Egenerklæring

Hjellestadvarden 11, 5259 HJELLESTAD

07 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Hjellestadvarden 11	Hjellestadvarden 11	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Siden juni 2018

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Fuglseth, Bjørnar

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Lekkasje i sisterne til toalett Januar 26. Ble utbedret som en forsikringsak

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2026

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Bytte av sisterne

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ocab

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Ved ekstreme nedbørsmengder har det kommet vann inn i kjeller via inngangsdør fra hage

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2023

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

8.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Dreneringsrør ble lagt langs siden på huset og ned forbi den nye innkjørselen. Koblet på eksisterende drenering.

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Skage transport

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2020

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Easee elbil lader og ute stikkontakt montert av elektriker

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

SAS elektroservice

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2021

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet varmepumpe

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bergen Varmepumpeservice as

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

16.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.2.2 **Årstall**

2025

16.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet varmtvannsbereder

16.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rørlegen Vvs AS

16.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det har tidligere vært observert tegn på mus i boligen. Tredjepart ble engasjert for bekjempelse, og det har etter dette ikke vært observert eller hørt mus.

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 58289389

Egenerklæringsskjema

Name	Date
BJØRNAR FUGLSETH	**2026-04-07**

Identification

BJØRNAR FUGLSETH

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

BJØRNAR FUGLSETH	07/04-2026 22:14:45	BankID OIDC High

Tilstandsrapport

Enebolig
Hjellestadvarden 11, 5259 HJELLESTAD
BERGEN kommune
gnr. 105, bnr. 500

Sum areal alle bygg: BRA: 141 m² BRA-i: 121 m²



Befaringsdato: 09.04.2026 **Rapportdato:** 13.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20286-2627 **Eiendomsverdi ref nr:** CX1574

Autorisert foretak: Takstoppdrag AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstoppdrag AS ble stiftet 13.11.2009 av Trond Bertelsen. Trond Bertelsen utdannet seg som tømrer i 2001 og ble utdannet byggmester i 2004. Han jobbet i ulike tømrer firmaer frem til han utdannet seg som takstmann i 2008. Takstoppdrag AS består i dag av en takstmann, to sekretærer og en regnskapsfører i deltidsstilling. Takstoppdrag AS har utført ca 9600 oppdrag siden oppstarten i 2009 og det er hovedsakelig tilstandsrapporter og noe verditaksering som blir utført. Trond Bertelsen har hele tiden vært bevisst på at han må skrive gode og utfyllende rapporter og i tillegg være serviceinnstilt for å lykkes som takstmann. Fokus på dette har etter hvert skaffet Takstoppdrag AS en stor kundeportefølje.

Hos Takstoppdrag AS har vi en tydelig visjon: Vi ønsker å levere grundige og informative rapporter som gir økt innsikt til både selgere og kjøpere av fast eiendom. Våre rapporter er ikke bare en oversikt over tilstand, de fungerer også som et nyttig verktøy for å forstå boligen bedre.



Rapportansvarlig

Trond Bertelsen

trond@takstoppdrag.no

926 67 005

Medlem av 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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom. Enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet kan omtales i rapporten uten at det settes tilstandsgrad, for eksempel forhold ved rekkverk, trapper, og brannsikkerhet.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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

Takstobjektet:
Frittliggende enebolig over to plan + u-etg. Bygget i 1909, tilbygd på 1960-tallet.
Vestvendt terrasse på 12,7 m² med utvendig adkomst.
Sør/vestvendt terrasse på 32,7 m² utgang fra kjøkken.
Nord/østvendt terrasse på 6,7 m² v/boligens inngangsparti.

Eiendommen har gnr. 105 og bnr. 500 i Bergen Kommune. I 1909 ble eneboligen oppført. Eneboligen går over to plan + u-etg og har saltak med betongtakstein. Nåværende eiere kjøpte eiendommen i 2018, tinglysningsdato: 10.07.2018. Det er gjort flere oppgraderinger i boligen over tid, både av tidligere eier og av nåværende eiere. Det henvises til de enkelte punkter for beskrivelse av oppgraderinger. Boligen har flere eldre bygningsdeler og det er påpekt flere punkter/avvik i rapporten hvor det bør påregnes oppgraderinger/ev. utbedringer v/ behov. TG 3 avvik må prioriteres først for å unngå ytterligere forringelse av de forskjellige bygningsdelene. Se under de enkelte punkter for beskrivelse og anbefalte tiltak.

Generelt:
Boligens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1909 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

Enebolig - Byggeår: 1909

UTVENDIG Gå til side

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

Ifølge eldre takst ble halvparten av taktekking skiftet i 2005. Dokumentasjon/faktura foreligger ikke. Øvrig taktekking er sannsynligvis fra 1980/1990-tallet (erfaringsmessig pga taksteintype/grad av slitasje).

Veggkonstruksjon:
Yttervegger er utført i trekonstruksjoner med utvendig liggende trekledning.

Yttervegger har begrenset isoleringsevne i h.h.t dagens standard. Pga. veggkonstruksjonens alder kan det være avvik i konstruksjonen som skjevheter, mit i trevirke og råte. Eldre veggkonstruksjoner er mye mindre beskyttet enn nyere konstruksjoner. Det må derfor påregnes oppgraderinger og ev. utskiftninger v/ behov.

Det er variabel alder/kvalitet på ytterkledning.

Vinduer og dører:
Isolerglass i hvite trekarmer. Ett vindu i u-etg har enkle glass i trekarmer.
Ytterdør u-etg: Malt profilert tredør.
Ytterdør: Hvit dørblad med felt av cotswoldglass. Døren har kodelås.
Terrassedør kjøkken: Hvit tredør med felt av isolerglass.

Ett vindu i u-etg er av eldre årgang. Øvrige vinduer i boligen er hovedsakelig fra 2001. Ny mdf tilsetning v/ kjøkkenvindu i 2026. Ytterdør i u-etg er av eldre årgang. Hovedytterdør ble skiftet i 2013. Terrassedør på kjøkken ble skiftet i 2001.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater:
Gulv: Teppe, keramiske fliser, trebord.
Vegger: Malt platekledning, dekortapet, tømmer.
Himling: Malt panel.

Det er variabel alder/kvalitet på overflater.

Oppgraderinger:
- Flere overflater ble oppusset i 2010 - 2013 i regi av tidligere eier.
- Det ble etablert nytt soverom i loft-etg i 2019.
- Oppgradering av foreldresoverom med ny garderobeløsning og maling av overflater i 2025.

Annet:
- Skyvedørsgarderobe i entre/hall.
- Innebygd garderobeskap på hovedsoverom.

Pipe og ildsted:
Pipe i murkonstruksjoner (teglsteinspipe, 2 stk, en pipe er ikke i bruk).
Ildsted i spisestue. Peisovn med glassfront og felt av kleberstein (ukjent alder).
Feieluke er plassert i loft-etg. Sotluke er plassert i u-etg.

Innvendig trapp:
Hvitmalt trapp med heltre eiketrinn. Trappen har lukkede trinn.

Trapp ble skiftet til mindre bratt variant i 2019. Produsent: Vestlandstrappen.

Innvendige dører:
Malte profilerte tredører.

Innerdørene er av eldre årgang, unntatt badedør.

VÅTROM Gå til side

Bad. Areal: 5,5 m².
Marmorfliser på gulv, marmorfliser/malt panel på vegger, malt panel m/spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, vegghengt toalett, dusjvegg i glass, dusjgarnityr, badekar. Det er vannuttak/kran i dusjsone.
El.avtrekksventil i himling.

Badet ble renovert i 2012 i regi av tidligere eier. Arbeidet ble utført som egeninnsats ifølge tidligere egenerklæringsskjema. Dusjløsning ble fjernet og badekar ble montert i 2018. Panelvegger er malt og sisterne er skiftet i 2026 (forsikringssak).

KJØKKEN Gå til side

Areal: 11,6 m². Ny kjøkkeninnredning i 2012.
Keramiske fliser på gulv, malt platekledning/tømmer på vegger, malt

Beskrivelse av eiendommen

panel i himling.
IKEA kjøkkeninnredning med slette fronter.
Laminat benkeplate, underlimt stål vaskekum, ventilator.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn (Siemens).
- Platetopp m/induksjon (IKEA).
- Oppvaskmaskin (Grundig).
- Kjøleskap/frys (IKEA).

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert. Noen integrerte hvitevarer har oppnådd høy alder. Vedlikehold/ev. utskiftninger må påregnes v/behov.

I 2021 ble det skiftet skapfronter på kjøkkenet. Platetopp skal skiftes før salg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VVS:
Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Type rør i rør system: JRG Sanipex. Rør i rør sentral er plassert i himling i vaskekjeller.
Stoppekran er plassert i vaskekjeller.
Avløpsrør av plast/støpejern.
Varmtvannstank i vaskekjeller. Volum: 200 liter. Fra 2025. Produsent Oso Hotwater.

Nytt rør i rør system i 2012. Hovedinntak/vannrør i grunn er av eldre årgang.

Ventilasjon:
Badet har el.avtrekksventil og ventilatorrør på kjøkken går ut igjennom yttervegg. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i flere vinduer og luftemulighet v/åpning av vinduer og terrassedør.

El.anlegg:
Sikringsskap i entre/hall (inni skap).
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), strømmåler m/fjernavlesning, overspenningsvern.
Overbelastningsvern på 3 x 50 ampere.

Kurser.
40 ampere. 1 stk (elbil ladestasjon).
25 ampere. 1 stk.
15 ampere. 6 stk.
13 ampere. 5 stk.

Ny strømmåler i desember 2017.

Belysningsutstyr:
Innfelte spotlights i himling i entre/hall, stue, tv-stue, forstue og bad i hoved-etg og i gang/trapperom og ett soverom i loft-etg. Spotlights på ett soverom i loft-etg er forblendet ettersom de går på samme dimmer som spotlights i gang/trapperom. Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

El. oppvarming:
Varmekabler i entre/hall, bad og kjøkken.
Varmepumpe med uttak i stue. Produsent: Toshiba. Fra 2021.

Elbil ladestasjon:
Det er elbil ladestasjon v/inngangsparti. Produsent: Easee. Fra 2020.

Fiber:
Det er innlagt fiber i boligen.

Norgespris:
Eier har bestilt norgespris. Avtalen videreføres til ny eier. Binding gjelder ut 2026.

Norgespris er en statlig finansiert ordning, som gir deg forutsigbar strømpris gjennom året. Fra 1. oktober 2025 og ut 2026 er Norgesprisen 50 øre per kilowattime inklusiv merverdiavgift. Prisen vil justeres 1. januar 2027. Ordningen omfatter husholdningers boliger og fritidsboliger.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med plen, terrassedekke, murer/bed og div prydbusker/beplantning. Biloppstillingsplass med plass til flere biler.

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.

TEGNINGER/LOVLIGHET:
Det er framlagt godkjente/stemplede byggetegninger.
Rominndeling er delvis endret ihht. plantegning fra 1966.
Plantegning av u-etg og loft-etg mangler.
Det er ikke inntegnet terrassedør på kjøkken.

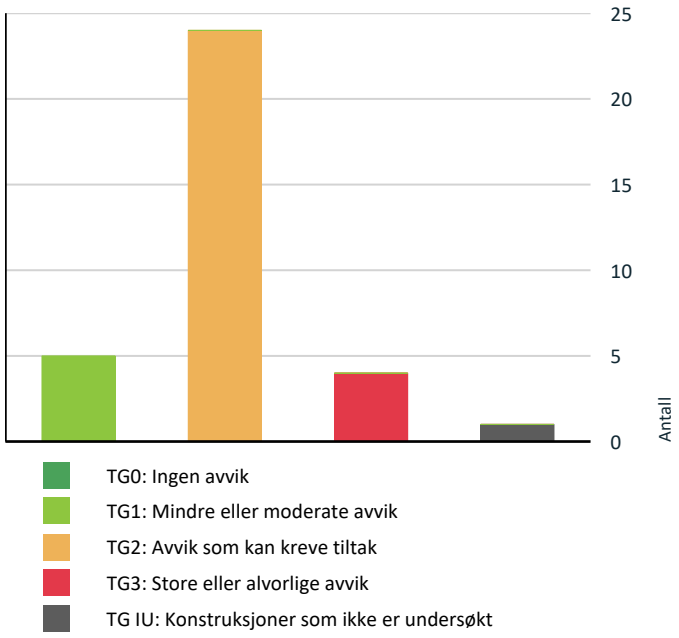
Tiltak: Avklar om bruken er i tråd med godkjente tegninger. Flere endringer er sannsynligvis søknadspliktige og da bør det sendes inn søknad til kommunen.

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

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

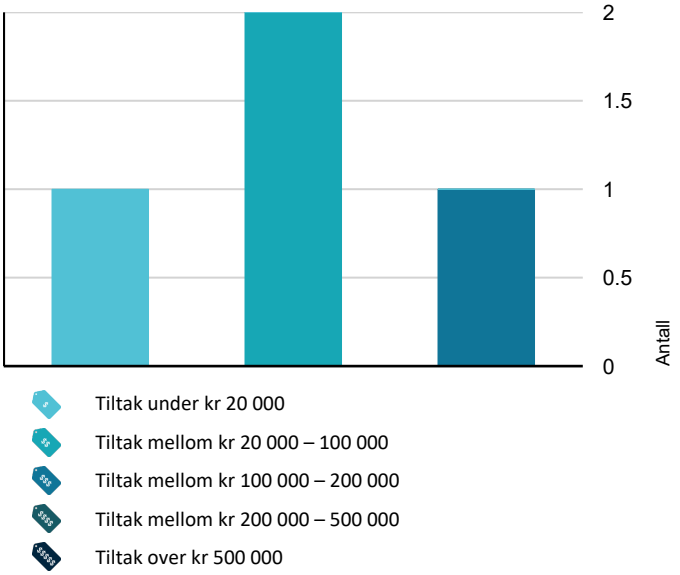
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Terrassedør kjøkken	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vaskekjeller	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon - gjenkledd del	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Utvendig > Nord/østvendt terrasse v/boligens inngangsparti.** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tomteforhold > Drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > Hoved-etg > Bad (5,5 m²) > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Hoved-etg > Bad (5,5 m²) > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Hoved-etg > Bad (5,5 m²) > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Hoved-etg > Bad (5,5 m²) > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Hoved-etg > Bad (5,5 m²) > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > Hoved-etg > Kjøkken (11,6 m²) > Overflater og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1909

Kommentar
Oppgitt i Infoland

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Boliger har jevnlig behov for vedlikehold.

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

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Ifølge eldre takst ble halvparten av taktekking skiftet i 2005. Dokumentasjon/faktura foreligger ikke. Øvrig taktekking er sannsynligvis fra 1980/1990-tallet (erfaringsmessig pga taksteintype/grad av slitasje).

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

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

Taktekking er noe mosegrodd. Mose bør fjernes ettersom mose fører til fortere nedbryting av betongtakstein.

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

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

Vindskibord og dekkbord er væroppsprukket/slitt flere steder.

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

Taktekking har begrenset levetid og bør kontrolleres nærmere. Dersom takstein har riss/sprekker og ikke holder tett og undertak/lekter etc. er i dårlig forfatning må taktekking skiftes.

Vindskibord og dekkbord som har mest slitasje bør vedlikeholdes, ev. skiftes v/ behov.



Taktekking er mosegrodd flere steder. Mose bør fjernes.



Taktekking er mosegrodd flere steder. Mose bør fjernes.



Slitasje i vindskibord/dekkbord.

TG 2 Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Renner og nedløp i aluminium. Beslag/takhetter i aluminium/stål.

Snøfanger:
Det er ikke montert snøfangere på taket. Regelverket for tilstandsrapport ved boligsalg har ikke eget kontrollpunkt for slike sikringstiltak, men manglende snøfangere kan innebære risiko for snøras fra taket, med potensiell fare for personer, kjøretøy, inngangspartier og annet utstyr på bakken m.m. Ny eier bør være oppmerksom på denne risikoen, og eventuell ettermontering av snøfangere må vurderes. Det bemerkes samtidig at mange velger å ikke montere snøfangere, blant annet fordi dette kan gjøre snømåking mer krevende og i enkelte tilfeller medføre økt belastning og risiko for skader på taktekking, takrenner og beslag.

Av sikkerhetsmessige årsaker anbefales det å montere snøfangere på hele taket v/ en eventuell utskiftning av taktekking.

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

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur (gjelder ett nedløp). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag (gjelder eldre takbeslag og takhetter). Malingsflass og slitasje ble observert på beslag og takhetter.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.


Nedløpsrør i front er avsluttet inntil grunnmuren. Det fører til unødvendig fuktpåvirkning inntil grunnmuren i det aktuelle område. Nedløpsvann bør ledes vekk i rør og vekk fra grunnmuren.


Malingsflass og slitasje i sløysbeslag.


Slitasje og riss på pipe utvendig.


Eldre takhette.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Yttervegger er utført i trekonstruksjoner med utvendig liggende trekledning.

Yttervegger har begrenset isoleringsevne i h.h.t dagens standard. Pga. veggkonstruksjonens alder kan det være avvik i konstruksjonen som skjevheter, mit i trevirke og råte. Eldre veggkonstruksjoner er mye mindre beskyttet enn nyere konstruksjoner. Det må derfor påregnes oppgraderinger og ev. utskiftninger v/ behov.

Det er variabel alder/kvalitet på ytterkledning.

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
• Det er påvist andre avvik:

Lokal råte ble observert i noen kledningsbord og hjørnebord. Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på eldre kledningsbord (gjelder eldre kledningsbord).

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Utvendig trevirke med lokal råte bør skiftes. Fasadene bør vedlikeholdes/males til sommeren.

Overvåk tilstanden på øvrig ytterkledning, foreta utskiftninger v/ behov.

Tidspunkt for eventuell utskifting av ytterkledning er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdintervall etc.

Dersom det skal foretas fasadeoppgradering må det tillages musebånd bak nederste kledningsbord og etablere god lufting mellom kledning - vindtetting.



Lokal råte i nedre del av hjørnebord.



Lokal råte i nedre del av hjørnebord.



Lokal råte i kledningsbord.



Ingen luftespalte i overgang skrående vannbord - kledningsbord.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak.
Konstruksjon av taksperrer. Gjenkledd på innside.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:
• Konstruksjonene har skjevheter.

Synlige taksperrer på utsiden har væroppsprukket/slitt trevirke flere steder.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Overvåk tilstanden, foreta utskiftninger v/ behov.

Værslitt og oppsprukket trevirke i synlige taksperrer bør utbedres ved utskifting av skadet materiale eller reparasjon. Overflaten bør deretter behandles med egnet trebeskyttelse for å hindre videre nedbrytning.

Tilstandsrapport



Væroppsprukket/slitt trevirke i utvendig taksperr.



Væroppsprukket/slitt trevirke i utvendig taksperr.

TG IU Takkonstruksjon - gjenkledd del

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak.
Konstruksjon av taksperrer. Gjenkledd på innside.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Pga takkonstruksjonens alder og overnevnte forhold bør det foretas ytterligere undersøkelser av takkonstruksjon spesielt v/ en oppgradering. Utbedringer må påregnes v/ behov. Erfaringsmessig har takkonstruksjoner fra denne tidsperioden utfordringer med bla. mit/stripet borebille, begrenset isoleringsevne og manglende dampsperre/plast.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Isolerglass i hvite trekarmer. Ett vindu i u-etg har enkle glass i trekarmer.

Ett vindu i u-etg er av eldre årgang. Øvrige vinduer i boligen er hovedsakelig fra 2001. Ny mdf tilsetning v/ kjøkkenvindu i 2026. Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

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

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Enkelte vinduer tar i karm. Ett badevindu har tregt håndtak. Neon værutsatte vinduer er malingslitt på utside. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere vinduer.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

Det anbefales å montere vinduer med malte trekarmer og utvendige beslag i forbindelse med utskiftning da slike vinduer har lenger levetid. Det er spesielt viktig på værutsatte sider.



Malingsslitt vindu.



Malingsslitt vindu.



Malingsslitt vindu.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Ytterdør u-etg: Malt profilert tredør.
Ytterdør: Hvit dørblad med felt av cotswoldglass. Døren har kodelås.

Ytterdør i u-etg er av eldre årgang. Hovedytterdør ble skiftet i 2013.
Dørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Hovedytterdør har noe svelling/slitasje i nedre del og det er glip mellom dørblad - karm. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt (gjelder ytterdør i u-etg). Eldre dører har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere dører.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overvåk tilstanden, foreta utskiftninger v/behov. Det bør monteres takoverbygg v/ hovedytterdør for å skjerme døren mot vær og vind. Dette kan forlenge levetiden.



Kodelås på ytterdør.

TG 3 Terrassedør kjøkken

Beskrivelse

Terrassedør kjøkken: Hvit tredør med felt av isolerglass.

Terrassedør på kjøkken ble skiftet i 2001.

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Kostnadsestimat gjelder utskiftning av terrassedør på kjøkken. Dersom det monteres en kvalitets dør med utvendige beslag kan kostnad bli noe høyere enn estimat.

Konsekvens/tiltak
• Døren(e) står foran utskiftning.

Det anbefales å montere terrassedør med malte trekarmer og utvendige beslag i forbindelse med utskiftning da slike dører har lenger levetid. Det er spesielt viktig på værutsatte sider.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Råteskade i terrassedør på kjøkken.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Vestvendt terrasse på 12,7 m² med utvendig adkomst.
Trebjelkelag belagt med terrassebord.
Terrassen ligger på bakkenivå, så det er ikke montert rekkverk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Terrassebordene og utvendig trevirke har væroppsprukket/slitt trevirke flere steder. Lokal råte ble observert. Det er svikt i terrassen noen steder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Terrassebord og utvendig trevirke med lokal råte bør skiftes. Overvåk tilstanden på øvrig trevirke, foreta utbedringer v/ behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av utvendig trevirke er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdintervall etc.



Lokal råte i terrassebord.

TG 1 Sør/vestvendt terrasse utgang fra kjøkken

Beskrivelse

Sør/vestvendt terrasse på 32,7 m² utgang fra kjøkken.
Trebjelkelag belagt med terrassebord m/riller.

Terrassen ble tillaget i 2025.

Tilstandsrapport



Ingen rekkverk i forkant av terrassen. Avvik registrert under HMS-punkt. Av sikkerhetsmessige årsaker bør det vurderes å montere rekkverk hvor høydeforskjell er over 0,50 m.

TG 2 Nord/østvendt terrasse v/boligens inngangsparti.

Beskrivelse

Nord/østvendt terrasse på 6,7 m² v/boligens inngangsparti.
Trebjelkelag belagt med terrassebord.
Rekkverk av liggende bord.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,74 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Terrassebordene/utvendig trevirke har væroppsprukket trevirke flere steder.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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



Lavt rekkverk med store åpninger. Avvik registrert i HMS punkt.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Teppe, keramiske fliser, trebord.
Vegger: Malt platekledning, dekortapet, tømmer.
Himling: Malt panel.

Det er variabel alder/kvalitet på overflater.

Oppgraderinger:
- Flere overflater ble oppusset i 2010 - 2013 i regi av tidligere eier.
- Det ble etablert nytt soverom i loft-etg i 2019.
- Oppgradering av foreldresoverom med ny garderobeløsning og maling av overflater i 2025.

Annet:
- Skyvedørsgarderobe i entre/hall.
- Innebygd garderobeskap på hovedsoverom.

Generelt.
Normal bruksslitasje på overflater.
Våtrom og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.
Boder ol. er ikke beskrevet.

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

Spørsmål til eier/rekvirent.
Kjenner du til skader på overflater som store hakk eller fuktutsvelling i gulv, sprekker eller sår i fliser eller misfarging på vegger bak møbler ?
Svar fra eier/rekvirent:
Mellomgang. Merke i gulv etter gammel trapp
Under sofa. Noen merker etter sofaben
Tv-stue. Forskjell i gulvfargen når man løfter på teppet
Kjøkken. Liten fuktutsvelling mellom vask og vegg (der såpen står)

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Eldre overflater bærer preg av elde/slitasje. Bom registrert i flere gulvfliser i entre/hall. Noen gulvfliser virker å ha delvis løsnet fra fliselim.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Generell oppgradering av eldre overflater må påregnes v/ behov. Vedr. Bom i gulvfliser: Overvåk tilstanden. Dersom det oppstår sprekker i gulvfliser eller gulvfliser delvis løsner fra underlag/fliselim må det utføres tiltak.

Tilstandsrapport



Merke i gulv etter tidligere trapp.



Slitasje og mitspor i trebord.



Glip mellom fliser v/ vegg på kjøkken.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Trebjelkelag.
Gulv ble kontrollert med laser.

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt i.h.h til byggeår/alder.
Ca 05 mm - 35 mm skjevheter registrert v/kontroll. Det er spesielt skjevt på soverom mot nord i loft-etg. Det er kun nevnte rom som har over 30 mm skjevheter.

Mrk.
Det er stedvis knirk i gulv.

Lydisolering i etasjeskillere er dårligere enn dagens standard slik at trinnlyd etc. vil merkes mer i bygninger fra denne tidsperioden.

Ifølge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har: Etasjeskiller med bjelkelag av heltre bjelker intervall på 40-80 år før tiltak bør iverksettes. Tiltak: Reparasjon. Utskiftning av ødelagte deler.

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

Det kan forekomme avvik i laserkontrollen på grunn av plassering av møbler, inventar eller andre fysiske hindringer. Det tas derfor forbehold om eventuelle unøyaktigheter som følge av dette.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kostnadsestimat gjelder avretting av gulv på soverom mot nord i loft-etg.

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

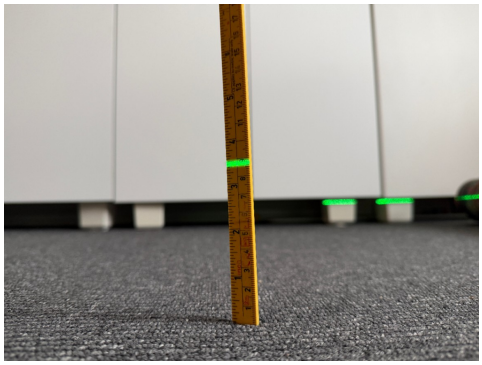
Gulv på soverom mot nord i loft-etg må avrettes for å lukke TG 3 avvik.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bilder viser skjevheter i gulv på soverom mot nord i loft-etg.

Tilstandsrapport



Bilder viser skjevheter i gulv på soverom mot nord i loft-etg.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe i murkonstruksjoner (teglsteinspipe, 2 stk, en pipe er ikke i bruk).
Ildsted i spisestue. Peisovn med glassfront og felt av kleberstein (ukjent alder).
Feieluke er plassert i loft-etg. Sotluke er plassert i u-etg.

Vurdering av avvik:

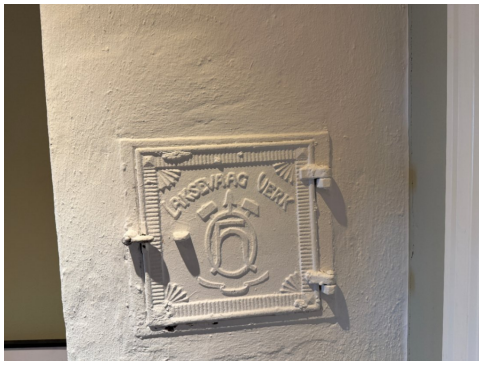
• Det er påvist andre avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Pipe er delvis gjenkledd. Alle sider på eldre piper skal være tilgjengelig/synlige. Poenget med synlige sider er å kunne føre tilsyn og sjekke etter riss/sprekker i pipe. Noen riss ble observert i pipe v/ ildsted.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Pipevanger bør gjøres tilgjengelig, spesielt om dette blir kommentert/påpekt av feier. Pga pipens alder bør det foretas jevnlig kontroll av pipeløp og det bør foretas piperehabilitering v/behov.



Feieluke i loft-etg.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Overflater i rom under terreng er beskrevet i punkt «Overflater».

Deler av grunnmuren ligger mot tilfylte masser.
Uinnredet u-etg med betonggulv og murvegger. Oppforet tregulv i en bod.

Gulv mot grunn:
Uisolert betonggulv direkte på grunn.
Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble registrert fuktverdier i betonggulv på tilfeldig valgte punkter. Erfaringsmessig kan et påregnelig fuktopptrekk fra grunnen p.g.a manglende fuktsperre under gulvstøp forekomme.

Hulltaking:
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Det er ikke påforede kjellervegger i u-etg.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
• Det er påvist andre avvik:

Forhøyede fuktverdier ble registrert på innside av grunnmur flere steder. Fuktvandring i grunnmur er normalt i h.h.t byggeår/alder. Det er mit i trevirke i u-etg. Det er viktig å holde lavt fuktnivå og ha god lufting i u-etg for å forebygge skader. Det er ikke unormalt med mit i konstruksjon i bygninger fra denne tiden på vestlandet. Kostnadsestimat gjelder riving av oppforet tregulv i kjellerrom og tiltak for å senke luftfuktigheten, feks. montere rotoravfukter. Kostnadsestimat inkluderer ikke arbeid på utvendig drenering.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:
• Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Det må iverksettes tiltak for å senke luftfuktigheten i u-etg.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Forhøyede fuktverdier på innside av grunnmur.

Tilstandsrapport



Forhøyede fuktverdier i betonggulv.


Råteskader i oppforet tregulv.


Råte og mit i trevirke v/ betonggulv.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Hvitmalt trapp med heltre eiketrinn. Trappen har lukkede trinn.

Trapp ble skiftet til mindre bratt variant i 2019. Produsent: Vestlandstrappen.

Mrk.
Det er knirk i trappen noen steder.

Vurdering av avvik:

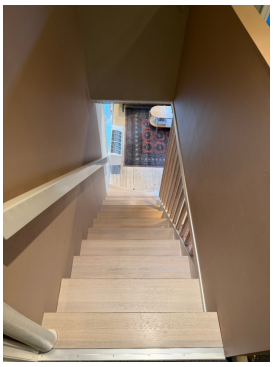
- Det er liten frihøyde i trappeløp
- Det er påvist andre avvik:

Det er liten frihøyde i nedre del av trappeløp. Trappetrinn har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Trappetrinn bør slipes v/ behov. Det bør vurderes å lage større frihøyde i nedre del av trappeløp, dersom det er mulig.


Innvendig trapp i boligen.


Slitasje/bruksmerker i trappetrinn.


Det mangler rekkverk i nedre del av trappeløp. Avvik registrert i HMS punkt. Av sikkerhetsmessige årsaker bør det vurderes å montere rekkverk hvor høydeforskjell er over 0,50 m.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte profilerte tredører.

Innerdørene er av eldre årgang, unntatt badedør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre innerdører bærer preg av elde/slitasje. Enkelte innerdører tar i karm og flere dørblad er skjeve. Det er slark i flere dørhåndtak. Det er fuktutsvelling i nedre del av mdf tilsetning v/badedør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Generell oppgradering, ev. restaurering av eldre innerdører må påregnes for å lukke avviket.



Fuktutsvelling på mdf tilsetning v/ badedør. Tilsetning bør skiftes til mer egnet materiale som feks. hvitmalt trevirke.

VÅTROM

HOVED-ETG > BAD (5,5 M²)

Generell

Beskrivelse

Bad. Areal: 5,5 m².
Marmorfliser på gulv, marmorfliser/malt panel på vegger, malt panel m/spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, vegghengt toalett, dusjvegg i glass, dusjgarnityr, badekar. Det er vannuttak/kran i dusjsone.
El.avtrekksventil i himling.

Badet ble renovert i 2012 i regi av tidligere eier. Arbeidet ble utført som egeninnsats ifølge tidligere egenerklæringsskjema. Dusjløsning ble fjernet og badekar ble montert i 2018. Panelvegger er malt og sisterne er skiftet i 2026 (forsikringssak).

HOVED-ETG > BAD (5,5 M²)

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Marmorfliser/malt panel på vegger, malt panel m/spotlights i himling.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er to blindlokk i våtsone og panel er inntil badekar.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Man bør være forsiktig med vannsøl nært blindlokk og panel. Ideelt sett bør badekarløsning fjernes og lukket dusjkabinett installeres.



Blindlokk i våtsone og panel inntil badekar.

HOVED-ETG > BAD (5,5 M²)

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Marmorfliser på gulv. Det er varmekabler i gulv.
Lite fall til gulv i dusjsone. Dvs 10 mm fall fra gulv v/dør til sluk.

Vurdering av avvik:

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

Det er riss/sprekker i flere gulvfliser. Det er usikkert om riss/sprekker er gjennomgående eller at det kun er i øvre sjikt av flis.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

Vedr. gulvfliser: Pr. I dag er det ikke indikasjoner på et det er behov for tiltak, men vær oppmerksom og observer ev. utvikling/endring. Dersom det oppstår gjennomgående sprekker bør det foretas utbedringer.



Riss/sprekker i gulvfliser.

HOVED-ETG > BAD (5,5 M²)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Avlang stålsluk i dusjsone, ny v/renovering.
Membran: Smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist andre avvik:

Smøremembran med ukjent utførelse. Ingen dokumentasjon/bilder av membran.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig, dvs. bilder av membran i sluk og bilder av membran på gulv/vegger og rundt gjennomføringer.



Avlang stålsluk i dusjsone.



Drenshull under vegghengt toalett. Dersom det oppstår en lekkasje i kasse bak vegghengt toalett vil lekkasjevann bli synlig gjennom drenshull.

HOVED-ETG > BAD (5,5 M²)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inneholder: Servant med møblement/speil, vegghengt toalett, dusjvegg i glass, dusjgarnityr, badekar. Det er vannuttak/kran i dusjsone.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er misfarging i fuger v/badekar. Finer v/badekar har fuktmerker/slitasje noen steder. Baderomsinnredning har fuktutsvelling i nedre del.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Fuger med misfarging bør fjernes og erstattes og finer v/ badekar bør utbedres v/ behov. Baderomsinnredning med servant må lokal utbedres, ev. skiftes for å lukke avviket.



Misfarging i fuger v/ badekar.



Fuktmerker i finerplate v/ badekar. Finer er lite egnet på våtrom ettersom finer ikke er fuktbestandig.



Fuktutsvelling i nedre del av baderomsinnredning.



Røropplegg under servant.

HOVED-ETG > BAD (5,5 M²)

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

El.avtrekksventil i himling. Tilluft under dør.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

El.avtrekksventil har noe ulyd og har ikke optimal effekt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Pga el.avtrekksventils alder og overnevnte forhold må det påregnes vedlikehold, ev. utskiftninger v/behov.

HOVED-ETG > BAD (5,5 M²)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i entre/gang (inni skyvedørsgarderobe). Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 36,5 % ved en temperatur på 21,5 grader.

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

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



Måling av relativ luftfuktighet.


Synlig del av veggkonstruksjon etter hulltaking. Det er montert hvit blindlokk etter hulltaking.

KJØKKEN

HOVED-ETG > KJØKKEN (11,6 M²)

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Areal: 11,6 m². Ny kjøkkeninnredning i 2012.
Keramiske fliser på gulv, malt platekledning/tømmer på vegger, malt panel i himling.
IKEA kjøkkeninnredning med slette fronter.
Laminat benkeplate, underlimt stål vaskekum, ventilator.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn (Siemens).
- Platetopp m/induksjon (IKEA).
- Oppvaskmaskin (Grundig).
- Kjøleskap/frys (IKEA).

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert. Noen integrerte hvitevarer har oppnådd høy alder. Vedlikehold/ev. utskiftninger må påregnes v/behov.

I 2021 ble det skiftet skapfronter på kjøkkenet. Platetopp skal skiftes før salg.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er svelling/slitasje på noen skapfronter og sokkellist. Gulvflisene har delvis løsnet fra fliselim.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Skapfronter og sokkellist må lokal utbedres, ev. skiftes for å lukke avviket. Gulvflisene bør utbedres/skiftes.


Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert i kjøkkenbenken.


Røropplegg under vask.

Tilstandsrapport



Fuktutsvelling på skapfront/foring.

HOVED-ETG > KJØKKEN (11,6 M²)

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator. Produsent: IKEA. Fra 2012. Ventilatorrør går ut igjennom yttervegg.

Pga ventilators alder må det påregnes vedlikehold, ev. utskiftninger v/behov.



Kjøkkenventilator.



Komfyrvakt v/ kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Type rør i rør system: JRG Sanipex. Rør i rør sentral er plassert i himling i vaskekjeller. Stoppekran er plassert i vaskekjeller.

Nytt rør i rør system i 2012. Hovedinntak/vannrør i grunn er av eldre årgang.

Stoppekran på eldre røropplegg gir en viss risiko for lekkasje og skader v/ bruk/testing. Jeg har derfor ikke testet at stoppekran fungerer.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger (gjelder hovedinntak/kobberrør i grunn). Rørfordelingen er montert uten et vanlig fordelerskap. Hvis det skulle oppstå en lekkasje, vil ikke denne løsningen konsentrere lekkasjevannet mot sluket, som det ville ha vært tilfelle hvis det var et vanlig fordelerskap.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør monteres nytt fordelerskap til rør i rør system dersom det skal foretas oppgradering av bad/våtrom.



Rørsentral i himling i vaskekjeller.



Stoppekran i vaskekjeller.

TG 3 Vaskekjeller

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vaskekjeller. Areal: 9,2 m².
Betong på gulv, malt mur/malt panel på vegger, panel i himling.
Inneholder: Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, varmtvannstank.
Det er ikke avtrekksventil i rommet.

Det er eldre støpejernsluk i gulv.

Opprinnelig støpejernsluk, her kan det oppstå utettheter over tid i overgang sluk/betonggulv. Her vil det være ett fremtidig vedlikeholdsbehov ved at man regelmessig må kontrollere at det holder tett i overgang mellom sluk og betonggulv og samtidig sørge for at sluken er ren slik at vann ikke stiger til over sluk. Når bad/våtrom moderniseres bør støpejernsluk skiftes.

Vaskekjeller fremstår med eldre standard og må anses å være utdatert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er ingen tegn til tettesjikt/membran i rommet. Kostnadsestimat gjelder generell oppgradering og utskiftninger. Kostnadsestimat gjelder oppussing av vaskekjeller med tilsvarende standard. Dersom det skal oppgraderes vil kostnadsestimat være høyere.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dersom det skal foretas oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Eldre støpejernsluk i gulv.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast/støpejern.

Deler av avløpsrør ble fornyet i 2012.

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

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger (gjelder eldre avløpsrør).

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har el.avtrekksventil og ventilatorrør på kjøkken går ut igjennom yttervegg. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i flere vinduer og luftemulighet v/åpning av vinduer og terrassedør.

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

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

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

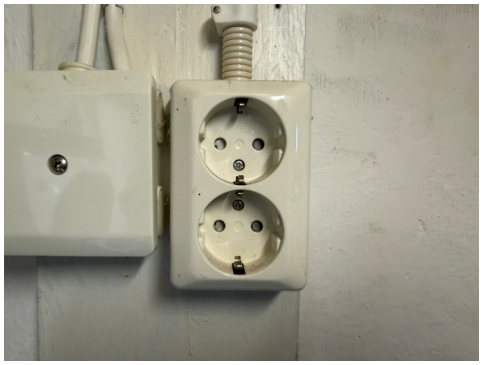
Varmtvannstank i vaskekjeller. Volum: 200 liter. Fra 2025. Produsent: Oso Hotwater.

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



Varmtvannstank i vaskekjeller.

Tilstandsrapport



Ingen tegn til varmgang i stikkontakt til varmtvannstank. Stikkontakt bør allikevel skiftes til fast el. tilkobling for å unngå varmgang og brannfare.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap i entre/hall (inni skap).
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), strømmåler m/fjernavlesning, overspenningsvern.
Overbelastningsvern på 3 x 50 ampere.

Kurser.
40 ampere. 1 stk (elbil ladestasjon).
25 ampere. 1 stk.
15 ampere. 6 stk.
13 ampere. 5 stk.

Ny strømmåler i desember 2017.

Belysningsutstyr:
Innfelte spotlights i himling i entre/hall, stue, tv-stue, forstue og bad i hoved-etg og i gang/trapperom og ett soverom i loft-etg. Spotlights på ett soverom i loft-etg er forblendet ettersom de går på samme dimmer som spotlights i gang/trapperom. Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

El. oppvarming:
Varmekabler i entre/hall, bad og kjøkken.
Varmepumpe med uttak i stue. Produsent: Toshiba. Fra 2021.

Elbil ladestasjon:
Det er elbil ladestasjon v/inngangsparti. Produsent: Easee. Fra 2020.

Fiber:
Det er innlagt fiber i boligen.

Norgespris:
Eier har bestilt norgespris. Avtalen videreføres til ny eier. Binding gjelder ut 2026.

Norgespris er en statlig finansiert ordning, som gir deg forutsigbar strømpris gjennom året. Fra 1. oktober 2025 og ut 2026 er Norgesprisen 50 øre per kilowattime inklusiv merverdiavgift. Prisen vil justeres 1. januar 2027. Ordningen omfatter husholdningers boliger og fritidsboliger.

Vedr. el.arbeid:
El.arbeid som er utført i forbindelse tidligere oppussing er utført av tidligere eier som er elektriker. Samsvarserklæring er framlagt.

Elektriker i egen bolig:
Hvis du er utdannet elektriker og har tre års relevant praksis fra bygging og vedlikehold av elektriske lavspenningsanlegg i bygninger (etter bestått fagprøve), kan du selv gjøre arbeid på det elektriske anlegget i egen bolig og på egen hytte. Kilde:
https://www.sikkerhverdag.no/strom/elektriker/elektrikerarbeid-i-boligen/

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Opplysninger fra eier: 2010 - 2013.

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Opplysninger fra eier: Hoveddel av el.arbeid som ble utført under oppgradering ble utført av tidligere eier som er elektriker. El.arbeid i vår boperiode er utført av firma.

Tilstandsrapport

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

   Opplysninger fra eier: Samsvarserklæring ligger i sikringsskap. Datert 2015. Vi har samsvarserklæring på el.arbeid som er utført i vår boperiode.

4. 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 Opplysninger fra eier.

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Opplysninger fra eier.

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det har ikke vært utført BKK el-kontroll de senere årene. Forskrift om elektrisk lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år.

Generell kommentar

På bakgrunn av overnevnte forhold anbefaler jeg en gjennomgang av det elektriske anlegget.



Sikringsskap i entre/hall (inni skap).



Varmepumpe med uttak i stue.



El. bil ladestasjon v/ inngangsparti.

TOMTEFORHOLD

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er tilfylte masse og steinsatt inntil deler av grunnmur i u-etg.

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

Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnforhold er ikke kjent.

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

Grunnmur er oppført i natursteinsmur å opprinnelig del og plasstøpt betong på tilbygd del.
Deler av grunnmur ligger under terreng slik at deler av grunnmuren ikke er tilstandsvurdert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Noen riss/sprekker ble observert i grunnmur. Skjevheter i etasjeskille kan ha sammenheng med eventuelle skjevheter i fundament. For å kartlegge om det er pågående problemer må det foretas undersøkelser over tid. Dette faller utenfor rapportens mandat, og er derfor ikke utført.

Konsekvens – stabilitet
Grunnmuren på opprinnelig del er utført som eldre natursteinsmur uten kjent armering eller moderne fundamentering. Slike konstruksjoner er følsomme for setninger, fuktpåvirkning og redusert sammenbinding mellom steinene over tid. Det er risiko for lokal ustabilitet, utglidning eller deformasjoner, særlig ved økt belastning eller inngrep i nærliggende terreng. Svikt i muren kan få negative konsekvenser for byggets stabilitet og føre til videre skader i overliggende konstruksjoner

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Boligen har sannsynligvis satt seg over tid. Det anses ikke som nødvendig med tiltak med mindre det kommer ytterligere riss og sprekker.



Riss/sprekkdannelser i grunnmur.



Riss i grunnmur.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et skrående terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke synlig knotteplast/fuktsikring inntil hoveddel av grunnmuren. I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i muren på grunn av byggeskikk i den aktuelle tidsperioden, da det ikke var vanlig å sikre muren på samme måte som dagens byggeskikk. Det er derfor spesielt viktig at det ikke oppstår vannansamlinger, eller at det blir større fuktpåkjenning enn nødvendig inntil eldre murer. Dersom det er jord/bed inntil muren, bør massen fjernes og erstattes med drenerende masser som pukk/grus.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

På grunn av grunnmurens alder og datidens byggeskikk bør terrengforhold inntil boligen overvåkes. Dersom det oppstår vannansamlinger eller unødvendig stor fuktpåkjenning, bør tiltak utføres.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann/avløp via private stikkledninger. Ukjent type avløpsrør og ukjent type vannledning.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på rørfornying etc. av utvendige vann- og avløpsrør. Det må antas at røropplegg er av eldre årgang.

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

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

Tilstandsrapport

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er avvik i rømningsveier.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse (gjelder deler av terrasse med utgang fra kjøkken).
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet (gjelder på den ene siden i trappeløp).
Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp (gjelder nedre del av trappen).

AVVIK RØMNINGSVEI:
Vinduer i hoved-etg og loft-etg tilfredsstiller ikke krav til rømningsvindu. Hoved-etg har godkjent rømningsvei via ytterdør og terrassedør. Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 meter og bredde minimum 0,5 meter. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5 meter. Svingvinduer med dreieakse, må ha tilsvarende effektiv åpning. Avstanden fra gulv til underkant av vindusåpningen må være maksimalt 1,0 meter med mindre det er truffet tiltak for å lette rømning. Rømningsvindu må være lett å åpne uten bruk av spesialverktøy og må være hengslet slik at det er lett å komme ut av vinduet.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
• Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

Tiltak – manglende rømningsvei

Det må etableres godkjent rømningsvei i henhold til gjeldende krav, for eksempel ved montering av rømningsvindu med tilstrekkelig størrelse og tilgjengelighet. Tiltaket er nødvendig for å ivareta personsikkerhet ved brann.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

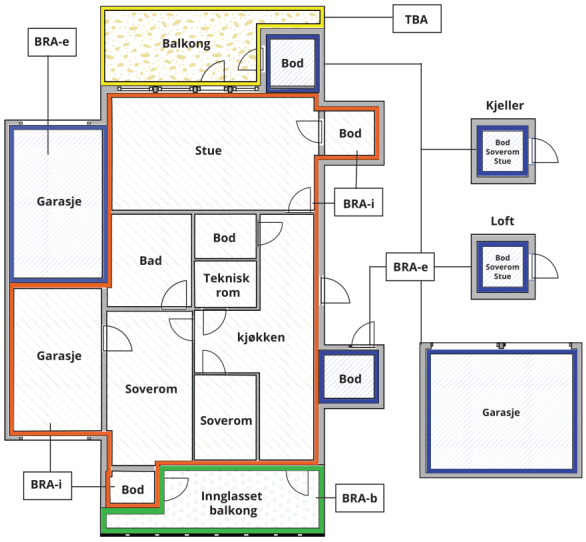
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
U-etg		20		20	13	10	30
Hoved-etg	73			73	39		73
Loft-etg	48			48			48
SUM	**121**	**20**			**52**	**10**	**151**
SUM BRA	**141**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
U-etg		Vaskekjeller (9,2 m²), kjellerrom (10,6 m²), kjellerrom (ikke målbart pga takhøyde)	
Hoved-etg	Entré/hall (8,6 m²), gang/trapperom (6,5 m²), bad (5,5 m²), forstue (5,6 m²), stue (14,5 m²), spisestue (16,6 m²), kjøkken (11,6 m²)		
Loft-etg	Gang/trapperom (7,6 m²), soverom (12,6 m²), soverom 2 (11,9 m²), soverom 3 (7,8 m²), soverom 4 (5,6 m²)		

Kommentar

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

Åpent areal er areal av terrasser, altaner og balkonger som har direkte utgang fra etasjen.
Åpent areal må betraktes som et omtrentlig areal, og avvik i arealet kan forekomme.

Mrk.
Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 0,2 m² av bruksarealet i u-etg.
Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 3,9 m² av bruksarealet i hoved-etg.
Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 2,5 m² av bruksarealet i loft-etg.
Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygd skap/garderobeskap.

Takhøyde:
Takhøyde i boliger varierer på grunn av tekniske krav i byggeforskrifter. Nedsenket tak skjuler ventilasjon og el-installasjoner, badegulv er ofte høyere for sluk og membran, og nivåforskjeller kan skyldes konstruksjon eller estetikk.
Takhøyden i stue er 2,28 m - 2,31 m.

AVVIK TAKHØYDE:
Takhøyden i u-etg er under 2,20 m.

U-etg:
Deler av u-etg er ikke målbar pga takhøyde. Gulvareal i denne delen er 10 m².

AVVIK DAGSLYSFLATE:
Vinduer i loft-etg tilfredsstiller ikke dagens forskrifter med hensyn til krav om dagslys.
Dvs. at det er mindre enn 10 % lysinnslipp i forhold til gulvareal.

Soverom.
Det minste soverommet har et volum på 12 m³. Normalt volum på soverom er fra 15 m³ og oppover.

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: TEGNINGER/LOVLIGHET:
Det er framlagt godkjente/stemplede byggetegninger.
Rominndeling er delvis endret ihht. plantegning fra 1966. Plantegning av u-etg og loft-etg mangler.
Det er ikke inntegnet terrassedør på kjøkken.

Tiltak: Avklar om bruken er i tråd med godkjente tegninger.
Flere endringer er sannsynligvis søknadspliktige og da bør det sendes inn søknad til kommunen.

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

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se oppgraderingsliste bakerst i rapporten for beskrivelse av oppgraderinger.

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2026	Trond Bertelsen	Takstingeniør
	Bjørnar Fuglseth	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	105	500	0	0	811 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hjellestadvarden 11

Hjemmelshaver

Bjørnar Fuglseth & Charlotte Eliane Christiansen Fuglseth

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde på Hjellestad.
Fra boligen er det utsikt over Hjellestadvika, Hjellestadosen, Storekinna, Kuholmene, Bjelkarøy og videre mot Sund/Sotra mm.
Området er hovedsakelig bebygd med eneboliger.

Ca ,49 km til Thon Senter Lagunen med alle fasiliteter/servicetilbud.
Ca 4,6 km til Blomsterdalen Senter med fasiliteter som dagligvarebutikker, apotek, frisør, bakeri mm.
Dagligvarebutikk på Hjellestad Kai (Bunnpris).
Flere idrettsanlegg/fritidstilbud som bla Liland Idrettsanlegg og Hjellestad Fotballbane i området,
samt skoler som Liland Skole, Hjellestad Skole, Ytrebygda Skole og Sandsli Videregående Skole.
Kort avstand til badeplass i Grønneviken, og marina på Hjellestad og Milde for båtinteresserte.
Gode turmuligheter med bla turstier i Aboretet og Botanisk hage.
Gode bussforbindelser med kort avstand/reisetid til øvrige bydeler og videre til Bergen Sentrum.
Kort avstand til holdeplass for bybanen i Birkelandskrysset.

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

Adkomstvei

Adkomst eiendom via privat stikkvei fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av kommuneplan (65270000). Formål: Bolig.
Planid: 65270000.
Saksnr: 2014/18880, 2022/20468.
Planens navn: BERGEN. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030.
Type plan: Kommuneplanens arealdel.
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan.
Vedtak i kraft: 19.06.2019.

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

Om tomten

Tomt:
Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med plen, terrassedekke, murer/bed og div prydbusker/beplantning.
Biloppstillingsplass med plass til flere biler.

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

Tinglyste/andre forhold

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

Servitutter i grunn:
2000/7488-1/106 17.03.2000 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDNING
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2004/12237-2/106 14.04.2004 BESTEMMELSE OM VEG
Best. om deltakelse i vedl.hold av vei på bnr. 7

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Infoland.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Egne sjekklister/notater		Lagret	Innhentet		Nei
Oppgraderingsliste		Lagret	Innhentet		Nei
Div. fakturaer		Lagret	Innhentet		Nei
Egenerklæringsskjema		Lagret	Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
El.spørsmål til eier		Besvart under befaringen	Innhentet		Nei
Notatark til takstmann kommer på befaring		Lagret	Innhentet		Nei
Eier		Opplysninger fra eier	Innhentet		Nei
Tidligere tilstandsrapport		Lagret	Innhentet		Nei
Tidligere finn salgsannonser		Lagret	Innhentet		Nei
Kommunal info/tegninger		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.04.2026	
2	26.05.2026	Revidering etter tilbakemelding fra kunde/rekvirent.
3	02.06.2026	Revidert etter å ha mottatt forsidebilde fra fotograf.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/CX1574

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Når	Hva
2018	Endret fra dusj til badekar. Arbeidet ble utført i privat regi
2019	Byttet trapp til mindre bratt variant. Arbeidet ble utført av Vestlandstrappen, faktura foreligger.
2019	Etablert nytt soverom i 2.etg, fra 3 til nå 4 soverom. Arbeidet ble utført i privat regi
2021	Byttet fronter på kjøkkenet kjøpt fra Noremax (IKEA kjøkken). Arbeidet ble utført i privat regi
2023	Ny innkjørsel, drenering og bøkhekk - Lage ny innkjørsel, internflytt av masser, tilføring av nye masser - ca 80 m bøkhekk 60-80 cm høyde - Drenere mellom hus og hekk, legge drensrør. Kobles mot sluk. Sette ned ny kum med rist på plassen. Arbeidet ble utført av Skage transport, faktura foreligger
2020	Elbillader montert og utestikkontakt montert. Arbeidet ble utført av SAS elektroservice, faktura foreligger.
2021	Ny varmepumpe montert. Arbeidet ble utført av Bergen Varmepumpeservice AS, faktura foreligger
2025	Ny varmtvannsbereder montert. Arbeidet ble utført av Rørlegen Vvs AS.
2025	Oppgradert foreldresoverom med ny innebygd garderobeløsning. Arbeidet er utført i privat regi
2025	Maling av foreldresoverom. Arbeidet er utført i privat regi
2025	Ny, større terrasse utenfor kjøkkenet. Arbeidet er utført i privat regi
2026	Utskiftning av sisterne på bad. Arbeidet ble utført av Ocab, faktura kommer
2026	Maling av panelvegger på bad. Arbeidet ble utført av Ocab, faktura kommer
2026	Maling av panelvegger. Arbeidet er utført i privat regi

Nabolagsprofil

Hjellestadvarden 11 - Nabolaget Hjellestad - vurdert av 170 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

Hjellestad ferjekai Linje 1035	4 min 0.4 km
Hjellestad snuplass Linje 53	6 min 0.5 km
Birkelandsskiftet Buss, trikk	9 min 5.4 km
Bergen Flesland	12 min
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	24 min 19.4 km

Skoler

Hjellestad skole (1-7 kl.) 175 elever, 13 klasser	9 min 0.6 km
Ytrebygda skole (8-10 kl.) 322 elever, 29 klasser	8 min 5.4 km
Rådalslien skole (8-10 kl.) 366 elever, 27 klasser	13 min 9.1 km
Rå skole (8-10 kl.) 420 elever, 29 klasser	17 min 10.4 km
Sandsli videregående skole 650 elever, 32 klasser	12 min 7 km
Nordahl Grieg videregående skole 280 elever	11 min 8.8 km

«Barnevennlig. Hyggelige mennesker»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

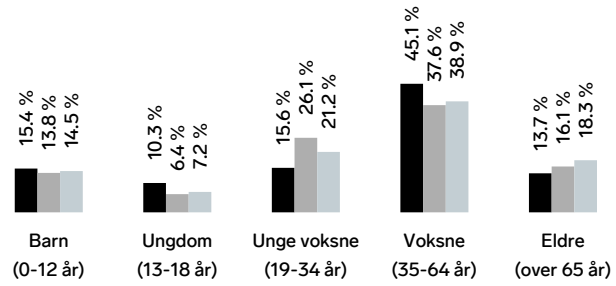
Kvalitet på skolene

Veldig bra 88/100

Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Krokusbakken barnehage (0-5 år) 94 barn	19 min 1.5 km
Bedehusbarnehagen (1-5 år) 35 barn	6 min 4.1 km
Eventus Liland barnehage (0-6 år) 81 barn	8 min 5 km

Dagligvare

Bunnpris Hjellestad Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	4 min 0.3 km
Spar Blomsterdalen	7 min

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

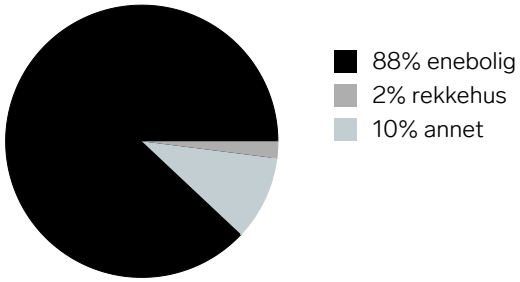
Støynivået
Lite støynivå 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Sport

Hjellestad Idrettspark Aktivitetshall, ballspill, fotball, tren...	10 min 0.7 km
Fana folkehøgskole Aktivitetshall	23 min 1.6 km
Barry's Fana	10 min
Padel Kokstad	10 min

Boligmasse



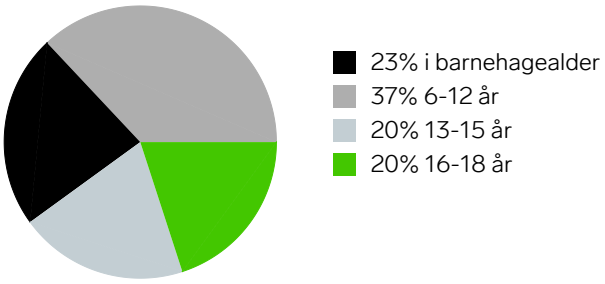
«Flott plass å bo på, nærme sjø og kort vei til flere 1000 arbeidsplasser på Sandsli/Kokstad, 12 min til Flesland og 15 min til Laguneparken. Veldig bra barneskole i bygda.»

Sitat fra en lokalkjent

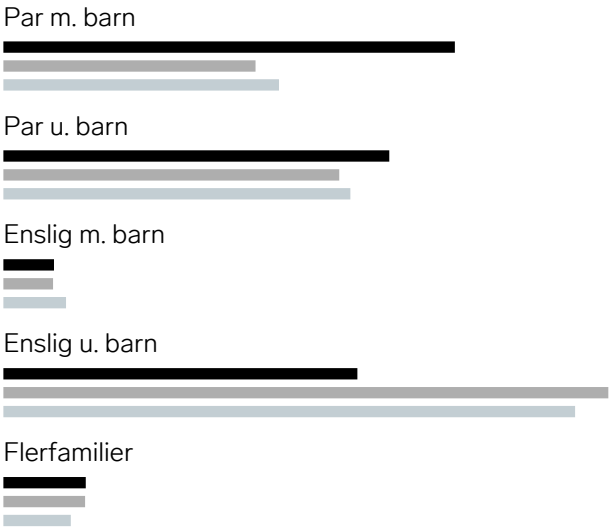
Varer/Tjenester

Blomsterdalen senter	7 min
Vitusapotek Blomsterdalen	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

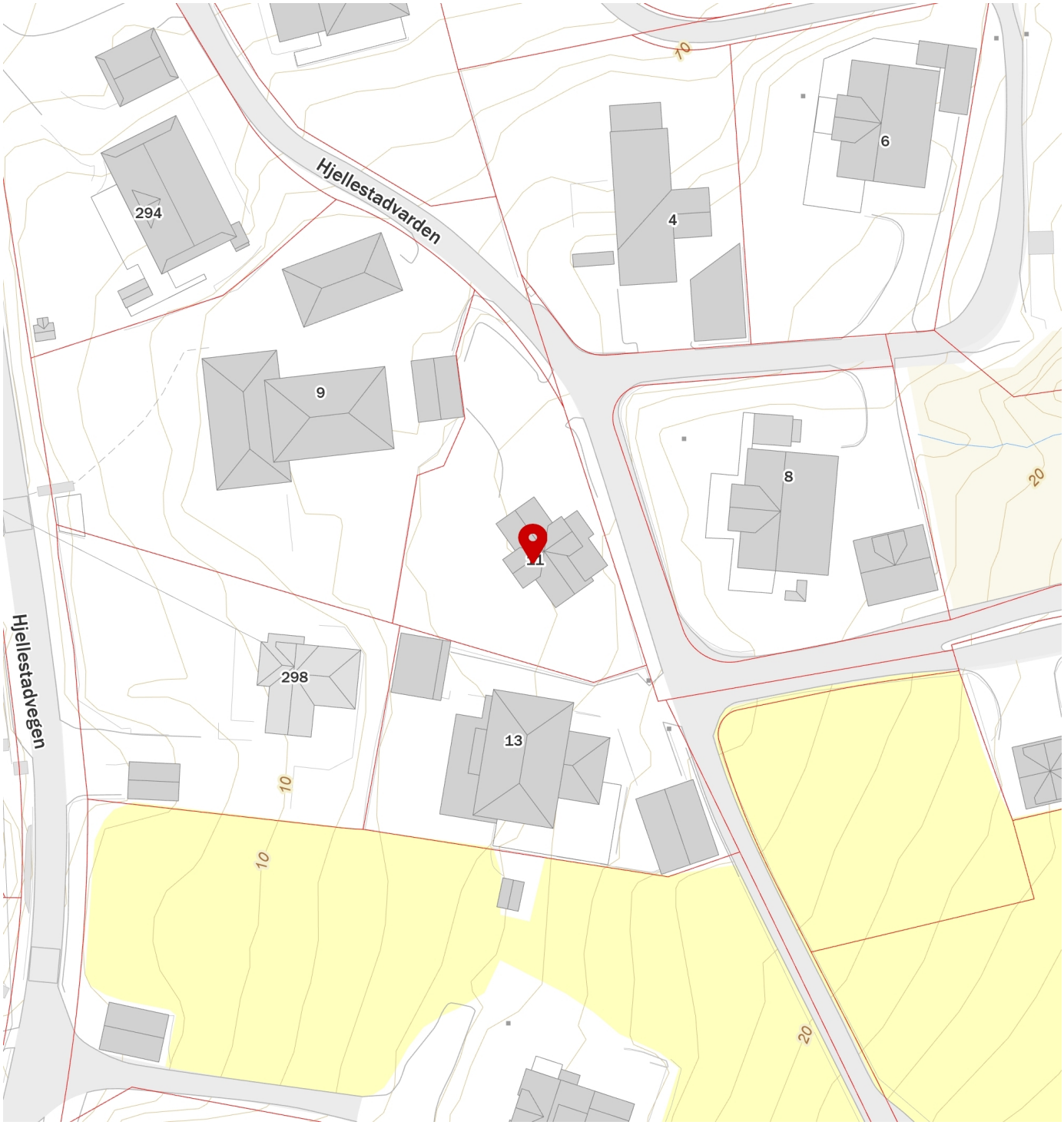


Sivilstand

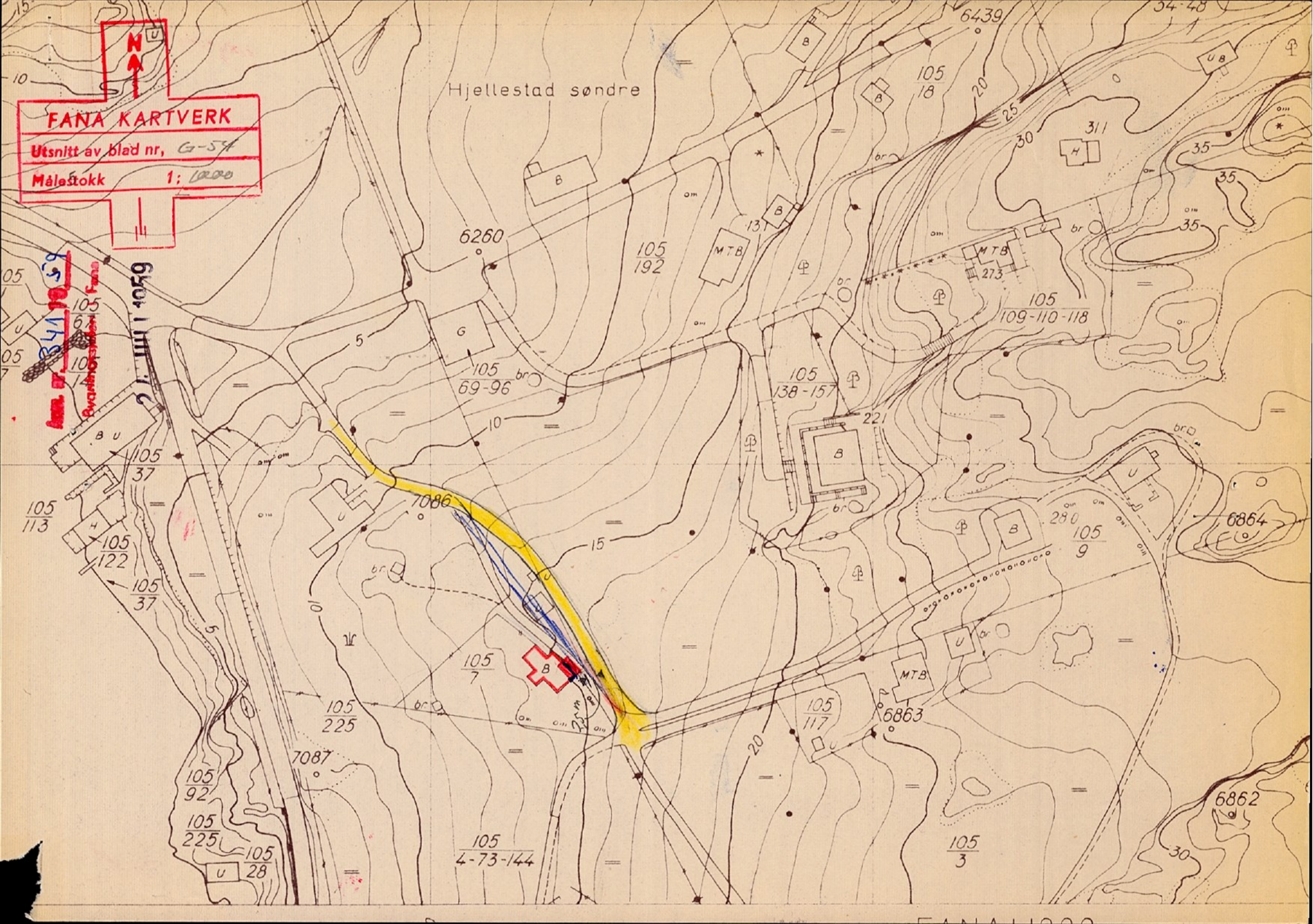
		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

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





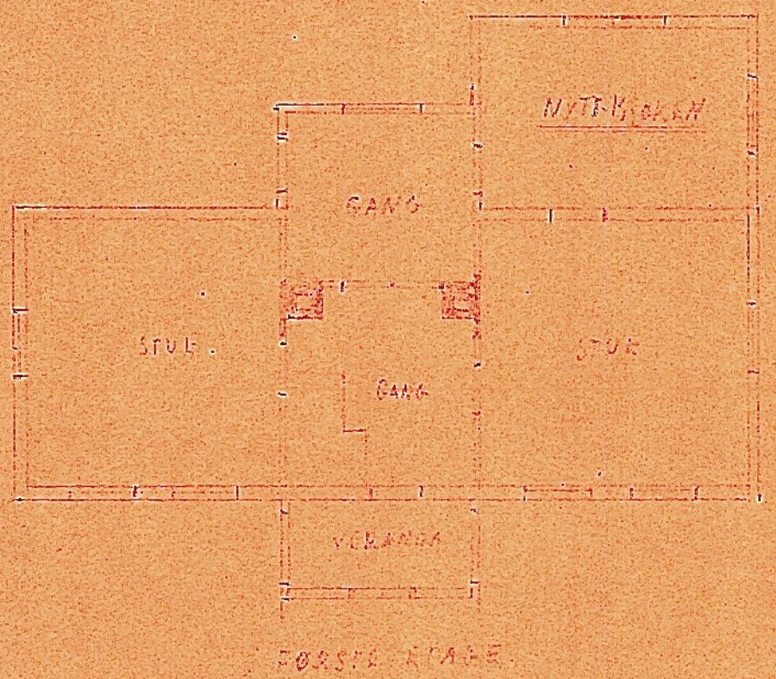
FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026


FANA KARTVERK
Utsnitt av blad nr, G-5A
Målestokk 1: 1000
Hjellestad søndre
6260
6439
6863
6864
6862
7086
7087
105/192
105/109-110-118
105/138-157
105/69-96
105/37
105/113
105/122
105/225
105/92
105/28
105/4-73-144
105/3
105/117
105/9
105/7
105/18
MTB
273
311
131
221
280
Anm. pr. 341 1059
Avgrensningen Fana

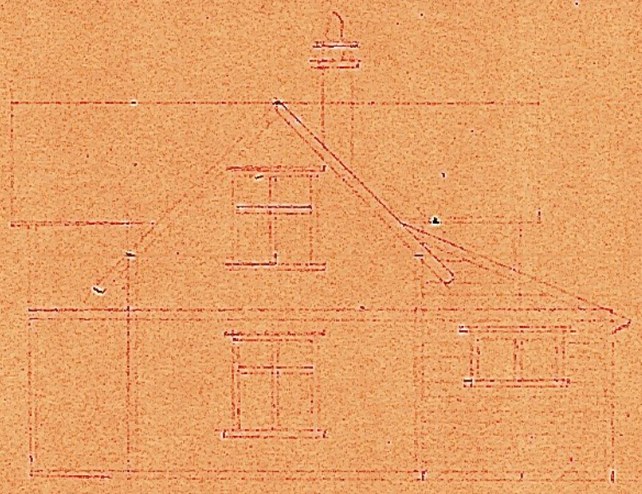
Anml. nr. 341 16.59
Bygningssjefen i Fana

24 JULI 1959

APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
NESTTUN, DEN 9/10 - 1959
ATTESTERES .....



FØRSTE ETASJE.



SNITT OG FASADE SYD.

NYTT



NYTT. ØST.

TILBYG NYTT KJØKKEN FOR MARTA OG JENS T HJELLESTAD.

MAAL 1-100.

FANA KOMMUNE
Bygningssjefen

Byggemelding nr. 341/59

Løpenummer 40/61

Gjenpart.

FERDIGATTEST

vedrørende eiendommen g.nr. 105 br.nr. 7 tilh. Marta og Jens I. Gjelkstad

Herved attesteres at det utførte byggearbeid:

Tilbygg til våningshus

er i samsvar med approbert byggemelding datert 24/7-1959

innsendt av Sigurd Eikland

Gebyr: Byggekontroll ..... Kr. 22.-

» Innmåling og inntegning på målebrevet » .....

Tilsammen Kr. .....

Det attesteres at utbygget areal er inntegnet på målebrevets kart i medhold av bygningslovens § 142, 4.
Det foreligger ikke målebrev og stikningen er ikke utført.

Oppmålingssjef. 24/2-61.

Betalt
Fana Herredskassererkontor

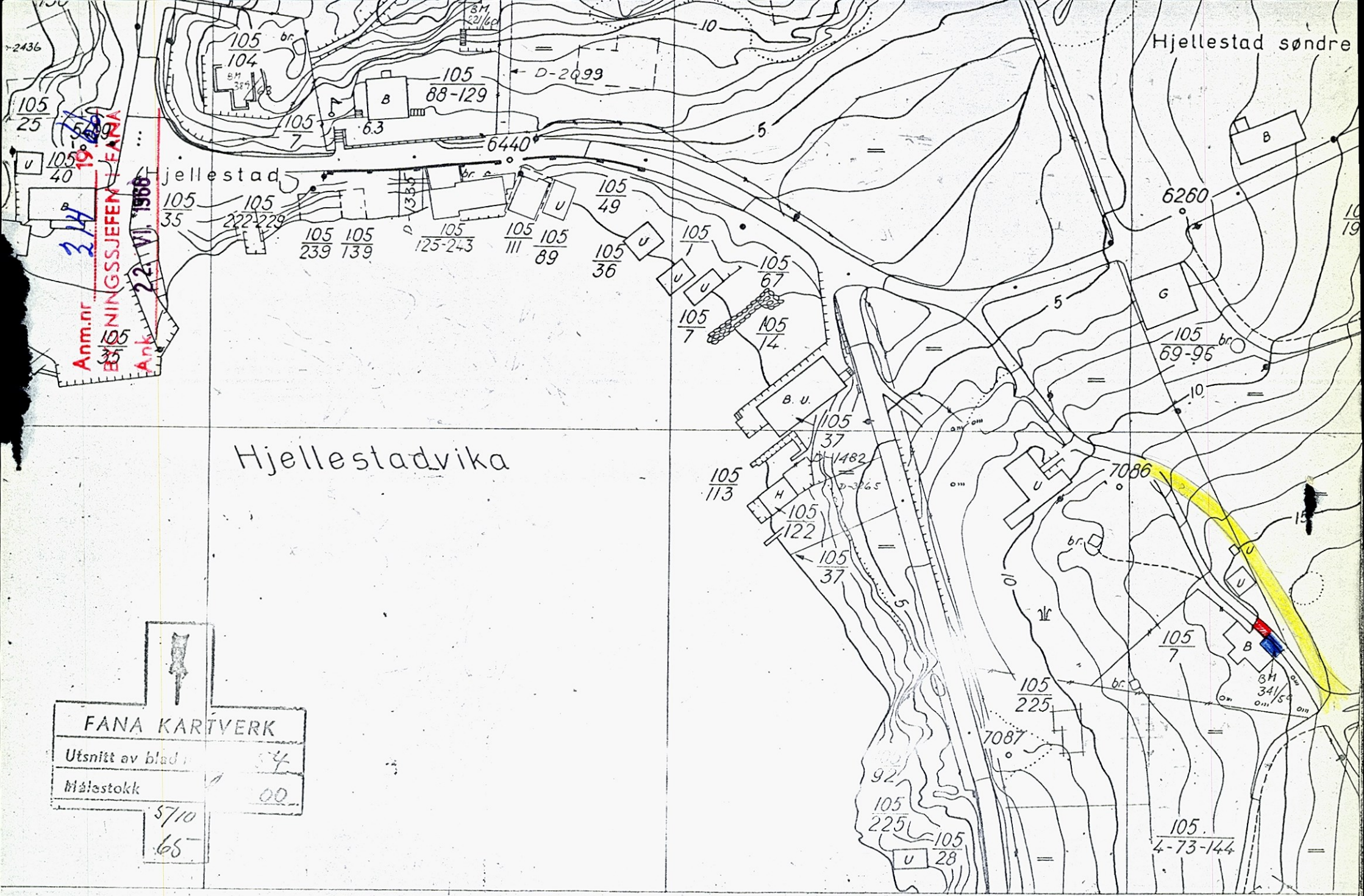
Det er avholdt synsforretning i samsvar med bygningslovens § 142. Bygget er lovlig og tillates tatt i bruk.

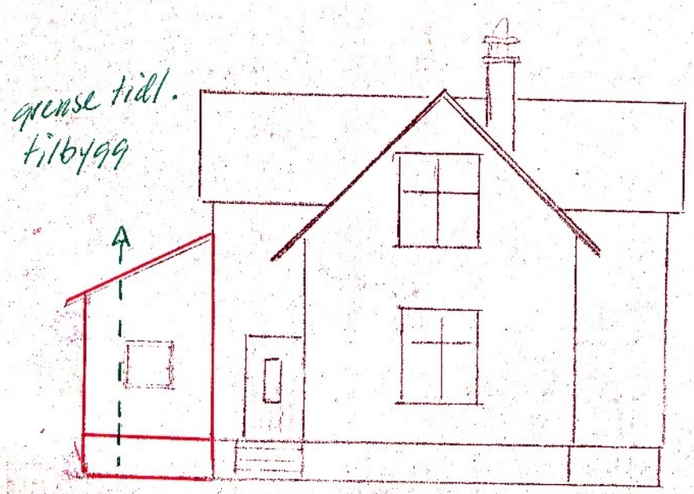
Nesttun, den 13/2-1961

Bygningssjef.

Bygningsinspektør.

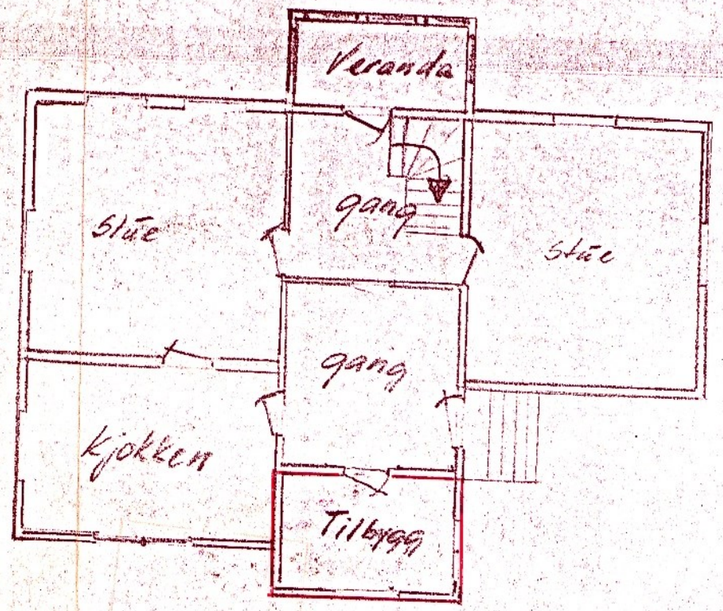
F. Beyer - Bergen.


Hjellestad
Hjellestad søndre
Hjellestadvika
105/25
105/40
105/35
105/104
105/88-129
105/7
105/35
105/222-229
105/239
105/139
105/125-243
105/111
105/89
105/36
105/49
105/1
105/7
105/67
105/14
105/37
105/113
105/122
105/37
105/69-96
105/7
105/225
105/225
105/4-73-144
105/28
6440
6260
7086
7087
92
D-2099
D-1482
D-3265
D-1336
BM 221/60
BM 341/56
Anm.nr
Ank
22. VI. 1966
FANA KARTVERK
Utsnitt av blad
Målestokk
57/10
65



Fasade nord

plan. 1. etg.





Fasade Øst

Anm.nr 314 1966
BYGNINGSSJEFEN I FANA
Ank 22. VI. 1966

APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
NESTTUN, DEN 4/7 1966
ATTESTERES

Tilbygg - nytt vaskerom, våningshus for Martha og Jens Hjellestad. Hjellestad
mål. 1:100

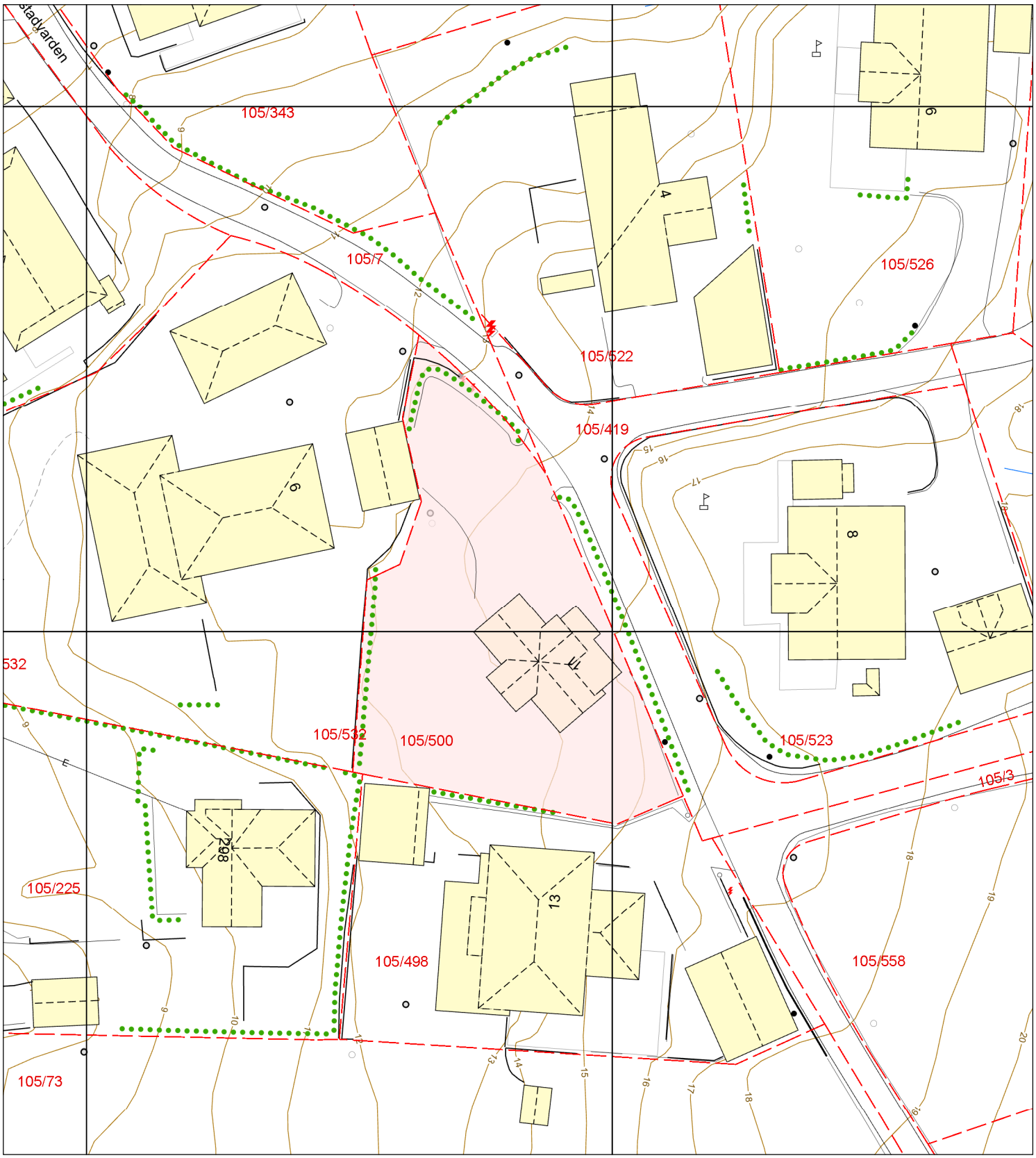
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 08.04.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 105/500/0/0
Adresse: Hjellestadvarden 11, 5259 HJELLESTAD

N



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

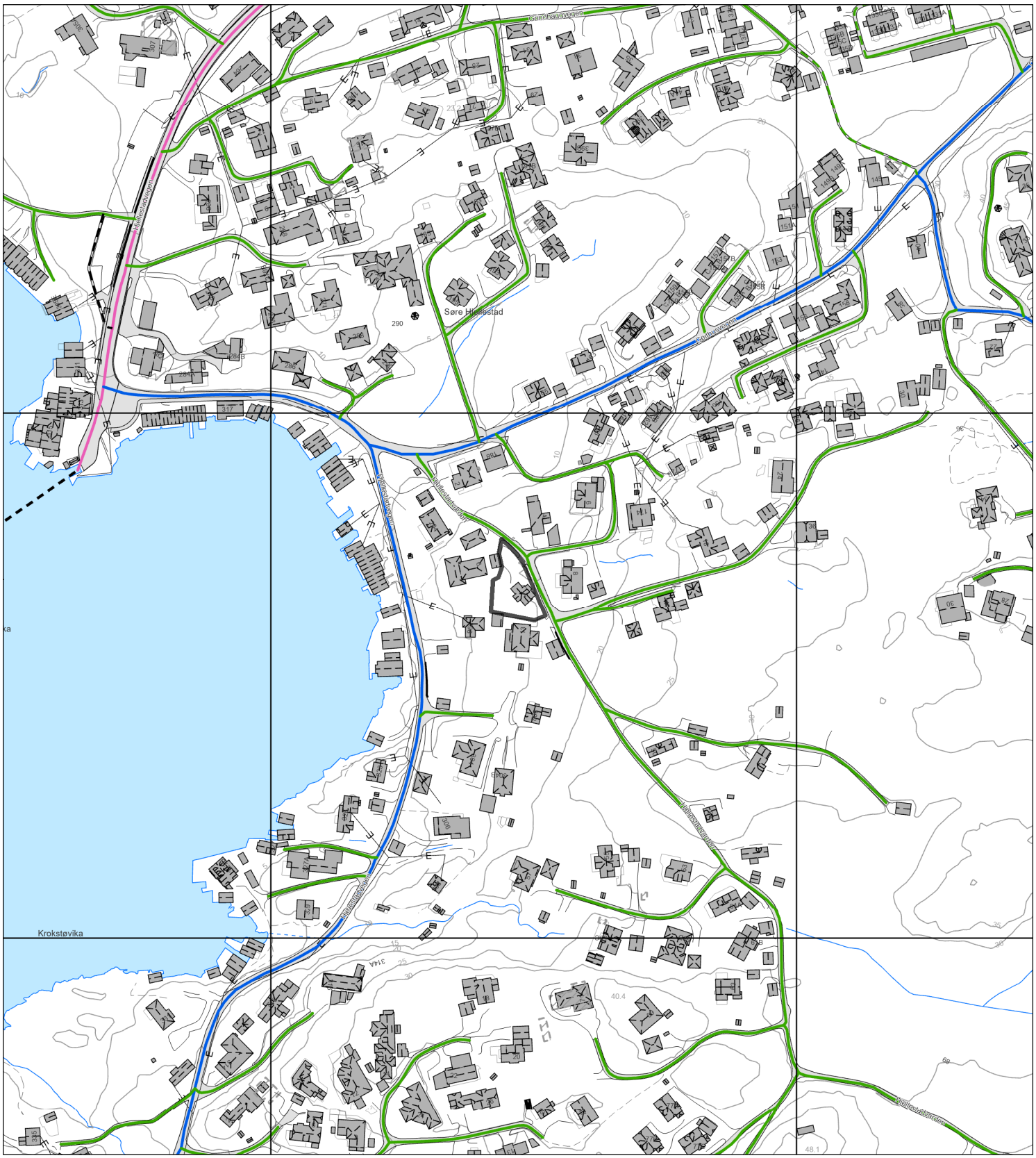
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 08.04.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 105/500/0/0
Adresse: Hjellestadvarden 11, 5259 HJELLESTAD

N



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

Bergen kommune
Postadresse: Postboks 7700, 5020 BERGEN
Telefon: 55 56 60 00
E-post: bergenvann@bergen.kommune.no

BERGEN KOMMUNE

Dato: 08.04.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Vannforsyning og avløpsforhold

Gårdsnr.:	105	Bruksnr.:	500	Seksjonsnr.:	
Adresse:	Hjellestadvarden 11, 5259 HJELLESTAD				

Vann

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja ☒	Nei ☐
Har eiendommen vannmåler?	Ja ☐	Nei ☒

Avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja ☒	Nei ☐
Har eiendommen septiktank?	Ja ☐	Nei ☒

Kommentar

Bergen kommune tar forbehold om feil som skyldes avvik i datagrunnlaget.

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 105/500/0/0
Utlistet 08. april 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
259961339	Grunneiendom	0	Ja	810,5 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
61220000	34	YTREBYGDA. HJELLESTAD - MILDE - ESPELAND, OMRÅDEREGULERING FOR FASTLANDSSAMBAND FOR LERØY OG BJELKARØY	201003053	100,0 %

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_1	Flystøy gul sone iht. T1442: 2028 og 2060 prognose	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
31080000	30	YTREBYGDA. GNR 105 BNR 323, HJELLESTAD SØNDRE	3	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
105/498	25621395	-	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Igangsettingstillatelse	29.03.2010	200721240
105/343	139537653-1	Ombygging	Enebolig	Igangsettingstillatelse	13.03.2026	202600964

Andre opplysninger

Skrevet ut 08. april 2026

BERGEN
KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Kommuneplanens arealdel

BERGEN KOMMUNE

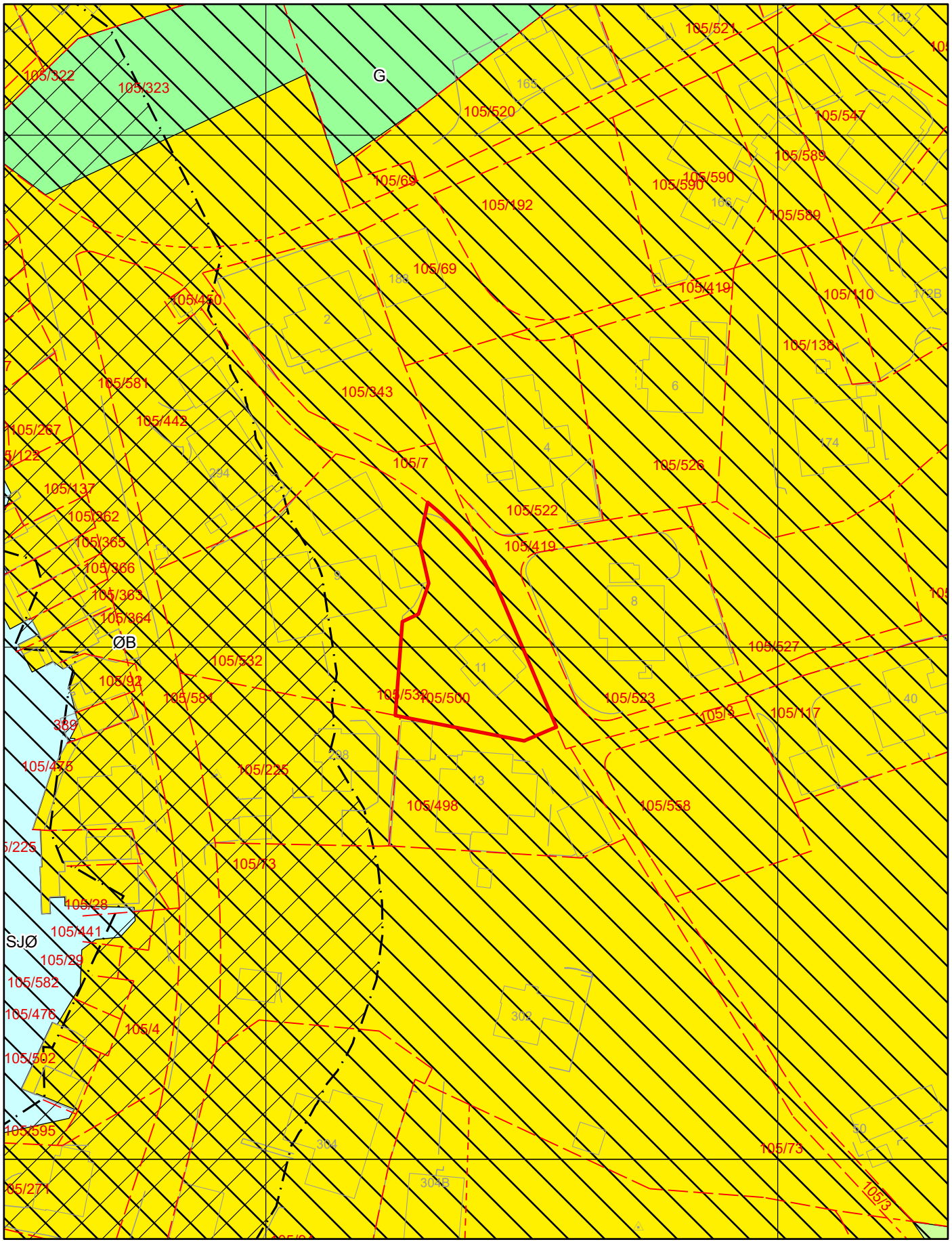
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 08.04.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 105/500
Adresse: Hjellestadvarden 11

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense


Angitthensyn landskap


Støysone gul

KPA2018 Arealformål

Øvrig byggesone

Grønnstruktur

LNF

Bruk og vern av sjø og vassdrag

Fakturaspesifikasjon

Kommunale avgifter har 4 terminer per år.
Hovedforfall: 20/2 - 20/5 - 20/8 - 20/11
Feiing/tilsyn blir ikke delt opp, men kommer som helhet i en termin. Normalt 2. termin.

Eiendomsnummer	00105-0500-0000-000
Eiendommens adresse	Hjellestadvarden 11
Eier	Bjørnar Fuglseth , Hjellestadvarden 11 , 5259 HJELLESTAD N

Tekst	**Grunnlag**	**Sats**	**Årsbeløp**	**Terminbeløp**
Eiendomsskatt bolig	3069575KR	0.0026	7 980,00	1 995,00
Abonnementsgebyr vann	160m2	7.71	1 233,60	310,93
Stipulert mengde vann	208m3	11.44	2 379,52	599,76
Abonnementsgebyr avløp	160m2	10.62	1 699,20	428,29
Stipulert mengde avløp	208m3	15.64	3 253,12	819,96
140L- antall tømminger mer enn 1/mn	5 tømminger	44.84		224,19
Komm.påslag-etterdrift deponier	1 pr.enhet	105.00	105,00	26,25
Renovasjon grunnpris	1 Pr.enhet	2865.15	2 865,15	716,29
Total eksl. mva			19 515,59	5 120,67

** Ikke merverdiavgift på eiensdomskatt*

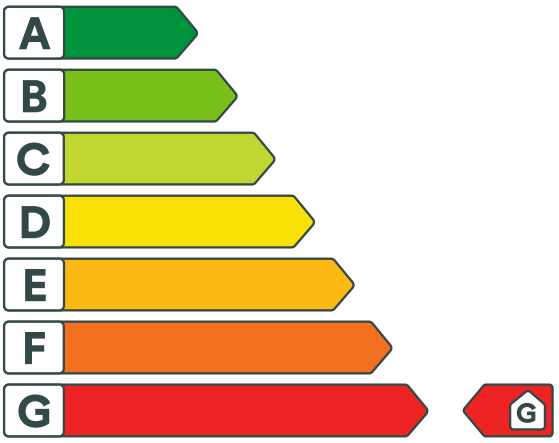
Lurer du på noe? Kontakt Bergen kommune, Økonomitjenester, telefon 53 03 08 00, tastevalg 2 (betalingsservice), betaling@bergen.kommune.no

enova

Energiattest



Adresse **Hjellestadvarden 11, 5259 HJELLESTAD**	
Dato for energimerking **18.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-297345**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **139535219**
Gårdsnummer **105**	Bruksnummer **500**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1909**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **141,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **121,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **402,63 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **382,64 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **46 300 kWh**

Hjellestadvarden 11, 5259 HJELLESTAD

Detaljering

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

Hjellestadvarden 11, 5259 HJELLESTAD

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 11: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 21: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 22: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no