no).

Det foreligger plikt til levering av a-melding.

Redusert kontingent for styremedlemmer

Redusert kontingent for styrearbeid i sameie regnes som styrehonorar. Ifølge skatteloven er enhver fordel vunnet ved arbeid skattepliktig inntekt, og dette inkluderer honorar for styrearbeid. Beløpsgrensen for skatteplikt er her kr 1000 for år 2024.

Det foreligger plikt til levering av a-melding.

Resultat/disponering
Resultat for år 2024 viser et overskudd (overføring til neste periode) med kr 179 612,08.

Rapporteringsplikt for boligsameie

I seksjonerte boligsameier hvor mer enn åtte av eierseksjonene brukes til boligformål, skal styret innen 31. januar året etter inntektsåret gi Skatteetaten meldinger som viser den enkelte sameiers andel av felles skattepliktige inntekter og fradragsberettigede kostnader, samt andel av felles formue og gjeld. Formuesverdiene på de enkelte boligseksjonene skal likevel ikke innrapporteres.

Sameiet sin rapporteringsplikt gjelder derfor det enkelte medlem sin andel av bankinnskudd kr 719 267,88 og andel av renteinntekt kr 20 241.

Regnskap for år 2024 anbefales godtatt av årsmøtet med de merknader som foreligger.

Sandsli 21.01.2025

Rune Ese

Årsrapport

Sameiet Nordre Vardhaugen 2-80

Status pr: 04.03.2025

Periodestart: 01.01.2024
Periodeslutt: 31.12.2024

Inntekter		Budsjett for perioden	Regnskap til dags dato	Differanse
3200	Andre inntekter	1 000,00	1 335,00	335,00
3400	Medlemskontingent	133 200,00	146 700,00	13 500,00
3900	Dugnadspenger	14 000,00	15 400,00	1 400,00
3910	Prosjektmidler	100 000,00	109 250,00	9 250,00
8000	Renteinntekter	1 500,00	20 241,00	18 741,00
9000	Overført overskudd	0,00	0,00	0,00
Sum inntekter		249 700,00	292 926,00	

Utgifter		Budsjett for perioden	Regnskap til dags dato	Differanse
4010	Brøyting/Plenklipp	75 000,00	-84 465,00	-9 465,00
4020	Strøm/Nettleie	12 000,00	-9 682,92	2 317,08
4030	Vedlikehold	20 000,00	-12 053,00	7 947,00
4050	Epost og Arkivsky	1 000,00	-680,00	320,00
6000	Leie av lokaler	2 000,00	0,00	2 000,00
6700	Arrangementer	1 000,00	0,00	1 000,00
6800	Rekvisita	500,00	0,00	500,00
8150	Bankgebyrer	200,00	-83,00	117,00
8300	Medlemsskap BHF	2 500,00	-2 500,00	0,00
8350	Dugnad	14 000,00	-3 850,00	10 150,00
8400	Prosjekter	0,00	0,00	0,00
8500	Andre utgifter	1 000,00	0,00	1 000,00
-	-	0,00	0,00	0,00
-	-	0,00	0,00	0,00
-	-	0,00	0,00	0,00
Sum utgifter		129 200,00	-113 313,92	

Resultat (overføres til neste periode)	120 500,00	179 612,08

Balanse		Beholdning ved periodestart	Posteringer til dags dato	Beholdning ved dags dato
1905	Kasse	0,00	0,00	0,00
1920	Bank 3411.24.81836 Brukskoi	126 972,46	-40 574,92	86 397,54
1925	Bank 3411.33.91962 Fondsko	412 683,34	220 187,00	632 870,34
2400	Gjeld	0,00	0,00	0,00
-	-	0,00	0,00	0,00
-	-	0,00	0,00	0,00
Sum		539 655,80	179 612,08	719 267,88

Budsjett 2025

Sameiet Nordre Vardhaugen 2-80

Periodestart: 01.01.2025
Periodeslutt: 31.12.2025

Inntekter		Budsjett 2024	Faktisk 2024	Budsjett 2025
3200	Andre inntekter	1 000,00	1 335,00	0,00
3400	Medlemskontingent	133 200,00	146 700,00	133 200,00
3900	Dugnadspenger	14 000,00	15 400,00	14 000,00
3910	Prosjektmidler	100 000,00	109 250,00	100 000,00
8000	Renteinntekter	1 500,00	20 241,00	15 000,00
9000	Overført overskudd	0,00	0,00	0,00
Sum inntekter		249 700,00	292 926,00	262 200,00

Utgifter		Budsjett 2024	Faktisk 2024	Budsjett 2025
4010	Brøyting/Plenklipp	75 000,00	84 465,00	90 000,00
4020	Strøm/Nettleie	12 000,00	9 682,92	12 000,00
4030	Vedlikehold	20 000,00	12 053,00	20 000,00
4050	Epost og Arkivsky	1 000,00	680,00	1 000,00
6000	Leie av lokaler	2 000,00	0,00	2 000,00
6700	Arrangementer	1 000,00	0,00	1 000,00
6800	Rekvisita	500,00	0,00	500,00
8150	Bankgebyrer	200,00	83,00	200,00
8300	Medlemsskap BHF	2 500,00	2 500,00	2 500,00
8350	Dugnad	14 000,00	3 850,00	14 000,00
8400	Prosjekter	0,00	0,00	137 000,00
8500	Andre utgifter	1 000,00	0,00	1 000,00
-	-			
-	-			
-	-			
Sum utgifter		129 200,00	113 313,92	281 200,00

Resultat for budsjettåret	120 500,00	179 612,08	-19 000,00

Beholdninger ved periodestart

1905	Kasse	0,00
1920	Bank 3411.24.81836 Brukskonto	86 397,54
1925	Bank 3411.33.91962 Fondskonto	632 870,34
2400	Gjeld	0,00
-	-	0,00
-	-	0,00
Sum beholdninger		719 267,88

PROTOKOLL ÅRSMØTE 2024.

Årsmøte Sameiet Nordre Vardhaugen 2-80.

Dato: 15. mai 2024
Tid: 19:00 – 21.00
Sted: Gneist klubbhus på Liland, 2.etasje

1. KONSTITUERING

a. Godkjenning av Innkalling

Vedtak:
Innkalling til årsmøte 2024 godkjennes. Styret har mottatt innspill per e-post og i møte på forsinket innkalling og gjennomføring av årsmøtet iht vedtekter. Innspill på feil i rekkefølge vedlegg. Styret tar dette til etterretning.

b. Valg av Møteleder

Vedtak:
Styreleder Are Martin Kongestøl ble valgt som Møteleder for Årsmøte 2024.

c. Valg av Referent

Vedtak:
Styreleder Are Martin Kongestøl ble valgt som Referent for Årsmøte 2024.

d. Valg av 2 Protokollunderskrivere

Vedtak:
Jarle Vedvik (NV 50) og Rune Ese (NV 30) ble valgt som Protokollunderskrivere for Årsmøte 2023.

e. Valg av 2 personer til Tellekorps

Vedtak:
Ikke aktuelt

f. Antall stemmeberettigede til stede

Vedtak:
Antall stemmeberettigede: 17 inkl. 6 fullmakt som ble lagt frem ved oppstart av Årsmøte.

PROTOKOLL ÅRSMØTE 2024.

2. GODKJENNING

a. Årsberetning 2023

Vedtak:
Årsberetning 2023 ble godkjent. Kommentar punkt 5, nye sameiere. Styret ser på hvordan dette fanges opp gjennom året. Styret oppdaterer oversikt. Info postkasse etc.

Vedlagt protokoll

b. Årsregnskap 2023 / Budsjett 2024

Vedtak:
Regnskap 2023 og budsjett 2024 ble godkjent.

Vedlagt protokoll

3. REVISORS BERETNING

Vedtak:
Revisors beretning for 2023 ble tatt til etterretning.

4. MEDDELELSE AV ANSVARSFRIHET FOR STYRET

Vedtak:
Styret ble meddelt ansvarsfrihet.

5. BUDSJETTFORSLAG

Vedtak:
Budsjett 2024 ble godkjent.

6. INNMELDTE SAKER

a. Styrets mandat

Vedtak: Endring i vedtekter ble ikke godkjent av årsmøte

b. Vedlikeholdsplan NV 2-80

i. Presentasjon plan for vedlikehold

Vedtak:
Nytt styre skal fortsette arbeidet med plan og utarbeide plan til presentasjon for sameiet på årsmøte. Prioritert plan skal godkjennes. Styret vurderer behov for eventuelt ekstraordinært årsmøte. Styret presenterer også forslag til finansiering av fremlagt plan. Nytt styre vil forsøke å presentere dette okt/nov-24

c. Finansiering

Finansiering vedlikehold

i. Driftsmidler
ii. Økning i kontingent
iii. Ekstra innbetaling/ innseting kapital ved gjennomføring / oppstart

Sak til orientering: Årsmøte tar informasjon til etterretning. Nytt styre tar saken videre for endelig beslutning

Vedtak:
Nytt styre skal basert på prioritering i vedlikeholdsplan vurdere økning i kontingent/ finansiering prosjekt 24-25.

7. VALG

a. 2 Styremedlemmer for to år (2024-2026).

Vedtak:
Følgende Styremedlem ble valgt for to år (2024-2026):
1. Jørn Gross
2. Jens Kristian Ellingsen

b. 2 Varamedlemmer for ett år (2024-2026).

Vedtak:

Følgende Varamedlemmer ble valgt for ett år (**2024-2026**):

1. Jarle Vedvik
2.

c. 2 medlemmer Valgkomitèen for ett år (2024-2025).

Avtroppende styremedlemmer går inn i valgkomiteen.

1. Gunnar Høgset
2. Are Martin Kongestøl

d. Valg av Revisor.

Vedtak:

Rune Ese ble valgt som Revisor for 2024/25.

PROTOKOLL ÅRSMØTE 2024.

Liland, 15.mai 2024



Are Martin Kongestøl	Jarle Vedvik	Rune Ese
Referent	Protokollunderskriver 1	Protokollunderskriver 2

Budsjett 2024

Sameiet Nordre Vardhaugen 2-80

Periodestart: 01.01.2024
Periodeslutt: 31.12.2024

Inntekter		Budsjett 2023	Faktisk 2023	Budsjett 2024
3200	Andre inntekter	4 700,00	0,00	1 000,00
3400	Medlemskontingent	133 200,00	111 950,00	133 200,00
3900	Dugnadspenger	14 000,00	11 500,00	14 000,00
3910	Prosjektmidler	100 000,00	88 100,00	100 000,00
8000	Renteinntekter	500,00	7 579,00	1 500,00
0000	*Overført overskudd*	*0,00*	*0,00*	*0,00*
Sum inntekter		**252 400,00**	**219 129,00**	**249 700,00**

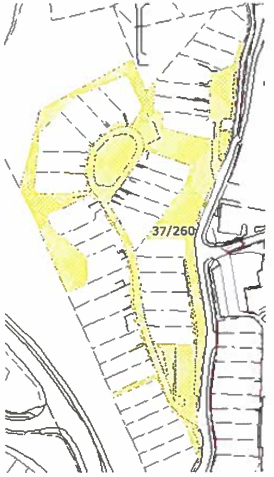
Utgifter		Budsjett 2023	Faktisk 2023	Budsjett 2024
4010	Brøyting/Plenklipp	62 500,00	81 326,00	75 000,00
4020	Strøm/Nettleie	12 000,00	10 372,36	12 000,00
4030	Vedlikehold	15 000,00	10 341,00	20 000,00
4050	Epost og Arkivsky	1 000,00	680,00	1 000,00
6000	Leie av lokaler	1 000,00	2 000,00	2 000,00
6700	Arrangementer	1 000,00	0,00	1 000,00
6800	Rekvisita	500,00	0,00	500,00
8150	Bankgebyrer	200,00	501,00	200,00
8300	Medlemsskap BHF	2 500,00	2 500,00	2 500,00
8350	Dugnad	14 000,00	2 400,00	14 000,00
8400	Prosjekter	0,00	0,00	0,00
8500	Andre utgifter	0,00	0,00	1 000,00
-	-			
-	-			
-	-			
Sum utgifter		**109 700,00**	**110 120,36**	**129 200,00**

Resultat for budsjettåret		**142 700,00**	**109 008,64**	**120 500,00**

Beholdninger ved periodestart

1905	Kasse	0,00
1920	Bank 3411.24.81836 Brukskonto	126 972,46
1925	Bank 3411.33.91962 Fondskonto	412 683,34
2400	Gjeld	0,00
-	-	0,00
-	-	0,00
Sum beholdninger		**539 655,80**

ÅRSBERETNING 2023



Sameiet Nordre Vardhaugen 2-80

Bruksnummer 37 – Gårdsnummer 260

1. Sameiets formål

Sameiets formål er å eie samt forestå opparbeiding og drift av sameiets eiendom: Gårdsnummer 37 – Bruksnummer 260, som fellesareal for sameierne. Sameiet har dessuten til formål å forvalte og vedlikeholde de private felles veier, vann- og avløpsledninger som er anlagt av Bergen Tomteselskap AS for boligfeltet.

2. Styret og styrets arbeid

2.1 Styrets sammensetning

Are Martin Kongestøl – styreleder
Bjørn Nordlien - nestleder
Gunnar Høgset - økonomileder
Jarle Leirgulen - styremedlem

2.2 Møtevirksomhet

Styret har i perioden (siden sist Årsmøte) avholdt 4 møter

3. Sameiets drift og økonomi

3.1 Revisjon

Sameiets revisor er Rune Ese, valgt av Årsmøte.

3.2 Økonomi.

3.2.1 Vedlikehold og prosjekter

Det har ikke vært gjennomført prosjekter i perioden. Styret har brukt tid på innhenting av anbud og inspeksjon / status på fellesområder

3.2.2 Kommentarer til resultatregnskapet.

Regnskapet for 2023 ble oppgjort med et overskudd på **kr 110 010,64**

Det er styrets vurdering at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av resultat og stilling pr. 31. desember 2023.

3.2.3 Årets endring i disponible midler.

Årets positive endring i disponible midler positiv med **kr 110 010,64**, sammenholdt med årets beholdning ved inngangen til 2023 **kr 429 836,16.** Disponible ved utgangen av 2023 er på **kr 539 655,80**

4. Dugnadsarbeid og sosiale aktiviteter

4.1 Dugnader.

I 2023 har vi hatt en dugnad i sameiet, det er planlagt 2 dugnader vår (juni) og en dugnad høst. Bakgrunn for manglende gjennomføring dugnad er behov for avklaring vedrørende tiltak.

4.2 HMS

Det er gjennomført HMS- gjennomgang av fellesområder, samt flere befaringer med entreprenører mm ifm behov for oppgradering / vedlikehold.

5. Endring i Sameiet

Ingen endringer registrert

6. Forutsetning om fortsatt drift.

Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift. Årets resultat viser et overskudd på **kr 110 010,64** og en positiv endring i disponible midler på tilsvarende sum. Dette er i henhold til prognose for året.

Fortsatt drift er avhengig av at sameiet har tilgjengelig likviditet til å dekke budsjetterte utgifter, samt forventet fremtidig kostand på utbedring og vedlikehold av fellesarealer

For 2024 er det budsjettert med samme medlemskontingenten som 2023 (**6 500,-)**

Styret anser at sameiets likviditet er tilfredsstillende og anser derfor at forutsetningen for fortsatt drift er til stede. Etter utløpet av regnskapsåret er det ikke inntruffet forhold som skulle tilsi at forutsetningen om fortsatt drift ikke skulle være til stede.

Underskrifter:

Nordre Vardhaugen 28.april 2024

Are Martin Kongestøl Styreleder	Bjørn Nordlien Nestleder	Gunnar Høgset Økonomileder	Jarle Leirgulen Styremedlem

INNKALLING ÅRSMØTE 2025 i SAMEIET NORDRE VARDHAUGEN 2-80

Torsdag 27.03.2025 KL. 20:15

Musikkrommet, Ytrebygda Kultursenter (Skranevatnet skole)

SAKSLISTE:

1. KONSTITUERING

2. ÅRSBERETNING 2024

3. ÅRSREGNSKAP 2024

4. ANVENDELSE AV OVERSKUDD ELLER DEKNING AV TAP

5. REVISORS BERETNING

6. MEDDELELSE AV ANSVARSFRIHET FOR STYRET

7. FASTSETTELSE AV KONTINGENT OG BUDSJETTFORSLAG 2025

8. INNMELDTE SAKER

9. VALG AV 3 STYREMEDLEMMER OG 2 VARAMEDLEMMER

10. VALG AV REVISOR

11. VALG AV 2 MEDLEMMER TIL VALGKOMITE

Vedlegg:

1. Årsberetning 2024

2. Regnskap 2024 / Budsjettforslag 2025

3. Fastsettelse av kontingent

4. Revisors beretning 2024

5. Fullmakt årsmøte

6. Vedtekter

SAK 7: FASTSETTELSE AV KONTINGENT 2025

Kontingenten for 2025 fastsettes i henhold til budsjettet til kr 6500,- fordelt på følgende:

- Medlemskontingent kr. 3600,-
- Dugnadsbetaling kr. 400,-
- Prosjektmidler kr. 2500,-

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bergen Vest

Kjøkkelvikbrekkene 20, 5178 LODDEFJORD

Nordvik Bolig avd. Bergen Vest er eiendomsmegleren for deg som er litt mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe bolig.Vi kjenner Bergen Vest, Askøy og Øygarden svært godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene vektlegger når de skal velge sitt nye hjem.
Vi er et solid team med engasjerte meglere som brenner for yrket. Vi vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom en eksklusiv boligpresentasjon og digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig, på helt nye måter.
Ta gjerne kontakt med oss for gode råd i forbindelse med kjøp/salg av bolig, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

900 20 945

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av hus- og innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 32-0039/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Nordre Vardhaugen 40 5253 SANDSLI

Betegnelse: Gnr 37, bnr 341 (ideell andel 1/1) / Gnr 37, bnr 260 (ideell andel 1/40) i Bergen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no