



aktiv.

Gamle Synningavegen 2B, 5259 HJELLESTAD

**Sjarmerende enebolig på
Hjellestad | Stort uteareal | Flott
utsikt og gode solforhold fra
skjermet uteareal!**



Eiendomsmegler MNEF

Roger Glesnes

Mobil 916 61 534

E-post roger.glesnes@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum
Strandgaten 53, 5004 Bergen

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 10 490 000,-
Omkostn.: Kr 263 640,-
Total ink omk.: Kr 10 753 640,-
Selger: Bjarte Eide
Grete Solsvik

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2001
BRA-i/BRA Total 196/243 kvm
Tomtstr.: 990.8 m²
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 106, bnr. 657
Oppdragsnr.: 1503250372

Sjarmerende enebolig på Hjellestad | Stort uteareal | Flott utsikt og gode solforhold fra skjermet

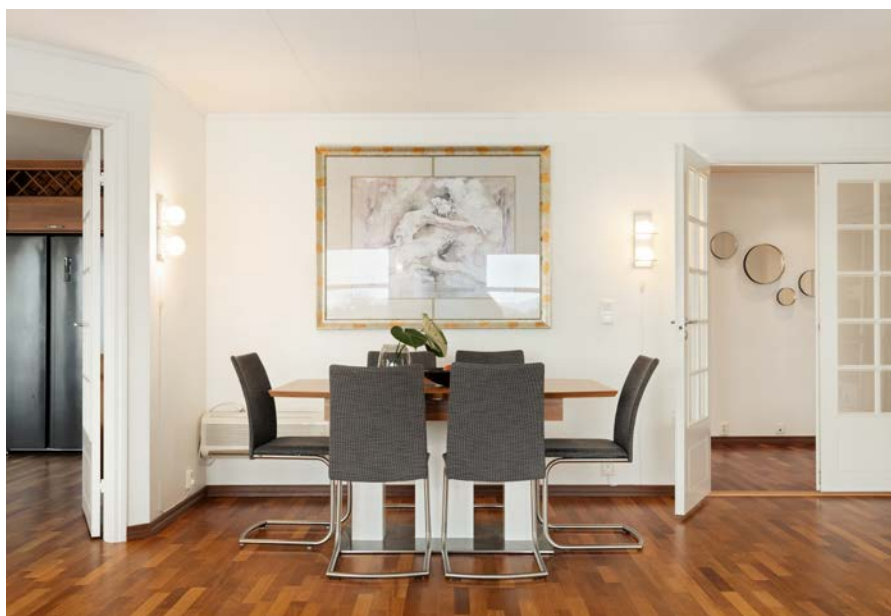
Aktiv eiendomsmegling v/ Roger Glesnes har gleden av å presentere Gamle Synningavegen 2B!

Sjarmerende enebolig på 203 m² fordelt på to arealeffektive etasjer. Meget lys og luftig bolig med fem soverom (ett ikke godkjent), to bad, vaskerom, stue, kjøkken og godt med bodareal. Her bor du i maritime og naturskjønne omgivelser i et område som er veletablert, barnevennlig og preget av en fredelig atmosfære. Samtidig med kort vei til alt du trenger i en travel hverdag. En ideell beliggenhet for barnefamilier og voksne i alle livsfaser.

Kort om eiendommen:

- Garasje med to elbilladere
- Flotte og skjermede uteareal
- Fem soverom (ett ikke godkjent)
- Ideelt for barnefamilier og voksne i alle livsfaser
- innkjørsel med varmekabler
- Flott og solrik utsikt!

Velkommen til visning - Husk påmelding!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	78
Budskjema	86

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 196 m²

BRA - e: 47 m²

BRA totalt: 243 m²

TBA: 85 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 58 m² Vindfang, hall m/trapp, toalettrom, 2 soverom (ett av disse er ikke godkjent), teknisk rom.

BRA-e: 7 m² Bod

1. etasje

BRA-i: 138 m² Gang m/trapp, stue, kjøkken, bad -4.1m², bad - 7.6m², vaskerom og 3 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

85 m² terrasse

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 40 m² Garasje med to elbilladere

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

990.8 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med belegningsstein i innkjøring og parkering, det er

varmekabler i innkjørsel (i bakken med belegningsstein og utenfor garasjen).
På oppsiden av boligen er det etablert terrasse, plen og områder/stier med skifer.

Beliggenhet

Eiendommen har en svært attraktiv beliggenhet på Hjellevad, i maritime og naturskjønne omgivelser. Området er veletablert, barnevennlig og preget av en fredelig atmosfære. Boligens ideelle beliggenhet sikrer gode solforhold, og byr på sjøutsikt, kort gangavstand til sjøen og nærhet til strandlinje, marina og badeplasser. Her får du en sjelden kombinasjon av privatliv, natur og sjøliv.

Fra eiendommen er det gangavstand til Hjellevad barneskole med idrettsplass, barnehage samt busstopp med hyppige avganger (linje 53) mot Bergen sentrum via Lagunen og bybanen. Dagligvarebutikk finnes like i nærheten ved Bunnpris Hjellevad, åpen alle dager, og Blomsterdalen med ytterligere servicetilbud ligger en kort kjøretur unna. Området byr også på restaurant ved kaien, marina med mulighet for båt plass samt flytende badstue, noe som gir et levende og attraktivt nærmiljø året rundt.

Nærområdet byr på rike rekreasjonsmuligheter, med sjøen som nærmeste nabo og flotte turområder som Det Norske Arboret på Milde i gangavstand, inkludert Japanhagen og den anerkjente rhododendronsamlingen. Det er også kort vei til Hjellevad Seilerforening, badeviker og varierte turstier.

For pendlere er det kort avstand til Flesland lufthavn samt store arbeidsplasser på Kokstad og Sandsli. Lagunen Storsenter nås på kort kjøretur, og Bergen sentrum ligger ca. 20 minutter unna med bil.

Adkomst

Se vedlagt kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i området består primært av eneboliger.

Barnehage/Skole/Fritid

Skoler:

- Hjellevad skole (1-7 kl.)
- Ytrebygda skole (8-10 kl.)
- Rådalslien skole (8-10 kl.)
- Sandsli videregående skole
- Nordahl Grieg videregående skole

Barnehager:

- Krokusbakken barnehage (1-5 år)
- Bedehusbarnehagen (1-5 år)
- Eventus Liland barnehage (0-5 år)

Bygningssakkyndig

Daniel Ulvatn

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

Det er montert grunnmursplast med topplist. Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Diverse forstøtningsmurer av naturstein.

Innhold

Sjarmerende enebolig på 203 m² fordelt på to etasjer og en stor garasje. Meget lys og luftig bolig med fem soverom (ett ikke godkjent), to bad og toalettrom, eget vaskerom, stue, kjøkken, teknisk rom/innebod og utvendig bod.

Innvendig møter du lyse overflater, gulv av parkett, fliser og belegg. Kjøkkenet er levert av Sivesind med integrert stekeovn med platetopp samt innredet med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Begge bad er flisbelagt og innredet med toalett, servant og dusjhjørne.

Boligen har balansert ventilasjon og det er vannbåren gulvvarme med termostat på vegg i de fleste rom, ellers oppvarming med elektriske ovner og vedovn som gir et komfortabelt innklima året rundt.

Stor og god garasje med to elbilladere montert. Utvendig kan du nyte den store terrassen på 85 m², samt en pent opparbeidet hage, med en flott utsikt!

Stor og usjenert uteplass med mange parkeringsplasser i tillegg til varmekabler i innkjørsel.

Tekniske installasjoner:

- Innvendige vannledninger er av plast
- Avløpsrør av plast
- Oso dobbeltmantlet bereder fra byggeår
- Balansert ventilasjon
- Vannbåren gulvvarme

Standard

Innvendige overflater:

Gulv: Innvendig er det gulv av parkett, fliser og belegg

Vegger: Veggene har malte plater

Himlinger: Innvendige tak har himlingsplater.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2, ingen forhold med TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Utvendig > Nedløp og beslag:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp

- Innvendig > Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre

- Innvendig > Andre innvendige forhold

Utedelen til varmepumpen har ikke virket siden 2020. Forbruksvann og gulvvarme blir da varmet opp med elektrisitet

- Hovedplan > Bad 4.1 m² > Overflater vegger og himling:

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen.

- Hovedplan > Bad 4.1 m² > Overflater Gulv

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på

- Hovedplan > Bad 4.1 m² > Sluk, membran og tettesjikt:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Hovedplan > Bad 7.6 m² > Overflater vegger og himling:

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen.

- Hovedplan > Bad 7.6 m² > Overflater Gulv:

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Hovedplan > Bad 7.6 m² > Sluk, membran og tettesjikt:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Hovedplan > Vaskerom > Overflater Gulv:

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

- Hovedplan > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Stor garasje med plass til to biler - i tillegg er det god plass for flere biler på egen biloppstillingsplass/tomt.

Radonmåling

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

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Det er vannbåren gulvvarme med termostat på vegg i de fleste rom. Ellers oppvarming med elektriske ovner og vedovn.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 10 490 000

Kommunale avgifter

Kr 17 618

Kommunale avgifter år

2025

Eiendomsskatt

Kr 11 701

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 1 947 422

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 7 789 686

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

Hentet via Skatteetaten.no

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 106, bruksnummer 657 i Bergen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/106/657:

18.12.1980 - Dokumentnr: 32159 - Bestemmelse om gjerde

06.10.2000 - Dokumentnr: 27703 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

05.05.1980 - Dokumentnr: 10707 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4601 Gnr:106 Bnr:1

21.06.1999 - Dokumentnr: 15495 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4601 Gnr:106 Bnr:800

01.01.2020 - Dokumentnr: 1003200 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:106 Bnr:657

18.12.1980 - Dokumentnr: 32159 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:106 Bnr:1

Bestemmelse om adkomstrett

22.10.1999 - Dokumentnr: 28444 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:106 Bnr:800

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 10.12.2002 vedrørende nybygg bolig.

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

- Det er etablert et soverom ekstra i underetasjen (brukes per i dag som trenings-/oppbevaringsrom men har inntil nylig blitt brukt som soverom). Dette ble i 2023 avdelt fra hallen (er altså opprinnelig en del av hallen), og er ikke blitt byggemeldt. Det er også betydelig risiko for at dette rommet ikke tilfredsstiller krav i forskrift/lov til å være soverom, særlig pga lite vindu og/eller plassering av dette.
- Terrassedør stue og ytterdør som er montert på soverom 3 er ikke byggemeldt.

En evt omsøking av dette vil stå for kjøpers regning og risiko.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

10.12.2002.

Vei, vann og avløp

Eiendommer er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Eiendommen er tilknyttet via privat vei, via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplaner på grunnen:

PlanID: 16930000

Plannavn: YTREBYGDA. RV 556 HJELLESTADVEGEN, GANG- OG SYKKELVEG

BLOMSTERDALEN - HJELLESTAD

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt: 26.06.2013

Dekningsgrad: 13,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

- PlanID: 16930000 - Annen veigrunn - 7,1 %
- PlanID: 16930000 - Privat veie - 4,5%
- PlanID: 16930000 - Gang-/sykkelvei - 1,4%

Begrensninger (Reguleringsplaner på grunnen)

- PlanID: 16930000 - Frisiktsone - 2,6%

Kommuneplan

PlanID: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

ikraftttredelse: 19.06.2019

dekningsgrad: 100%

Arealformål i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

Arealformål: Bebyggelse og anlegg

Beskrivelse: Øvrig byggesone

Arealstatus: Nåværende

Dekningsgrad: 100%

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen:

- Flystøy gul sone iht.T1442: 2028 og 2060 prognose - (H220_1) 100%

- Vei støy - gul sone - (H220_3) 14,7 %

Planer i nærheten av eiendommen:

PlanID: 71740000

Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Plantype: 20

Planstatus: Planleggingigangsatt

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

- 106/307 - Enebolig m/hybel/sokkelleil. - Igangsettingstillatelse - 13.01.2022

- 106/35 - Garasjeuthus anneks til bolig - Bygning godkjent for riving/brenning - 17.04.2024

- 106/35 - Enebolig - Igangsettingstillatelse - 03.09.2025

- 106/35 - Garasjeuthus anneks til bolig - Bygning godkjent for riving/brenning - 17.04.2024

- 106/218 - Garasjeuthus anneks til bolig - Bygning godkjent for riving/brenning - 09.06.2020

- 106/809 - Enebolig m/hybel/sokkelleil. - Rammetillatelse - 30.01.2023

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.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra

budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

10 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

262 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

263 640 (Omkostninger totalt)

280 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

283 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

10 753 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

10 770 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

10 773 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 263 640

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

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

Ansvarlig megler

Roger Glesnes
Eiendomsmegler MNEF
roger.glesnes@aktiv.no
Tlf: 916 61 534

Ansvarlig megler bistås av

Roger Glesnes
Eiendomsmegler MNEF
roger.glesnes@aktiv.no
Tlf: 916 61 534

Oppdragstaker

Aktiv Bergen Sentrum AS, organisasjonsnummer 993 404 020
Strandgaten 53, 5004 Bergen

Salgsoppgavedato

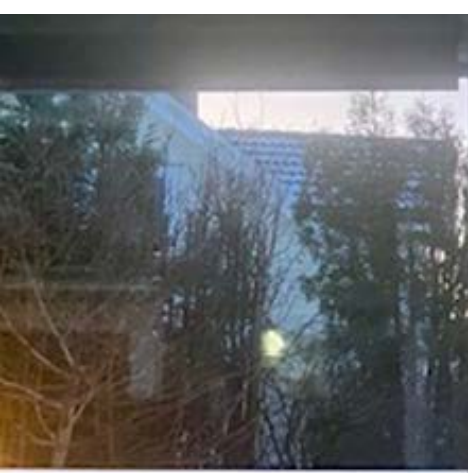
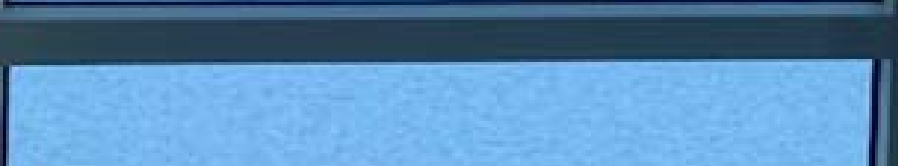
03.01.2026

Vedlegg











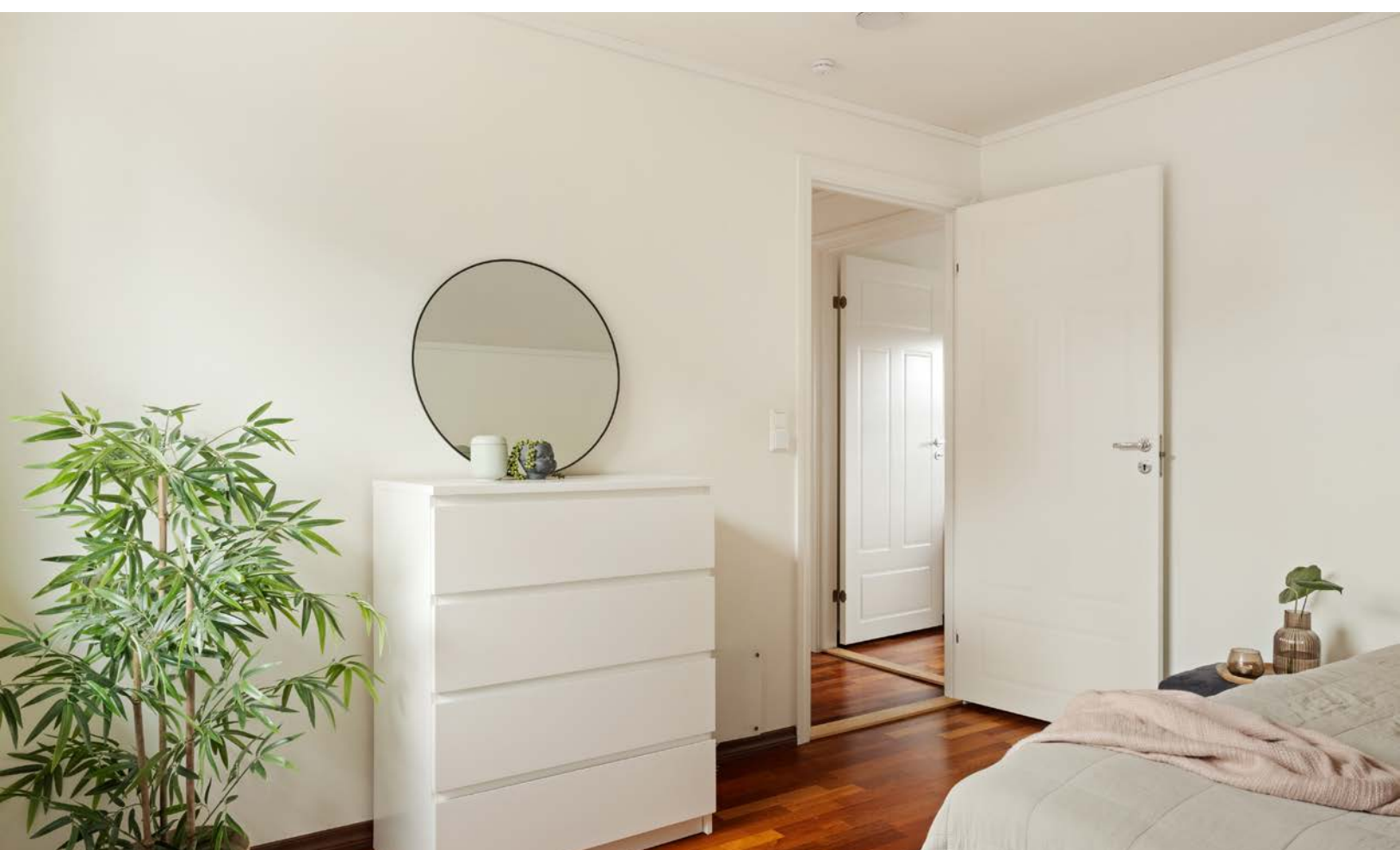


















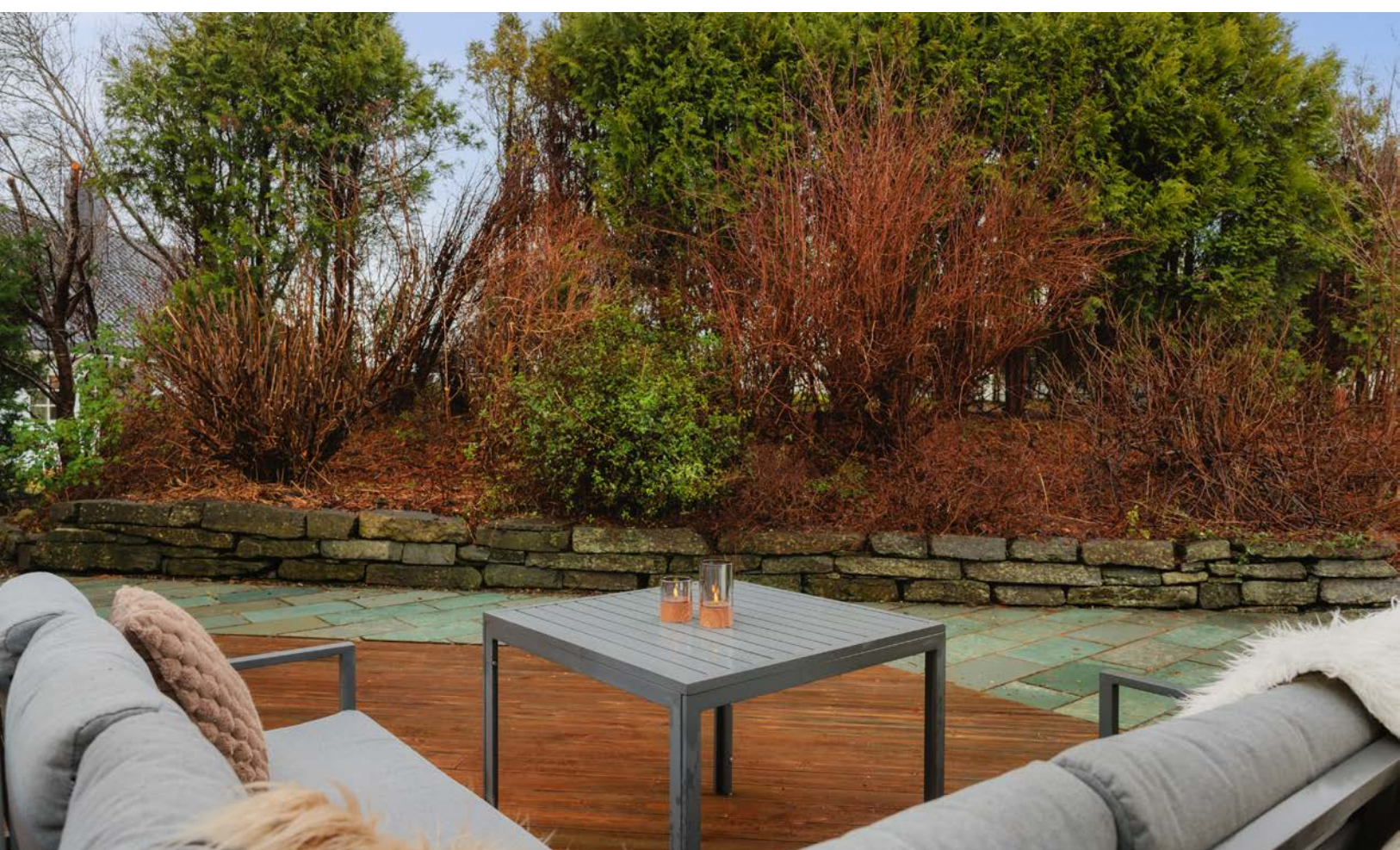








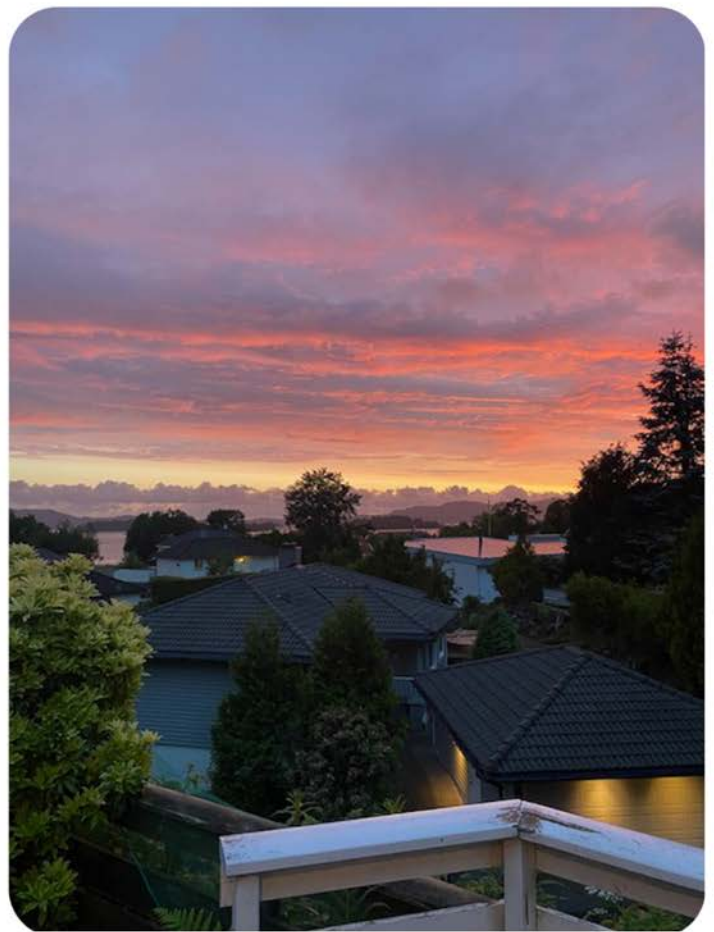














Velkommen til visning - Husk påmelding!



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Grete Solsvik

Bjarte Eide

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2013
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Gamle Synningavegen 2B

5259 Hjellevad

4601-106/657/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Har ikke sett noe direkte selv, men det er iflg tilstandsrapporten sprekker i flisfuger.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Har selv fjernet den gamle og lagt ny våtromsilikon inntil gulvlisten på dusj stort bad. Dette fordi det var kommet litt mugg på deler av den gamle silikonen. Den nye silikonen er muggbestandig.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 1900

Beskrivelse av arbeidet: Har selv montert nye dusjdører på det minste badet for noen år tilbake.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Har hatt litt lekkasje langs pipe 3 ganger ved ekstremregn siden 2013.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Os Blikk og Fasade AS

Beskrivelse av arbeidet: Produksjon og montering av pipebeslag /pipehette.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 1900

Beskrivelse av arbeidet: Første gang ved lekkasje fra pipen tettet jeg selv (med murfix og tec-7 oppå dette igjen). Ingen lekkasje deretter på mange år, men to ganger de siste årene (også da ved ekstremvær). Fikk derfor montert pipehette i 2025, se over.



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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Georg Schjetne Nilsen (Byggmester)

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn ny terrassedør i stuen.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: J.J. BUILDING SERVICE JAROSLAW JURKIEWICZ

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn ytterdør soverom 1. etasje.

Ufaglært arbeid:

- 1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 1900

Beskrivelse av arbeidet: Har selv gjort følgende arbeider opp gjennom årene: - lagt noen nye taksteiner som falt av i en storm/orkan for ca 10 år siden, - saget av en mindre del av et hjørnebord i inngangspartiet og festet ny del (pga råte i endeveden), - har limt fast en ca 10 cm lang og ca 2-4 cm bred bit av et kledningsbord som løsnet under malingsarbeid i 2025, - har festet tetteliste på dørkarmen til ytterdøren i underetasjen da en mindre del av tettelisten på selve ytterdøren er falt av.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Car-Bo Garasjeporter AS

Beskrivelse av arbeidet: Montert nye fjærer til garasjeport (begge fjærene).

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Ja

Kum i det ytterste hjørnet på uteplassen har vært tett lenge. Dette har ikke utgjort et praktisk problem ettersom overvann kun samler seg her i hjørnet og trekker ned i bedet nedenfor.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Små mus på loft har vi opplevd to ganger. Det har da vært svært kaldt, ca minus 10 grader over tid. Ingen skader.

Sukkermaur har vi også opplevd et par ganger. Dette når det har vært mat-/søtresten på gulv over tid (etter vi har vært bortreist/barna alene hjemme). Ingen skader.

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 1900

Beskrivelse av arbeidet: Enkle musefeller på loftet har vært svært effektive, alt tatt i løpet av 4-5 dager. Sukkermauren har vært enkelt å bli kvitt med små lokke-/giftbokser som fås kjøpt i butikker.

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Avløpseksperter AS

Beskrivelse av arbeidet: Tette rør fra bod/teknisk rom i underetasjen ble staket/spylt fra sluk her. Tette rør har vi ikke opplevd tidligere, og heller ikke mine foreldre som bodde her før oss. Så det har vel bygget seg opp siden boligen var ny. Rørene ble helt rene etter spylingen.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ Ja

Utedel varmepumpe (luft-til-vann) har ikke virket på mange år, trolig siden ca 2020 (ingen deler er blitt demontert). Vi har siden kun brukt strøm fra strømmettet til oppvarming av varmtvannstanken. I 2022 fikk vi tilbud fra Vestrheim på fjerning av dagens pumpe og kjøp og rørleggerarbeid varmepumpe luft-til-vann til kr 153.500 (Daikin Altherma 3 gulvmodell med integrert varmtvannstank 230 liter). Den delen som er plassert i stuen (tror dette er en varmekonvektor e.l. som gir/blåser ut eventuell overskuddsvarme), ble koplet ut samtidig som utdelen sluttet å virke.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Firmanavn: AS Varme

Beskrivelse av arbeidet: Montert ny vedovn.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Os Blikk og Fasade AS

Beskrivelse av arbeidet: Se punkt

4.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1900

Beskrivelse av arbeidet: Se punkt

4.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Star Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Montering 2 stk elbilladere, montert Heatit z-water kontrollboks og termostater til gulvvarme (styres via app) og div annet arbeid (stikk, bryter, spotter baderomsinnredning, internettkobling mv).

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: El-tunet Håvardstun Elektriske AS

Beskrivelse av arbeidet: Lagt om rør/strømkabler i forbindelse med etablering av ytterdør soverom. Skiftet spotter i tak til Led-spotter (unntatt for kjøkken). Lagt om rør/strømkabel og montert utelampe over ytterdør soverom. Knyttet div lamper/spotter til Plejd app/smarthus. Div. mindre el-arbeid som ny stikk o.l.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

Firmanavn: Martin Prestegård AS

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet rør og stikk i forbindelse med etablering av terrassedør stue.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ Ja

Takst fra 2012 ifbm planlagt salg av boligen.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Det var i sommer uenighet med nabo om høyden på hekken vår i oppkjørselen vår. Han ville ha den redusert til høyde med taket på garasjen sin fordi en slik hekk etter hans oppfatning ikke kan være høyere enn 2 meter og han mente at hekken gir grønske på gjerdet som står på garasjetaket. På hans oppfordring forklarte vi ham i september om vår forståelse av regelverket, og at disse reglene ikke gir ham rett til å kreve høyden redusert slik som han ønsket. Han skulle deretter snakke med andre om dette. Vi har ikke hørt fra ham siden.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 1900

Beskrivelse av arbeidet: Følgende arbeider er gjort selv opp gjennom årene; - montert kjøkkenventilator, - montert oppvaskmaskin og spraylakkert denne (medfølger original Sivesind-kjøkkenfront til innebygd modell om en senere vil kjøpe en slik), - montert steketopp og stekeovn (med hjelp fra elektriker men kun vennetjeneste), - Sparklet mindre skade ved et hjørne til soverom i underetasje samt på innside av ytterdør soverom oppe, - snudd/omhengslet dør og karm til lite bad 1. etasje

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

♦ Ja

Persienne på ett av soverommene i 1. etasje er skadet/fungerer dårlig. Også mulig det er en luftlekkasje i oppsamlar/beholder til sentralstøvsuger (i så fall i skjøtet hvor beholderen åpnes/skrus av for tømning - vi har bare brukt litt tape rundt her men også mulig vi kunne klart å skru den bedre sammen).

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2027). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

♦ Ja

- Noen løse skiferheller i hagen/terrassepartiet (bør løftes opp, rengjøres og limes på nytt mot underlaget)
- Nederste trappegelender på vegg er noe løst
- Løs stikkontakt ene soverom 1. etasje
- Kommer litt vann fra nederst på kjøkkenspringen. Mulig utett pakning. Det har vært slik et par år. Vannet går ut i vasken så det har ikke vært et praktisk problem.
- Større slitemerke på gulv på ett av soverommene i 1. etasje pga kontorstol.
- Sprekk på innerdør soverom 1. etasje (innsiden og nede på døren, lite synlig)
- Skyve-dusjdøren er ikke i spor nede (stort bad). Har ikke vært et praktisk problem.
- Spotter i glasskap på kjøkken virker ikke (av eldre "sukkerbit"-type hvor trolig koblingspor til pærene er slitt ut, bør skiftes til led).
- Gulvvarme på soverommet med ytterdør i 1. etasje virker ikke. (Mulig aktuatoren bare kan settes i et nytt spor. Vi har ikke hatt bruk for dette så har ikke gjort noe mer med det.)
- Den ene av to flush-knapper på toalettet på stort bad virker dårlig.
- Spotter innfelt i terrasse mot plen har ikke virket fra i høst. Dette er led-pærer med koblingsboks montert av elektrikerfirma i 2023.
- Som det fremgår av tilstandsrapporten er det noe råde i enkelte hjørnebord. Vi er kjent med to stk (1. etg. på hjørnet av inngangpartiet oppdaget i 2025 under malingsarbeid og, se bildet tilstandsrappr., utenfor vaskerommet.
- Det er mulig internettkontakt på rommet i underetasjen ikke fungerer.
- Det var en mindre lekkasje fra vaskerom i 1. etasje ned til bod/teknisk rom i underetasjen for flere år tilbake. Dette skyldtes kondensvann fra tørketrommel (slange ikke tilstrekkelig festet e.l.). Takstmann fra forsikringsselskap var på befaring og sa at det ikke ville oppstå noe skade da det bare ville tørke opp. Vi har heller ikke sett merker, lukt e.l. fra dette i ettertid.
- Det er ikke malt bak stort bilde i stue (gul malingsfarge bak bildet).
- Etablering av terrassedør i stue og ytterdør på soverom i 1. etasje er ikke byggemeldt (er vel fasadeendringer, men ingen andre har innsyn til disse).
- Rommet som i salgsoppgaven er utstyrt som treningsrom i underetasjen ble etablert/inndelt i 2023 av et snekkerfirma, og er ikke byggemeldt. Arealet her var opprinnelig en del av hallen og fungerte før inndelingen som en TV-stue. Det er godt mulig at dette rommet heller ikke tilfredsstiller teknisk standard/regler for soverom. Det har vi ikke undersøkt. Rommet har imidlertid fra etablering i 2023 og inntil nylig blitt brukt som soverom. Rommet har ikke egen termostat på vegg til gulvvarmen. Gulvvarmen på rommet er en del av vannrør-systemet for hallen, og følger derfor varmen som termostaten ute i hallen gir for hallen. Dette har i praksis ikke bydd på problemer og vi har syntes at rommet har fungert veldig godt som soverom. Det er heller ikke balansert ventilasjon og dørspalte i dette rommet, men det er åpningsvindu med ventil.
- Det er ikke egen termostat for gulvvarmen i entreen. Entreen er en del av vannrør-systemet for hallen, og følger derfor varmen som termostaten ute i hallen gir for hallen.
- Toalettrommet i underetasjen har ikke termostat for gulvvarme på vegg, men håndvrider for gulvvarme i bod /teknisk rom.
- Den ytterste ladeboksen i garasjen fikk seg en "smell" i 2024 fordi den ene fjæren til garasjeporten røk (begge fjærer ble skiftet samme år av Car-Bo Garasjeporter). Ladeboksen har vært kontrollert av elektriker uten at det er avdekket feil. NB! Dette har vært en vennetjeneste uten ansvar. Lyser innimellom i litt forskjellige farger. Vi bruker den daglig og den fungerer normalt.
- Eier av Hjellesadvegen 301 søker om å rive/renovere for å bygge en funksibolig. Plasseringen kan ikke ses å få betydning for (hoved-)utsikten vår da boligen skal ligge innenfor enden av dagens hus som vender ut mot (hoved-)utsikten vår. Vi har imidlertid inngitt merknad til nabovarselet knyttet til byggehøyde hus og bod pga dominerende bygg og dårligere lysforhold (neppe særlig betydning for sol, men det er ikke undersøkt nærmere). Høyde på bod er blitt redusert fra 3,3 til 2,8 meter i reviderte tegninger sendt til kommunen etter merknadene. Høyden på den omsøkte boligen skal ifølge tegningene ikke overstige dagens maksimale høyde. Tegningene synes etter vår vurdering gunstige ifht innsyn til vår tomt (svært lite innsyn herfra i dag og ifht tegningene synes det å bli enda mindre innsyn da soveromsvinduene i toppetasjen er trukket enda lenger bort enn de er i dag).
- Hekk mot Hjellesadvegen 301 tilhører vår eiendom (kjøpt og alltid vedlikeholdt av vår eiendom). Vi er blitt enig med eier her om å gjøre noe med denne da den er blitt veldig høy (avventer byggingen av funksiboligen som de



søker om). Vi fikk inntrykk av at naboen primært ønsker en moderne form for hekk som står i stil med funksisboligen de planlegger å bygge. Ny eier og nabo må bli enige om dagens hekk bare skal klippes eller byttes med noe annet, samt kostnadsfordeling og vedlikehold.



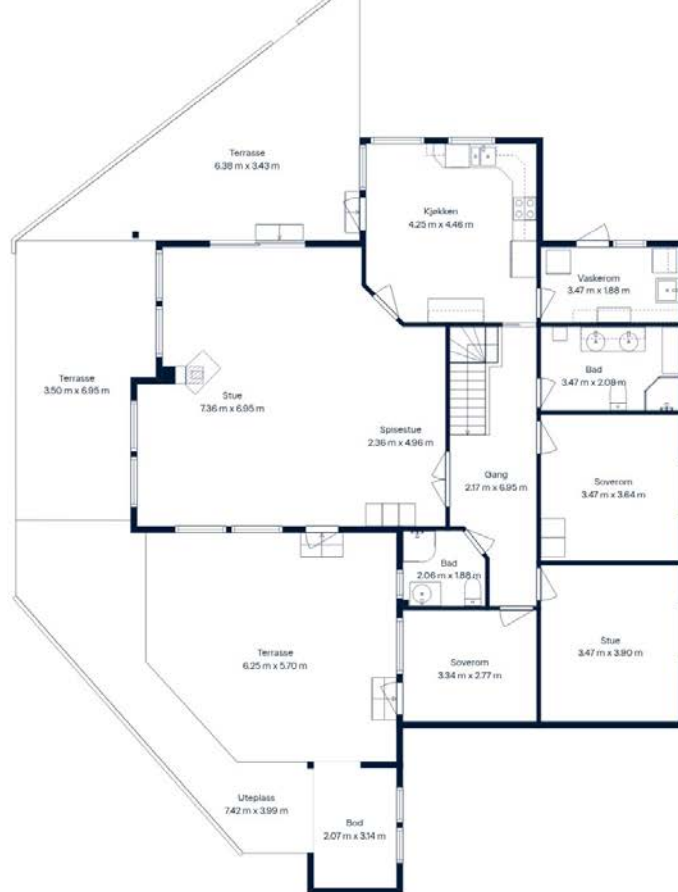
Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

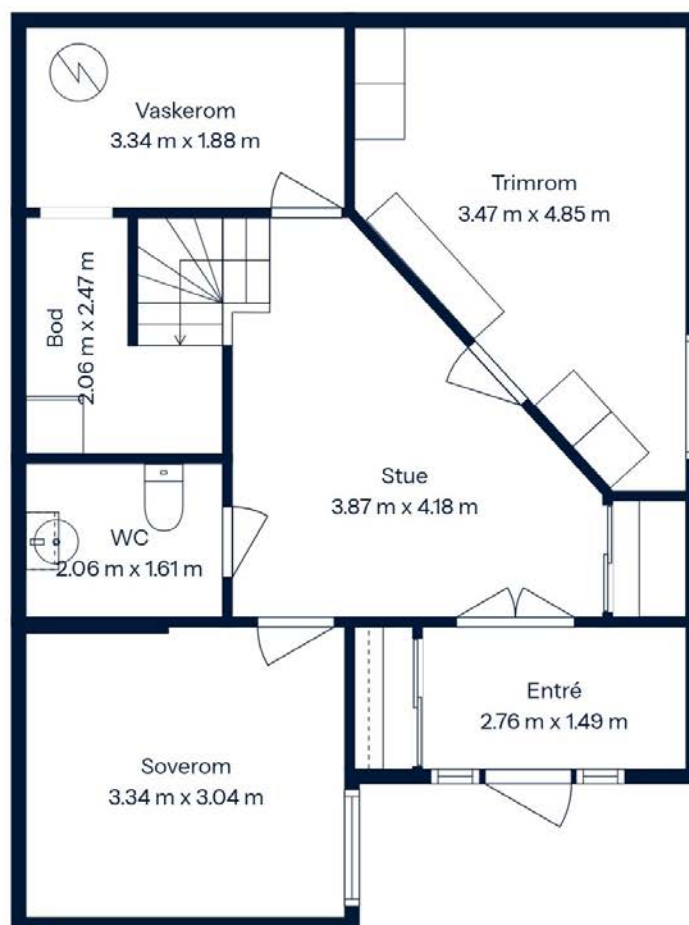
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

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



ALEX COPPO



Tilstandsrapport



Enebolig



Gamle Synningavegen 2B , 5259 HJELLESTAD



BERGEN kommune



gnr. 106, bnr. 657

Sum areal alle bygg: BRA: 243 m² BRA-i: 196 m²



Befaringsdato: 12.12.2025

Rapportdato: 26.12.2025

Oppdragsnr.: 21285-1015

Referansenummer: IR1206

Autorisert foretak: TBDU AS



 NITO

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

Tbdu AS - Takstmann & Byggmester Daniel Ulvatn

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

TBDU AS leverer blandet annet følgende tjenester:

Tilstandsrapporter

Vedlikeholdsplaner og tiltaksplaner

Prosjektledelse og teknisk rådgivning

Reklamasjonstakst og uavhengig vurdering ved tvister

Uavhengig kontroll

Fagmann på visning eller overtakelse



Rapportansvarlig

Daniel Ulvatn

Daniel Ulvatn

du@tbdu.no

955 50 498



NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 2001

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takrenner og nedløp i plast fra byggeår, Beslag på pipe er montert i 2025.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning. Kledningen fremstår som solid, det må påberegnes utskifting av enkelt bord i tiden som kommer. Det er observert noe råte i enkelte hjørnebord.

Takkonstruksjonen med W-takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.

Det må påberegnes normalt vedlikehold i form av skraping og maling av karmen.

Boligen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.

Ytterdør til soverom 3 er montert i 2023, terrassedør i stue er datert 2014. Øvrige dører er fra byggeår.

Flott opparbeidet uteområde på oppsiden av boligen, Terrasser oppmålt til ca 85m², det er og områder og stier som er belagt med skifer heller

Normalt vedlikehold med maling av rekkverk og beising av terrasser må påberegnes.

INNENDIG

[Gå til side](#)

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

Gulv mot grunn i betong. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulvene er kontrollert for høyde avvik med laser.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen har mursteinspipe fra byggeår, vedovn fra 2013.

Det er søkt etter fukt i alle vegger som har utvendig inntil fylte masser. Det er fuktsøkt uten hulltaking, det er ikke målt forhøyede verdier og det er derfor ikke tatt hull for videre søk. Det er i tillegg kontrollert via 2 inspeksjonsluker og via utsparing i vegg i teknisk rom.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad på 4.1m² fra byggeår.

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Gulvet er tilnærmet flatt. Fall mot sluk er målt med laser, høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0.8cm. Det er etablert oppkant i døråpning på over 2.5cm. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Avtrekk via balansert ventilasjon, tilluft med spalte mellom dørblad og terskel.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i tilstøtende konstruksjon til dusj. . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8%

Bad på 7.6m² fra byggeår.

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Gulvet er tilnærmet flatt. Fall mot sluk er målt med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0.8cm. Det er etablert oppkant i døråpning på over 2.5cm. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med 2 servanter, toalett og dusjvegger.

Avtrekk via balansert ventilasjon, tilluft med spalte mellom dørblad og terskel.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt bak dusj. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8%

Vaskerom med overflater fra byggeår.

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har vannbåren gulvvarme. Gulvet er flatt. Fall mot sluk er målt til målt med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0cm. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har opplegg for vaskemaskin og skyllekar.

Avtrekk via balansert ventilasjon, tilluft med spalte mellom dørblad og terskel.

Det er ikke foretatt hulltaking da tilstøtende konstruksjon er flislagt bad og yttervegg. Avløpet til vask ligger og synlig utenpå veggplate.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Sivesind kjøkken innredning med profilerte kirsebær fronter.

Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med parkett på gulv, malte veggplater og himlingsplater. Toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat plassert på vaskerom. Anlegget nærmer seg 25 år gammelt, det må påberegnes reparasjoner eller utskiftning på sikt.

Oso dobbeltmantlet bereder fra byggeår.

Det er luft til vann varmepumpe tilkoblet bereder.

Ute-delen har ikke virket siden 2020, når ute-delen ikke virker blir strøm fra strømnettet brukt til å varme opp vannet i varmtvannstanken.

Det må påberegnes utskiftning på sikt. Forventet levetid ca 25 år.

Det er vannbåren gulvvarme med termostat på vegg i alle rom.

VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til

installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det

er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift

Beskrivelse av eiendommen

om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.
Det er montert røykvarslere og er brannslukningsapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.
Dreneringen er fra 2001.
Det er montert grunnmursplast med topplist.
Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
Diverse forstøtningsmurer av naturstein.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2001. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2001. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

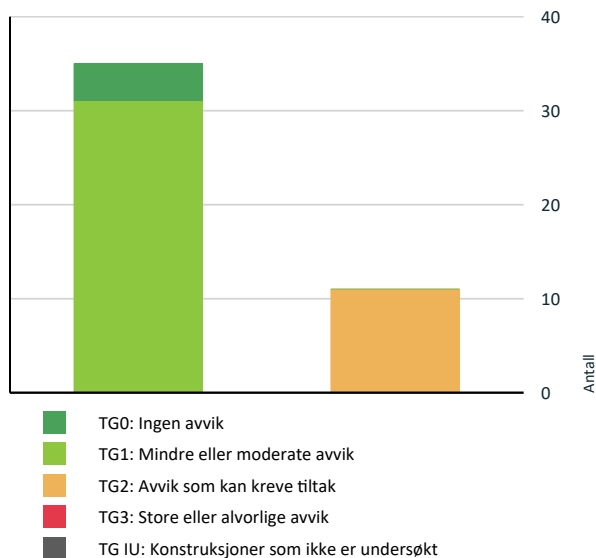
Det foreligger ferdigattest på bolig datert 10.12.2002

Det er etablert et soverom ekstra i underetasjen.

Terrassedør stue og ytterdør som er montert på soverom 3 er ikke byggemeldt.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Våtrom > Hovedplan > Bad - 7.6m2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedplan > Bad - 7.6m2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedplan > Bad - 7.6m2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedplan > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedplan > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedplan > Bad - 4.1m2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedplan > Bad - 4.1m2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedplan > Bad - 4.1m2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2001

Kommentar
Kilde: Tidligere tilstandsrapport / dokumentasjon.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast fra byggeår, Beslag på pipe er montert i 2025.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Tiltak:

Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke. Takrenner og nedløp har passert normalt forventet levetid.

! TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Kledningen fremstår som solid, det må påberegnes utskifting av enkelt bord i tiden som kommer. Det er observert noe råte i enkelte hjørnebord.



Det må påberegnes utskifting av hjørne bord.

! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen med W-takstoler i tre.



! TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår. Det må påberegnes normalt vedlikehold i form av skraping og maling av karmen.

! TG 1 Dører

Tilstandsrapport

Boligen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.
Ytterdør til soverom 3 er montert i 2023, terrassedør i stue er datert 2014. Øvrige dører er fra byggeår.



Hoved inngangsdør



Terrassedør som er datert 2014. - ikke byggemeldt.



Ytterdør fra soverom 3, montert i 2023. - ikke byggemeldt

! TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Flott opparbeidet uteområde på oppsiden av boligen, Terrasser oppmålt til ca 85m², det er og områder og stier som er belagt med skifer heller
Normalt vedlikehold med maling av rekkverk og beising av terrasser må påberegnes.



INNENDIG

! TO 1 Overflater

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

! TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn i betong. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulvene er kontrollert for høyde avvik med laser.



Tilstandsrapport



! TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med vedovn fra 2013.

Årstall: 2013

Kilde: Faktura e.l



! TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er søkt etter fukt i alle vegger som har utvendig inntil fylte masser. Det er fuktsøkt uten hulltaking, det er ikke målt forhøyede verdier og det er derfor ikke tatt hull for videre søk. Det er i tillegg kontrollert via 2 inspeksjonsluker og via utsparing i vegg i teknisk rom.



! TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte dører.

TG 2 Andre innvendige forhold

Utedel - luft-til-vann varmepumpen har ikke fungert siden 2020. Innedelen er derfor koblet ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utedelen til varmepumpen har ikke virket siden 2020. Forbruksvann og gulvvarme blir da varmet opp med elektrisitet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utedel må skiftes ut eller repareres.



Utedel

VÅTROM

HOVEDPLAN > BAD - 4.1M2

Generell

Bad på 4.1m2 fra byggeår.

HOVEDPLAN > BAD - 4.1M2

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

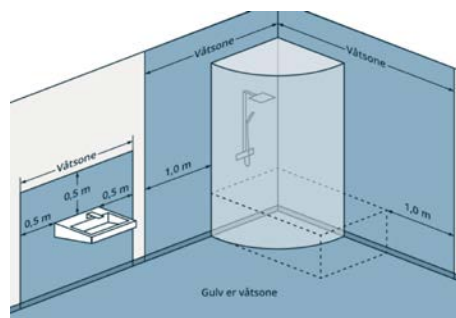
Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsone (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Vindu i våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er uvisst hvordan membran er løst bak utforinger og listverk i vinduskarm. Fuktighet kan "gå" bak fliser/flislim.



Våtsone er 1 meter utenfor dusjvegg.

Tilstandsrapport



120 cm fra hjørne i dusj til vindu
HOVEDPLAN > BAD - 4.1M2

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Gulvet er tilnærmet flatt. Fall mot sluk er målt med laser, høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørrterskelen er 0.8cm. Det er etablert oppkant i døråpning på over 2.5cm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.



Noe riss i fuger rundt slukrist



Noe riss i fuger rundt slukrist
HOVEDPLAN > BAD - 4.1M2

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



HOVEDPLAN > BAD - 4.1M2

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

HOVEDPLAN > BAD - 4.1M2

! TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via balansert ventilasjon, tilluft med spalte mellom dørblad og terskel.

HOVEDPLAN > BAD - 4.1M2

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i tilstøtende konstruksjon til dusj. . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8%

Tilstandsrapport



HOVEDPLAN > BAD - 7.6M2

Generell

Bad på 7.6m2 fra byggeår.



HOVEDPLAN > BAD - 7.6M2

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Vindu i våtsonen.

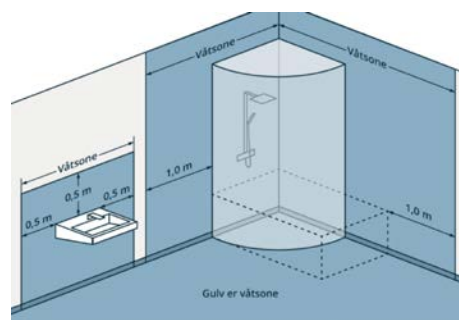
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er uvisst hvordan membran er løst bak utføring og listverk i vinduskarm. Fuktighet kan "gå" bak fliser/flislim.



88cm fra hjørne i dusj til vindu



våtzone er 1 meter utenfor dusjvegg

HOVEDPLAN > BAD - 7.6M2

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Gulvet er tilnærmet flatt. Fall mot sluk er målt med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0.8cm. Det er etablert oppkant i døråpning på over 2.5cm.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Dusjenhar tett terskel slik at eventuelt lekkasjevann fra servant eller toalett ikke vil ledes i sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket.

HOVEDPLAN > BAD - 7.6M2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

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



HOVEDPLAN > BAD - 7.6M2

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 servanter, toalett og dusjvegger.

HOVEDPLAN > BAD - 7.6M2

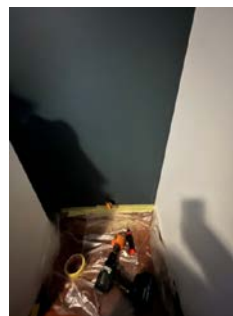
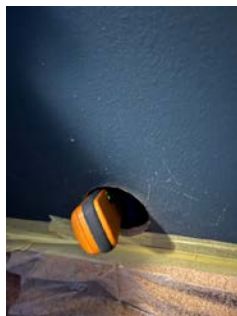
! TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via balansert ventilasjon, tilluft med spalte mellom dørblad og terskel.

HOVEDPLAN > BAD - 7.6M2

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt bak dusj. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8%



HOVEDPLAN > VASKEROM

Generell

Vaskerom med overflater fra byggeår.

HOVEDPLAN > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.

HOVEDPLAN > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har vannbåren gulvvarme. Gulvet er flatt. Fall mot sluk er målt til målt med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0cm.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Det er begrenset med vannsøl på vaskerom. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet.

HOVEDPLAN > VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eldre belegg kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon.

Tilstandsrapport



HOVEDPLAN > VASKEROM

! TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin og skyllekar.

HOVEDPLAN > VASKEROM

! TO 1 Ventilasjon

Avtrekk via balansert ventilasjon, tilluft med spalte mellom dørblad og terskel.

HOVEDPLAN > VASKEROM

! TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking da tilstøtende konstruksjon er flislagt bad og yttervegg. Avløpet til vask ligger og synlig utenpå veggplate.



KJØKKEN

HOVEDPLAN > KJØKKEN

! TO 1 Overflater og innredning

Sivesind kjøkken innredning med profilerte kirsebær fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.



HOVEDPLAN > KJØKKEN

! TO 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETROM

! TO 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med parkett på gulv, malte veggplater og himlingsplater. Toalett og servant.

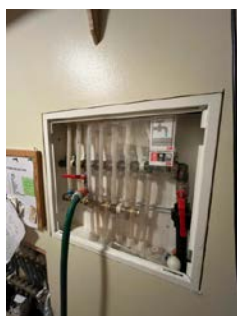
Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat plassert på vaskerom. Anlegget nærmer seg 25 år gammelt, det må påberegnes reparasjoner eller utskiftning på sikt.

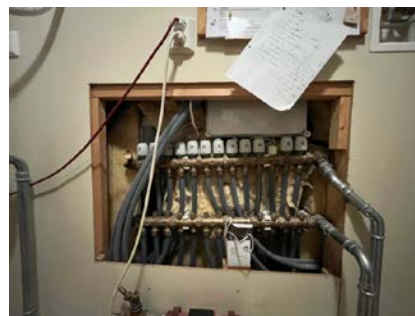


TG 1 Varmtvannstank

Oso dobbeltmantlet bereder fra byggeår.
Det er luft til vann varmepumpe tilkoblet bereder.
Ute-delen har ikke virket siden 2020, når ute-delen ikke virker blir strøm fra strømmettet brukt til å varme opp vannet i varmtvannstanken.
Det må påberegnes utskiftning på sikt. Forventet levetid ca 25 år.

TG 1 Vannbåren varme

Det er vannbåren gulvvarme med termostat på vegg i alle rom.
Det er luft til vann varmepumpe tilkoblet bereder.
Ute-delen har ikke virket siden 2020, når ute-delen ikke virker blir strøm fra strømmettet brukt til å varme opp vannet i varmtvannstanken.



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.

Tilstandsrapport

VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2001 Fra byggeår
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det er gjort noen små ting i forbindelse med andre bygningsmessige arbeider, det foreligger samsvarserklæring på utført arbeid.
Kommentar fra selger : Vi vet ikke om det eksisterer samsvarserklæring på alt elektrisk tilleggsarbeid etter 1.1.1999. Alt dette arbeidet imidlertid utført av autorisert elektrikerfirma så vi vil anta at det da også eksisterer samsvarserklæring på dette (se imidlertid egenerklæring om montering av stekeovn og platetopp og ene ladeboks til bil i garasje).
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Merk at takstmann ikke har elektrofaglig kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det utvidet kontroll av el-anlegg ved eierskifte. Ved nærmere ettersyn av autorisert personell kan det forekomme avvik og kostnader til utbedring som ikke vil bli oppdaget ved en forenklet gjennomgang iht. NS3600



TO 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Tilstandsrapport

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 forenklete 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.

Det er montert røykvarslere og er brannslukningsapparat i boligen.

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

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

! TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2001.

Det er montert grunnmursplast med topplist.



! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

! TG 1 Forstøtningsmurer

Diverse forstøtningsmurer av naturstein.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2001. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2001. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

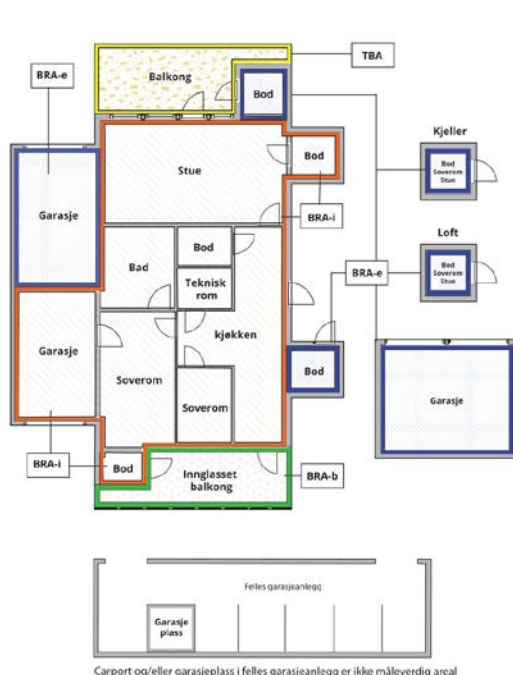
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Hovedplan	138			138	85
Underetasje	58	7		65	
SUM	203				85
SUM BRA	203				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Hovedplan	Gang m/trapp, stue, kjøkken, bad - 4.1m ² , bad - 7.6m ² , vaskerom, soverom 1, soverom 2, soverom 3		
Underetasje	Vindfang, hall m/trapp, toalettrom, soverom 4, soverom 5, bod / teknisk rom	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger ferdigattest på bolig datert 10.12.2002

Det er etablert et soverom ekstra i underetasjen.

Terrassedør stue og ytterdør som er montert på soverom 3 er ikke byggemeldt.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er etablert et ekstra soverom i underetasjen.

Det er montert dør i yttervegg på soverom 3.

Det er utført diverse små elektriske arbeider i forbindelse med overstående punkter.

Det er montert pipe beslag.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		40		40	
SUM		40			
SUM BRA	40				

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	187	16
Garasje	0	40

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.12.2025	Daniel Ulvatn	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	106	657		0	990.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Gamle Synningavegen 2B

Hjemmelshaver

Eide Bjarte, Solsvik Grete

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en attraktiv beliggenhet i et etablert og rolig boligområde på Hjellesstad, med nærhet til både sjø, natur og daglige servicetilbud. Området er barnevennlig og preget av lite gjennomgangstrafikk. Det er kort avstand til dagligvarebutikker, barnehager og skole, samt gode bussforbindelser som gir enkel adkomst til Bergen sentrum. I nærområdet finnes flotte turmuligheter, med tilgang til kyststi, badeplasser og friområder langs sjøen. Beliggenheten gir en fin kombinasjon av naturskjønne omgivelser og praktisk hverdags logistikk.

Adkomstvei

Privat felles vei. Kort avstand til offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med belegningsstein i innkjøring og parkering, det er varmekabler i innkjørsel (i bakken med belegningsstein). På oppsiden av boligen er det etablert terrasse, plen og områder/stier med skifer.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2002

Kommentar

Kilde: Tidligere salgsoppgave / dokumentasjon fra eier

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje oppført i 2002, med uisolert reisverk i trevirke. Utvendig er vegger er kledd med gips og dobbelfalset kledning. Tak av fabrikkproduserte takstoler, taket er tekket med betongtakstein. 2 el-bil ladere i garasjen. Det ble montert nye fjærer på garasjeporten i 2025.

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



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	28.12.2025		Gjennomgått		Ja
Orginale tegninger og dokumentasjon fra byggeperiode.	28.12.2025		Gjennomgått		Ja
Diverse kvitteringer og fakturaer på utført arbeid.	28.12.2025		Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.12.2025	
2	29.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende

konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Nabolagsprofil

Gamle Synningavegen 2B - Nabolaget Hjeltestad - vurdert av 170 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Hjeltestad snuplass Linje 53	3 min 0.3 km
Bergen Flesland	11 min
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	23 min 18.9 km

Skoler

Hjeltestad skole (1-7 kl.) 183 elever, 14 klasser	12 min 1.1 km
Ytrebygda skole (8-10 kl.) 345 elever, 30 klasser	7 min 4.8 km
Rådalslien skole (8-10 kl.) 420 elever, 29 klasser	12 min 8.5 km
Sandsli videregående skole 650 elever, 32 klasser	11 min 6.5 km
Nordahl Grieg videregående skole 280 elever	10 min 8.3 km

«Barnevennlig.
mennesker»

Hyggelige



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

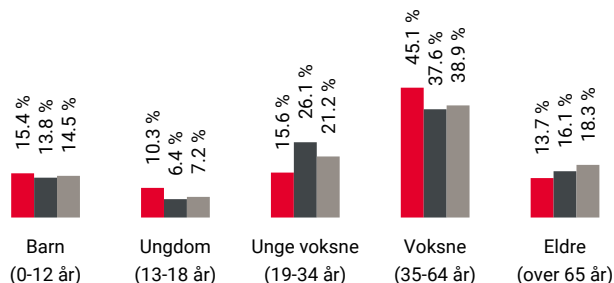
Veldig bra 88/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hjeltestad	2 108	798
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Krokusbakken barnehage (1-5 år) 89 barn	22 min 1.9 km
Bedehusbarnehagen (1-5 år) 37 barn	5 min 3.6 km
Eventus Liland barnehage (0-5 år) 79 barn	7 min 4.5 km

Dagligvare

Bunnpris Hjeltestad Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	5 min 0.4 km
Spar Blomsterdalen	6 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Støynivået

Lite støynivå 91/100



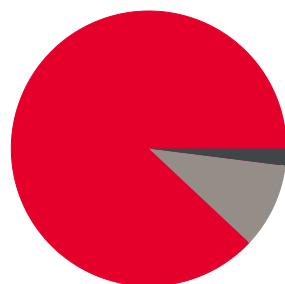
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

Sport

	Hjellestad Idrettspark	14 min
	Aktivitetshall, ballspill, fotball, tren...	1.2 km
	Langenesveien ballbinge	4 min
	Ballspill	2.8 km
	Barry's Fana	9 min
	Padel Kokstad	9 min

Boligmasse



88% enebolig
2% rekkehus
10% annet

«Flott plass å bo på, nærme sjø og kort vei til flere 1000 arbeidsplasser på Sandsli/Kokstad, 12 min til Flesland og 15 min til Laguneparken. Veldig bra barneskole i bygda.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Blomsterdalen senter

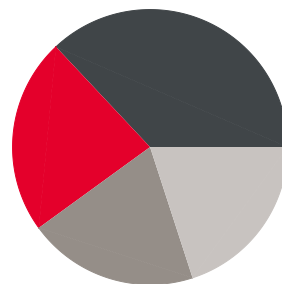
6 min



Vitusapotek Blomsterdalen

6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



23% i barnehagealder
37% 6-12 år
20% 13-15 år
20% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



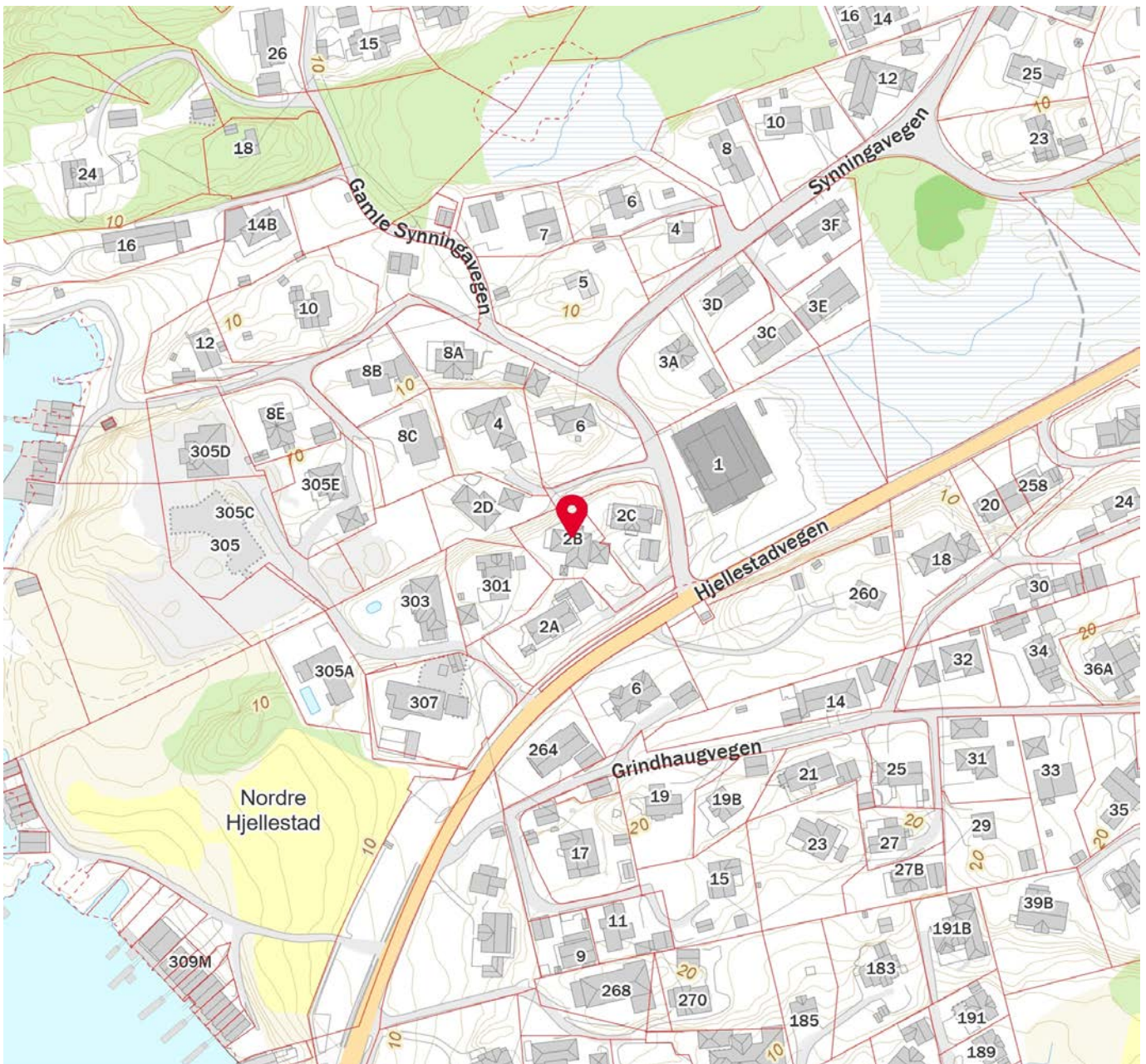
0%

46%

Hjellestad
 Bergen
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





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 eiendom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Gamle Synningavegen 2B
5259 HJELLESTAD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Roger Glesnes

Telefon: 916 61 534
E-post: roger.glesnes@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre