



Velkommen til

Grindhaugvegen 48  
5259 Hjellestad

EiendomsMegler **1**



Velkommen til

**Grindhaugvegen 48**  
**5259 Hjellestad**


# Eksklusiv funksibolig med godkjent utleiedel, panorama utsikt, dobbel garasje og praktfull hage. Attraktiv beliggenhet!

Velkommen til en fantastisk flott bolig med en god beliggenhet og utsikt over Hjellestadosen og Raunefjorden. Her bor du luftig, solrikt og privat, i et hjem som kombinerer arkitektonisk eleganse med gjennomført kvalitet, både ute og inne. Boligen fremstår som meget godt vedlikeholdt, med full oppussing av både eksteriør og interiør, og et lyst, moderne uttrykk som gir en umiddelbar følelse av ro og kvalitet. Store vindusflater slipper naturen inn og rammer inn utsikten på vakkert vis.

Kort om:

- Nydelig utsikt
- Dobbelt garasje
- Lekkert opparbeidet tomt
- Praktfull uteplass
- Godkjent utleiedel

## Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	14 990 000
<u>Omkostninger*</u>	kr	375 840
<u>Totalpris inkl. omk.</u>	kr	15 365 840
<u>BRA/BRA-I</u>		300/241 m <sup>2</sup>
<u>Ant. sov.</u>		6
<u>Tomteareal</u>		ca. 1 075.40 m <sup>2</sup>
<u>Eiendomstype</u>		Enebolig
<u>Eierform</u>		Eiet
<u>Byggeår</u>		2012
<u>Energimerking</u>		

# Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!

**Tommy Kaland**  
Eiendomsmegler MNEF  
928 06 487  
tommy.kaland@em1sr.no



**Lars Thorsnes Lefdal**  
Eiendomsmegler  
940 39 954  
lars.lefdal@em1sr.no



# Informasjon om eiendommen

## Pris

Prisantydning	kr	14 990 000
Omkostninger*	kr	375 840
Totalpris inkl. omk.	kr	15 365 840

## \*Omkostninger

Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 374 750

Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545

Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 375 840

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

Boligkjøperforsikring kr 15 700 – 18 500 (valgfritt tillegg)

## Offentlige/Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: kr 23 632 pr. år for 2025

Kommunale avgifter har 4 terminer per år.

Hovedforfall: 20/2 - 20/5 - 20/8 - 20/11

Kommunal eiendomsskatt: kr 12 325 pr. år for 2025

Eiendomsskatt faktureres sammen med de kommunale avgiftene.

## Velforening

Årlig velavgift kr 2 000 i Det er pliktig medlemskap i Grindhaugvegen Vel for vedlikehold av vei.

## Registerbetegnelse

Gnr. 106, bnr. 619 i Bergen kommune. (Ideell andel 1/1.)

## Areal

BRA-i: 241 m<sup>2</sup>

BRA-e: 59 m<sup>2</sup>

BRA total: 300 m<sup>2</sup>

TBA: 30 m<sup>2</sup>.

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger

som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

**Antall soverom**

6

Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

**Eierform**

Eiet

**Boligtype**

Enebolig

**Parkering**

Parkering i garasje eller på egen tomt.

**Tomt**

Tomteareal er 1 075.40 m<sup>2</sup> på eiet tomt.

**Byggeår**

2012

**Innhold**

Boligen går over to plan og inneholder:

1. etasje, utleiedel:

- Entre 2,80 m<sup>2</sup>
- Bad/vaskerom 3,80 m<sup>2</sup>
- Stue/kjøkken 18,70 m<sup>2</sup>
- Soverom 11,10 m<sup>2</sup>
- Soverom 6,90 m<sup>2</sup>

1. etasje, hoveddel:

- Entre 4,80 m<sup>2</sup>
- Hall 20,40 m<sup>2</sup>
- Bad 4,70 m<sup>2</sup>
- Vaskerom 12,00 m<sup>2</sup>
- Tv-stue 14,90 m<sup>2</sup>
- Soverom 10,00 m<sup>2</sup>
- Soverom 7,60 m<sup>2</sup>
- Soverom 12,30 m<sup>2</sup>
- Omklingsrom 7,00 m<sup>2</sup>
- Kott 1,00 m<sup>2</sup>

2. etasje:

- Trapp/stue og kjøkken 76,00 m<sup>2</sup>
- mellomgang 1,20 m<sup>2</sup>
- Bad 6,70 m<sup>2</sup>
- Soverom 8,50 m<sup>2</sup>

**Standard**

I tråd med Forbrukertilsynets gjeldende veileder for markedsføring av boliger skal all vesentlig informasjon om boligen fremheves i salgsoppgaven. Nedenfor gjengis derfor i stikkordsform de avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3). Det presiseres likevel at hele salgsoppgaven inklusiv tilstandsrapporten, selgers egenerklæring og andre vedlegg må

gjennomgås nøye. Dette fordi forhold som er beskrevet i salgsdokumentene ikke kan påberopes som mangler.

Følgende har fått tg 2:

- Innvendig: Overflater
- Innvendig: Overflater - Hoveddel
- Tekniske installasjoner: Innvendige vannledninger
- Tomteforhold: Terrengforhold
- Våtrom 1. etasje, utleiedel bad/vaskerom: Overflater vegger og himling
- Våtrom 1. etasje, utleiedel bad/vaskerom: Overflater Gulv
- Våtrom 1. etasje, utleiedel bad/vaskerom: Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom 1. etasje, hoveddel bad: Overflater vegger og himling
- Våtrom 1. etasje, hoveddel bad: Overflater Gulv
- Våtrom 1. etasje, hoveddel bad: Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom 2. etasje bad: Overflater vegger og himling
- Våtrom 2. etasje bad: Sanitærutstyr og innredning

Følgende har fått tg3:

- Våtrom/vaskerom 1. etasje, hoveddel: Overflater Gulv

### **Beliggenhet**

Velkommen til Grindhaugvegen 48!

Eiendommen ligger ca. 20 min. fra Bergen sentrum, i et svært tilbaketrukket og attraktivt område med store grøntområder og sjøen som nærmeste nabo. Her kan man nyte stillheten og nærheten til naturen, men har også nærhet til skole, barnehage, kollektiv transport og dagligvare, som skaper en trygg og barnevennlig atmosfære. Nærbutikken Bunnpris Hjellevad holder også åpent søndager.

Med kort avstand til Arboretet på Hjellevad kan man nyte sjøen, badeplasser og vakre turområder. Hjellevad fotballbane og Liland idrettsplass ligger begge i nærhet av boligen så her ligger alt til rette for gode idrett- og utendørsaktiviteter. På Sandsli og Kokstad finner man både Aktiv365, Sats Kokstad og Barry`s Bootcamp. Det er også treningssenter i Blomsterdalen. Det er kort vei til Blomsterdalen senter og dets fasiliteter. Her finner du dagligvare, apotek, bakeri, blomsterbutikk og andre butikker.

Lagunen Storsenter ligger en kort kjøretur på omtrent 12 minutter fra boligen som er et av landets største kjøpesenter med over 180 virksomheter. Her er det et bredt utvalg av dagligvarebutikker, klesbutikker, apotek, vinmonopol, kino, bowling, restauranter, mm. Her er du også sikret gode kollektivtilbud med både buss og bybane som enkelt tar deg mot de øvrige bydelene.

Fra boligen er det ca. 10 minutters kjøring til flere av de store arbeidsplasser ved Sandsli, Kokstad og Flesland. En kjøretur til Bergen sentrum tar ca. 20 min. Nærmeste busstopp ligger ca. 200 meter fra boligen, der linje nr. 53 har mange daglige avganger.

### **Adkomst**

For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

### **Byggemåte**

Se vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon vedrørende byggemåte.

### **Brukstillatelse / Ferdigattest**

Det foreligger følgende attester på eiendommen:

- Ferdigattest vedrørende nybygg bolig datert 29.05.2025.

#### Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.

Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

#### Oppvarming

- Vannbåren varme i hele boligen.

Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømvartalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

#### Info energiklasse

Energikarakter: C.

Oppvarmingskarakter: Rød.

#### Adgang til utleie

Utleiedel i boligen er godkjent av kommunen som egen bruksenhet/beboelse. Det er et generelt krav om radonmåling ved utleie av bolig dersom boligen ligger i 2. etasje eller lavere.

#### Radon

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se [www.dsa.no](http://www.dsa.no).

#### Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål og ligger byfortettningszone.

Det foreligger følgende planer på eiendommen:

- Reguleringsplaner på grunnen: YTREBYGDA. REGULERINGSPLAN FOR NORDRE HJELLESTAD

PlanID: 30060000, dekningsgrad: 100 %

- Kommuneplan: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

PlanID: 65270000, dekningsgrad: 100 %

Eiendommen berøres av følgende hensynssoner:

PlanID - Hensynssonetype - Hensynssonenavn - Beskrivelse - Dekningsgrad

65270000 - KpAngittHensynSone - H570\_4 - Historiske veifar - 7,5 %

PlanID - Hensynssonetype - Hensynssonenavn - Beskrivelse - Dekningsgrad

65270000 - KpStøySone - H220\_1 - Flystøy gul sone iht. T1442: 2028 og 2060 prognose - 100,0 %

Det foreligger planer i nærheten av eiendommen og det foreligger godkjente tiltak i nærheten av eiendommen.

Planopplysninger følger vedlagt i salgsoppgaven eller kan sees hos megler på forespørsel.

For mer informasjon om reguleringsplan for aktuell eiendom: [www.bergenskart.no/braplan](http://www.bergenskart.no/braplan)

Konsesjon og odel: Det er ikke knyttet odel eller konsesjonsplikt til eiendommen.

#### Vei, vann og avløp

Vei: Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger

er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

**Skattemessig formuesverdi**

Primærverdi: Kr 2 328 082 for 2024.

Sekundærverdi: Kr 9 312 329 for 2024.

Formuesverdien er oppgitt av Skatteetaten.

# Andre opplysninger

## Visning

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

## Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

## Budgivning

Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg

gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

#### **Overtakelse**

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

#### **Eier**

Rune Kvamsøy  
Hege Kvamsøy

#### **Heftelser**

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

4601/106/619:

21.06.1982 - Dokumentnr: 13885 - Best. om vann/kloakkledn.

Solidarisk ansvar for reoperasjon og vedlikehold av fellesledninger m.v.

Gjelder denne registerenheten med flere

18.06.1975 - Dokumentnr: 913224 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4601 Gnr:106 Bnr:2

29.03.2010 - Dokumentnr: 231129 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 785231 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:106 Bnr:619

13.12.2021 - Dokumentnr: 1562565 - Arealoverføring

Areal overført fra: Knr:4601 Gnr:106 Bnr:595

Vederlag: NOK 10 000

Omsetningstype: Fritt salg

21.06.1982 - Dokumentnr: 13885 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:106 Bnr:538

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:106 Bnr:556

Solidarisk ansvar for reoperasjon og vedlikehold av fellesledninger m.v.

Gjelder denne registerenheten med flere

03.03.2010 - Dokumentnr: 160877 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:106 Bnr:2

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

#### **Andre rettigheter og forpliktelser**

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

#### **Andre relevante opplysninger**

EiendomsMegler 1 har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:

- Fremtind forsikring
- HELP forsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Visma Meglerfront
- SpareBank 1 Sør-Norge

#### **Tilstandsrapport/Takst**

Rapport er avholdt av bygnings sakkyndig Knut Farestvedt den 12.12.2025.

#### **Boligselgerforsikring**

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder. Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

#### **Boligkjøperforsikring**

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 5.600,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 4.600,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

#### **Avtalebetingelser**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygnings sakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene.

Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

#### Forbrukerkjøp - definisjon

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

#### Forbruker – avtalevilkår

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

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

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

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

#### Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

#### Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og meidler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeidlingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meidlerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon

om vår behandling av personopplysninger.

### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest siste arbeidsdag før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

### **Personopplysningsloven**

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

### **Finansiering**

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

### **Forsikring**

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

### **Verdivurdering**

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

### **Ansvarlig megler**

Tommy Kaland  
EiendomsMegler  
Telefon: 928 06 487  
E-post: tommy.kaland@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Marken  
Postboks 433 Marken  
5832 BERGEN  
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.





































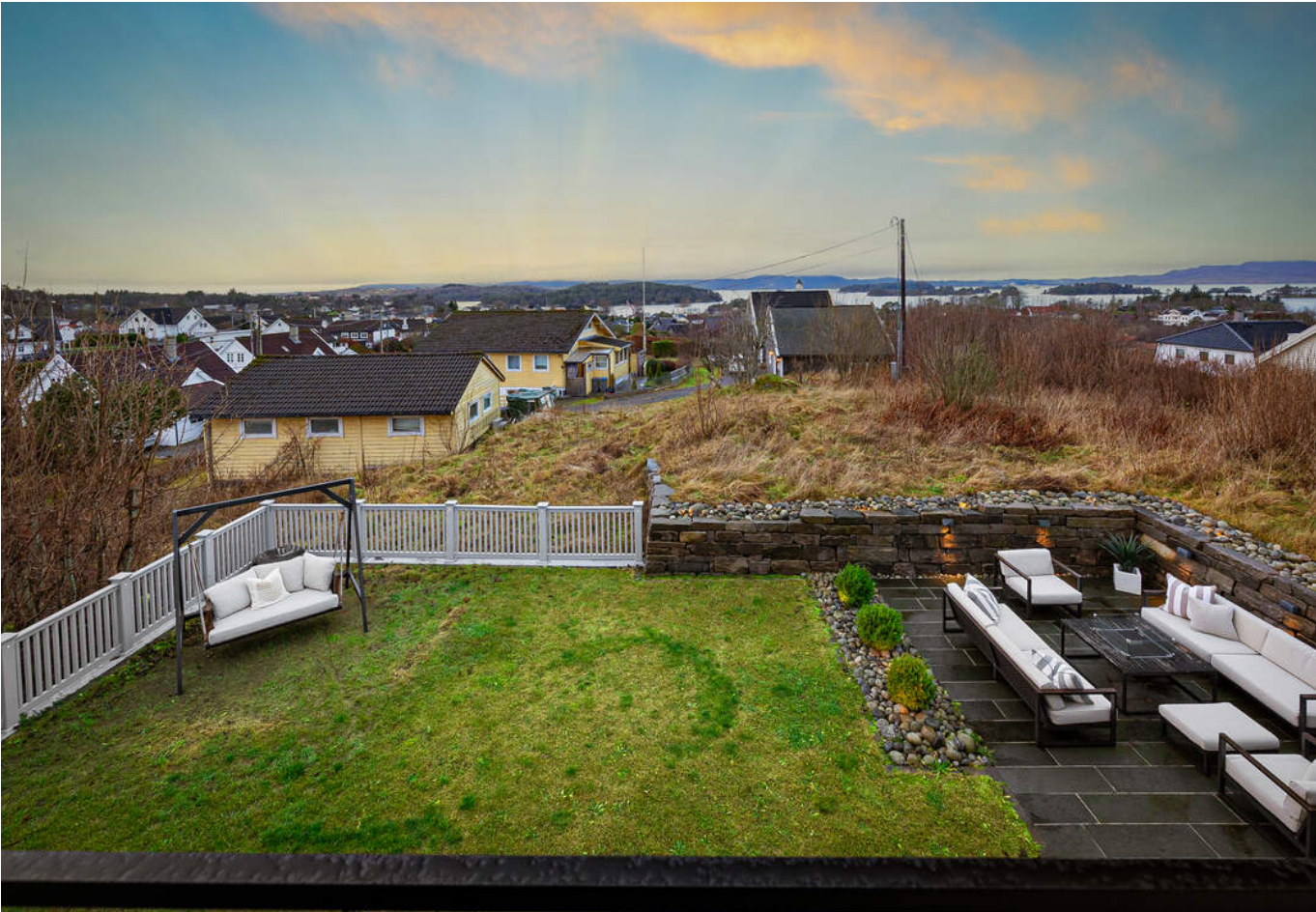
















*Kjøkken (utleiedel)*

*Stue (utleiedel)*





*(Utleiedel)*

*Soverom (utleiedel)*





**Bad (utleiedel)**

# Plantegning



Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.



*Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.*



Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.



**Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.**

# GRINDHAUGVEGEN 48

Nabolaget Hjellestad - vurdert av 170 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## OFFENTLIG TRANSPORT

<b>Seilforeningen</b> Linje 53	<b>4 min</b> 0.4 km
<b>Bergen Flesland</b>	<b>12 min</b>
<b>Jernbanestasjonen i Bergen</b> Linje F4, L4, R40	<b>23 min</b> 18.9 km

## SKOLER

<b>Hjellestad skole (1-7 kl.)</b> 183 elever, 14 klasser	<b>8 min</b> 0.7 km
<b>Ytrebygda skole (8-10 kl.)</b> 345 elever, 30 klasser	<b>8 min</b> 4.8 km
<b>Rådalslien skole (8-10 kl.)</b> 420 elever, 29 klasser	<b>13 min</b> 6.8 km
<b>Sandsli videregående skole</b> 650 elever, 32 klasser	<b>11 min</b> 6.4 km
<b>Nordahl Grieg videregående skole</b> 280 elever	<b>11 min</b> 8.2 km

«Barnevennlig. Hyggelige mennesker»

Sitat fra en lokalkjent



## OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100



## KVALITET PÅ SKOLENE

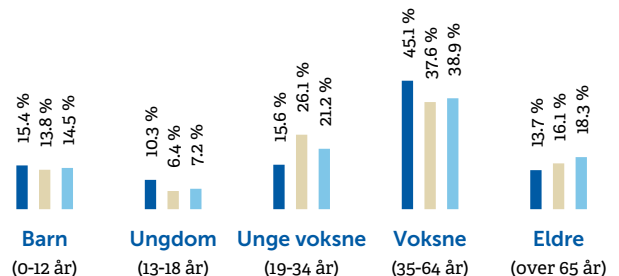
Veldig bra 88/100



## NABOSKAPET

Godt vennskap 74/100

## ALDERSFORDELING



### Område

Hjellestad
Bergen
Norge

### Personer

Hjellestad	2 108
Bergen	265 933
Norge	5 425 412

### Husholdninger

Hjellestad	798
Bergen	136 695
Norge	2 654 586



## BARNEHAGER

<b>Krokusbakken barnehage (1-5 år)</b> 89 barn	<b>17 min</b> 1.5 km
<b>Bedehusbarnehagen (1-5 år)</b> 37 barn	<b>5 min</b> 3.6 km
<b>Eventus Liland barnehage (0-5 år)</b> 79 barn	<b>8 min</b> 4.4 km

## DAGLIGVARE

<b>Bunnpris Hjellestad</b> Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	<b>7 min</b> 0.7 km
<b>Spar Blomsterdalen</b>	<b>7 min</b>

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER





-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **TURMULIGHETENE**  
Nærhet til skog og mark 94/100

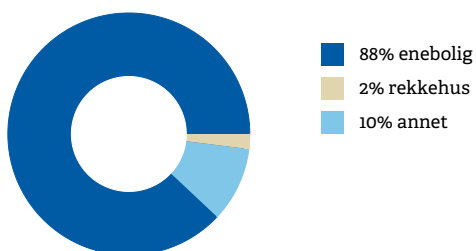
 **STØYNIVÅET**  
Lite støynivå 91/100

 **KVALITET PÅ BARNEHAGENE**  
Veldig bra 87/100

## SPORT

- |  |   |
|--|---|
|  <b>Hjellestad Idrettspark</b> | <b>9 min</b>     |
| Aktivitetshall, ballspill, fotball, tren...  | 0.8 km  |
|  <b>Fana folkehøgskole</b>   | <b>22 min</b>  |
| Aktivitetshall   | 1.9 km  |
|  <b>Barry's Fana</b>         | <b>10 min</b>  |
|  <b>Padel Kokstad</b>        | <b>10 min</b>  |

## BOLIGMASSE



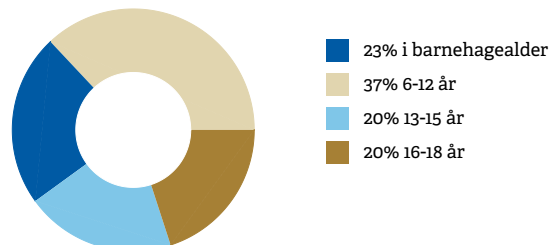
” «Hyggelige naboer, fine hus, lite kriminalitet, og det er nært sjøen»

Sitat fra en lokalkjent

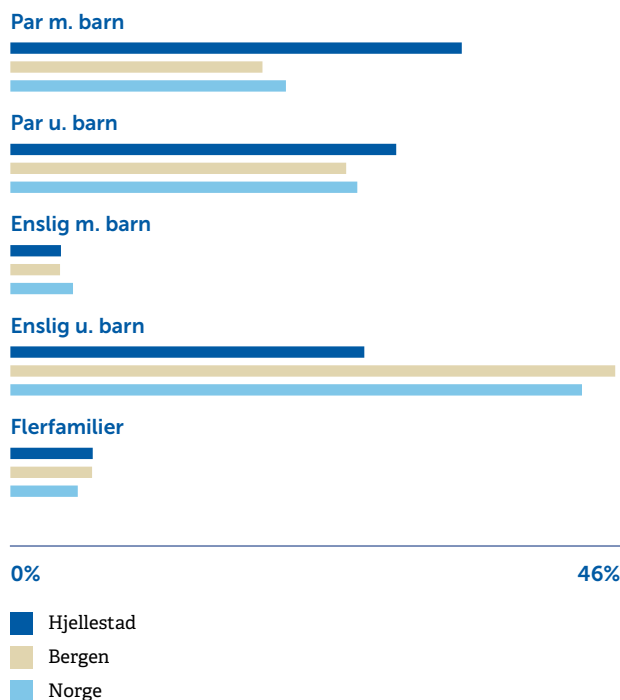
## VARER/TJENESTER

- |  |  |
|--|--|
|  <b>Blomsterdalen senter</b>      | <b>7 min</b>  |
|  <b>Vitusapotek Blomsterdalen</b> | <b>6 min</b>  |

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

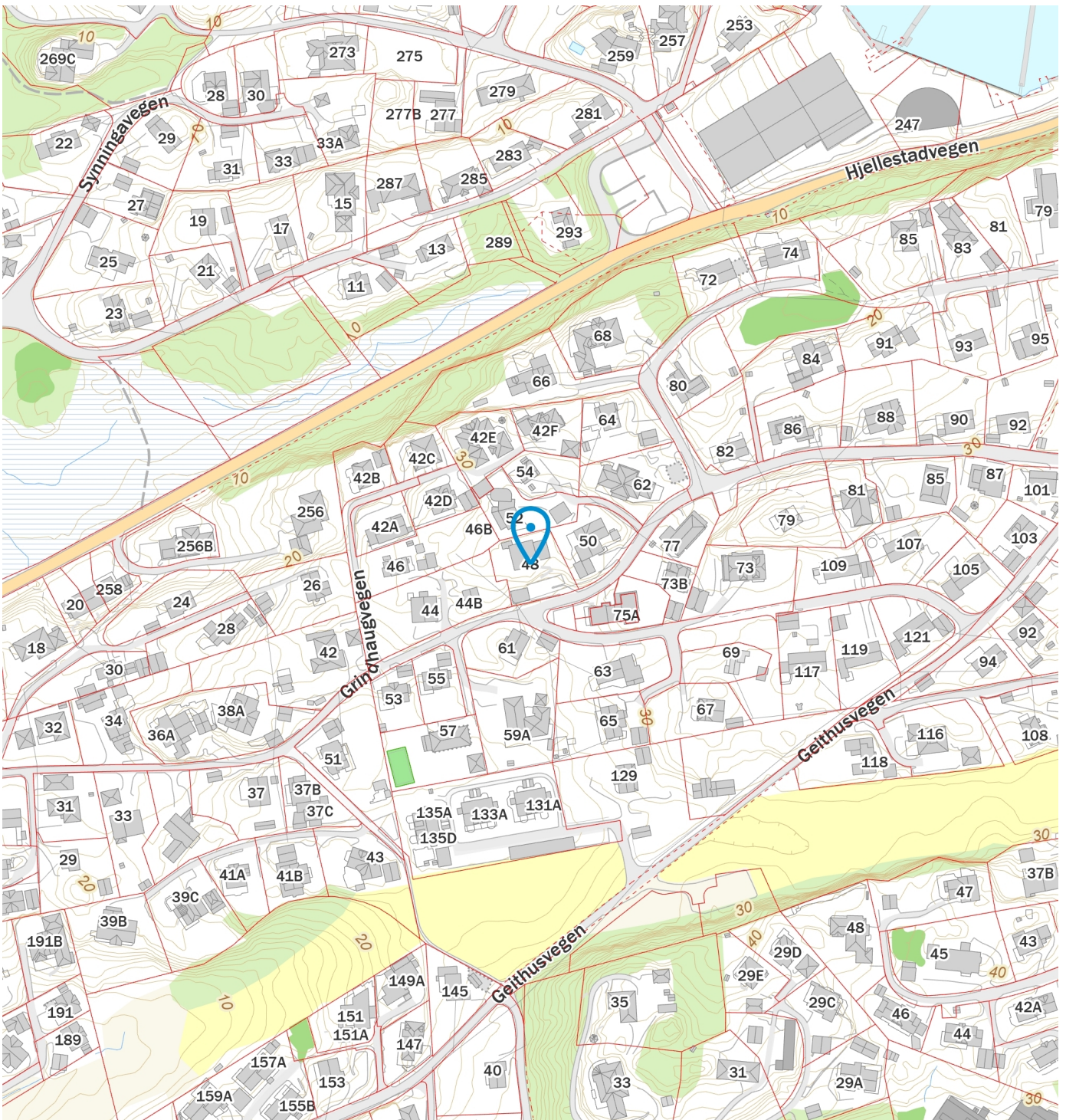


## FAMILIESAMMENSETNING



## SIVILSTAND

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



# Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

## Den viktige tilstandsrapporten

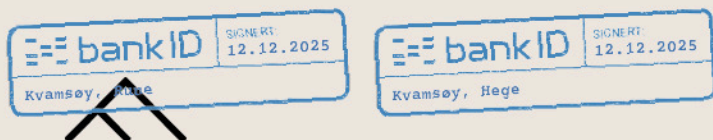
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



## Selgers egenerklæring

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

---

### Selgere

Rune Kvamsøy  
Hege Kvamsøy

---

### Boligen

Grindhaugvegen 48  
5259 Hjellestad

4601-106/619/0/0

- Boligen ble kjøpt 2021
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Sprekk i flis på bad i 1.etg

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

Det var brukt feil type kledning på buen på fasaden, som gjorde at vann trakk inn i kledningen. Det var ikke vanninntrengning i selve huset, kun i ytterkledningen på "buen" som ligger utenpå selve huset. All kledning av feil type ble byttet ut slik at det ikke skal trenge inn vann igjen. Skaden ble utbedret som forsikringssak mot tidligere huseier.

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Firmanavn:** Malerfirma Monsen AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Bytte av ytterkledning for å hindre vanninntrengning.

---

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Firmanavn:** Fana Blikk AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet beslag på hele huset og takpapp over hovedbygning.

---

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

♦ Ja

Vindu på blått soverom er litt tregt å lukke, og må trekkes godt igjen.

# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

**Firmanavn:** Fana Blikk

**Beskrivelse av arbeidet:** Lagt beslag rundt toppen av garasjen.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

**Firmanavn:** Malerfirma Monsen AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Gipset og malt innvendige vegger i garasjen, og lagt epoxy på gulvet.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Byttet defekt ventilator på kjøkken.

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Firmanavn:** Fana Blikk AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet ventilator på kjøkken.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

**Firmanavn:** Sletten Elektro AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Skiftet ut all innvendig belysning, samt stikkontakter. Byttet belysning utvendig, samt montert lys flere plasser på tomten.

---

## Eiendommen og omgivelsene

# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Egen leilighet som leies ut.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ **Ja**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Godkjent utleieleilighet.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Ja**

Sprekk i murpussen ved dør til garasjen.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

**Firmanavn:** Malerfirma Monsen

**Beskrivelse av arbeidet:** Lagt nytt parkettgulv i hele huset. Malt alle vegger innvendig. Nye gulvlister i huset. Lagt nye fliser i hallen/gangen. Montert ny vaskeromsinnredning. Skiftet skyvedør i stue 2. etasje. Isolert utebod og skiftet tak på utebod (2024). Montert ny terrasse.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

**Firmanavn:** Tommys Hage

**Beskrivelse av arbeidet:** Lagt ny plen, elvestein, beplantning og mur ved utleieleilighet.

3.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Firmanavn:** Hage og Natursteinsentreprenøren

**Beskrivelse av arbeidet:** Skifer i trapp og inngangsparti, samt skifer og natursteinsmur på uteområde. Varmekabler i trapp og fra Sletten Elektro.

4.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Firmanavn:** TH Bhas Bygg

**Beskrivelse av arbeidet:** Montert gjerde langs vei og rundt plen (2021), samt nytt glassrekkverk på terrasse (2024).

5. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

**Firmanavn:** Vestlandstrappen

**Beskrivelse av arbeidet:** Montert ny trapp.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



### Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

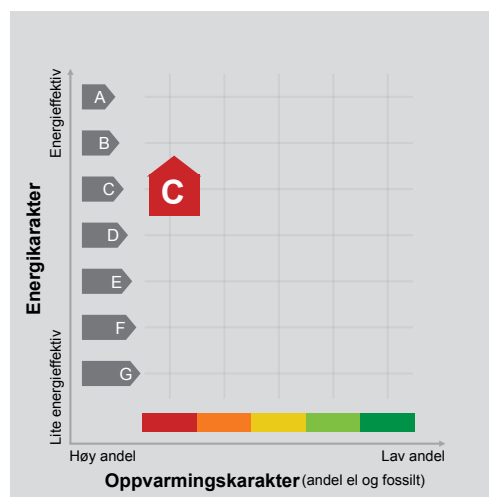
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

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



Adresse	Grindhaugvegen 48
Postnummer	5259
Sted	HJELLESTAD
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	106
Bruksnummer	619
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300116961
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-209348
Dato	11.12.2025



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

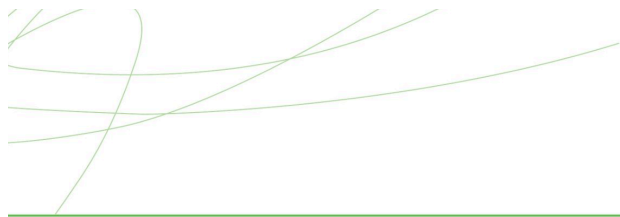
**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Spar strøm på kjøkkenet**

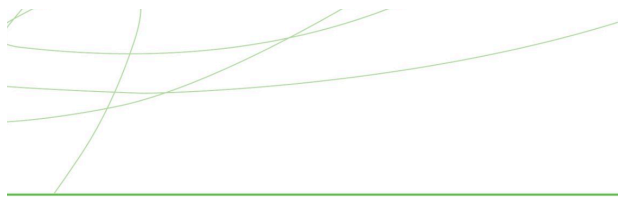
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



# Vedlegg: Energiattest



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig med utleiedel
<b>Byggeår</b>	2012
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	244
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk

**Ventilasjon** Balansert ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.



# Vedlegg: Energiattest



## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

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

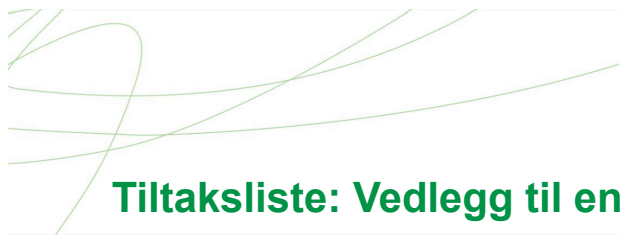
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

#### Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 3: 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 4: 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.

### Brukertiltak

#### Tiltak 5: 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. Kjøle- 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 varmelementer 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Monter 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: 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.

# Vedlegg: Energiattest

## **Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 på elektriske anlegg**

### **Tiltak 15: 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 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

## **Tiltak på varmeanlegg**

### **Tiltak 17: Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

Eventuelle rørmnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

### **Tiltak 18: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)**

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowatttime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 19: Utføre service på ventilasjonsanlegg**

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

# Tilstandsrapport

📍 Grindhaugvegen 48, 5259 HJELLESTAD

📖 BERGEN kommune

# gnr. 106, bnr. 619

Sum areal alle bygg: BRA: 300 m<sup>2</sup> BRA-i: 241 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 12.12.2025

Rapportdato: 15.12.2025

Oppdragsnr.: 20209-3138

Referansenummer: DP1624

Autorisert foretak: Knut Farestvedt Invest Limited

Sertifisert Takstingeniør: Byggmester Knut Farestvedt



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

## Takstingeniør og Byggmester Knut Farestvedt

Med over 30 års erfaring fra byggebransjen sikrer vi at du som kunde får en grundig, seriøs og korrekt rapport som møter dine behov. Vårt mål er å gi deg trygghet og kvalitet i alle ledd av prosessen.

Hos oss starter hvert oppdrag med en hyggelig og uforpliktende samtale, der vi tar oss tid til å forstå dine spørsmål og behov. Vi legger stor vekt på tett og åpen dialog, slik at du alltid føler deg godt ivaretatt.

Vi tar oppdrag i Bergen og omkringliggende kommuner, inkludert Bjørnafjorden, Øygarden, Askøy, Austevoll, Osterøy, Alver, Vaksdal, Kvam og Voss.

Våre sertifikater: Tilstandsrapport på boligeiendom, verditaksering av næringseiendom, skadetaksering av byggverk, verditaksering av bolig og fritidseiendom, energimerking, Fremtind rapport, taksering av innbo og løsøre.

Ønsker du mer informasjon?

Besøk oss på [www.takstmannfarestvedt.no](http://www.takstmannfarestvedt.no).



Rapportansvarlig

Byggmester Knut Farestvedt

Uavhengig Takstingeniør

[bmkf@broadpark.no](mailto:bmkf@broadpark.no)

408 46 491



**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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

## Beskrivelse av eiendommen

### AKTUELL EIENDOM

Enebolig over 2 plan. Bygget i 2012.  
Hybel i del av 1. etasje.

1. etasje, hybel: Entre, bad/vaskerom, stue/kjøkken  
og 2 stk. soverom. Utgang til hage fra stue/kjøkken.

1. etasje, hoveddel: Entre, hall, bad, vaskerom, tv-stue,  
3 stk. soverom, omkleddingsrom og kott.  
Utgang til hage fra tv-stue.

2. etasje inneholder: Trapp/stue og kjøkken, mellomgang,  
bad og soverom. Utgang til takterrasse på 30 m<sup>2</sup> fra stue.

Boligen har en god og funksjonell planløsning.

Noen beskrevne forskriftsmangler og avvik, se videre  
detaljert beskrivelse i rapport under konstruksjoner.

Tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel/parkering,  
bed, terrassedekker, plen, skifer mm.

Garasje på 46 m<sup>2</sup> og utvendig sportsbod på 13 m<sup>2</sup>.  
Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert i rapporten,  
dette i henhold til forskrift i Avhendingsloven.

Ligger i et veletablert boligområde på Hjellestad.

Begrensninger i tilstandsrapporten:  
Den bygningssakkyndige vurderer ikke følgende forhold:

- Vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- Bagatellmessige forhold som ikke vesentlig påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- Etasjeskillere
- Innvendige trapper
- Innvendige piper og ildsteder (det er feiervesenets ansvar å føre tilsyn med ildsteder og piper)
- Tilleggsbygg, som garasje, bod, anneks, naust mv.
- Utvendige trapper, terrassedekker og rekkverk
- Støttemurer
- Skjulte installasjoner
- Installasjoner utenfor bygningen (f.eks. vann- og avløpsledninger, septiktanker, brønn etc.)
- Full funksjonstesting av elektriske- og VVS-installasjoner
- Geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- Bygningens planløsning
- Bygningens innredning
- Løstøse som hvitevarer
- Utendørs svømmebasseng og tilhørende pumpeanlegg
- Bygningens estetikk og arkitektur
- Lovlighet av tiltak, med unntak av åpenbare forhold knyttet til bruksendringer, brannceller eller HMS-relaterte avvik
- Fellesarealer, med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

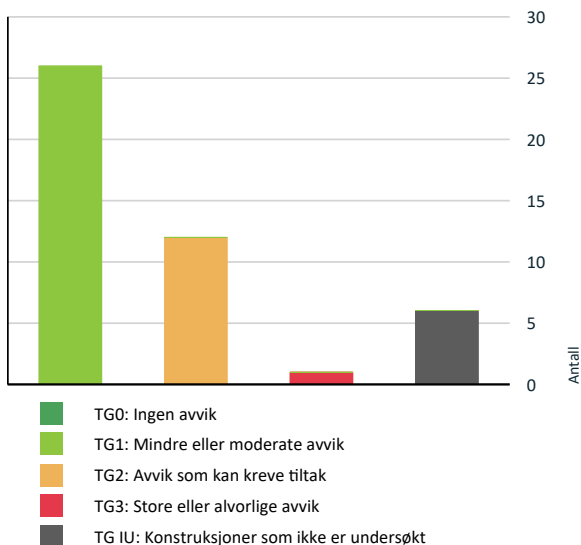
[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

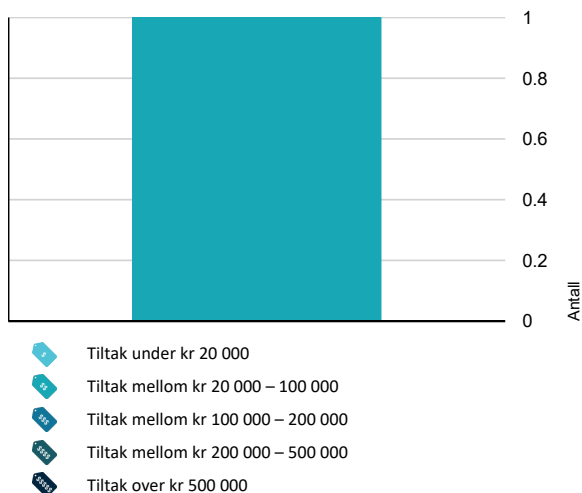
## Sammendrag av boligens tilstand

### 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

I avtalevilkår og spesielt for dette oppdraget er det mellom utførende takserings foretak og kunde satt økonomiske ansvarsbegrensninger for rapportens innhold og eventuelle feil/mangler begrenset til 100 % av oppdragets honorar.

I denne rapporten er det ikke satt anslag for utbedringer på punkt som er satt med "Tilstandsgrad 2", som nevnt på S.4 i rapporten. Dette for å følge § 2-22 i forskrift til avhendingsloven. Denne tilsier at "Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis Tilstandsgrad 3". Dvs, det er kun der det er "TG 3" det settes anslag for kostnad, ikke for punkter med "TG 1" og "TG 2".

Vedr. egenerklæringsskjema:

Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgave, det anbefales evt 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 rapport.

Byggesak er ikke kontrollert, Avhendingsforskriften § 2-21 innebærer ikke at den bygningssakkyndige skal gjøre en full gjennomgang av boligen opp mot kriteriene i tillegg C i NS 3600:18 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), opplysninger er dermed basert på info fra hjemmelshaver. Åpenbare "ulovligheter" (som oppdages uten gjennomgang av tegninger/byggesak) vil derimot bli opplyst.

### Oppsummering av avvik

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

#### Enebolig

##### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1. etasje, hoveddel > vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

##### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje, utleiedel > bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje, hoveddel > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > 1. etasje, hoveddel > vaskerom >  
Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)



Innvendig > Overflater - Hoved del

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Innv vannledninger  
utleiedel

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. etasje, utleiedel > bad/vaskerom >  
Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. etasje, utleiedel > bad/vaskerom >  
Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. etasje, utleiedel > bad/vaskerom >  
Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. etasje, hoveddel > bad > Overflater  
vegger og himling

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. etasje, hoveddel > bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. etasje, hoveddel > bad > Sanitærutstyr  
og innredning

[Gå til side](#)



Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > 2. etasje > bad > Sanitærutstyr og  
innredning

[Gå til side](#)

## Tilstandsrapport

### ENEBOLOG



**Byggeår**  
2012

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen

### UTVENDIG

#### TE 1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Pultak tekket med asfaltpapp.

Tak er kun besiktiget fra bakkeplan (og evt. fra takvinduer) i henhold til HMS (helse, miljø og sikkerhet), med de begrensninger dette medfører. Det kan være steder av taket som ikke er synlig fra bakkeplan, og tilstand slike parti kan dermed ikke garanteres av utførende takstforetak.

Det er kun yttertekkning som blir vurdert, da undertekking ikke er synlig. Tilstand for de deler av tak som ikke er visuelt synlig er ikke vurdert, og kan følgelig ikke garanteres for.

#### TE 1 Nedløp og beslag

Nedløp av metall.

#### TE 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger av trekonstruksjoner kledd med stående trekledning.

Det er kun ytterkledning/fasade som er kontrollert. Det tas forbehold om evt. skjulte skader i ytterveggkonstruksjon bak kledning (være seg borebiller, fukt/råte, mangelfull vindsperre/isolasjon, sopp etc.) da dette er forhold som ikke kan avdekkes uten åpning av konstruksjoner.

Kontroll er visuell og fra bakkeplan, med de begrensninger dette medfører (eks deler av yttervegger som ikke er synlig fra bakkeplan kan ikke kontrolleres, og følgelig ikke garanteres for evt. avvik).

#### TE IU Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Skråtak/lukket konstruksjon.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

## Tilstandsrapport

### TE 1 Vinduer

Isolerglass vinduer, utvendig kledd med aluminium beslag.

### TE 1 Ytterdører

Terrassedør, utleiedel: Skyvedør med isolerglass, utvendig kledd med aluminium beslag.  
Ytterdør, utleiedel: Slett huntonitt dørblad.

Terrassedør, hoveddel: Skyvedør med isolerglass, utvendig kledd med aluminium beslag.  
Ytterdører, hoveddel: Slett huntonitt dørblad med felt av isolerglass (2 stk).

Terrassedør 2. etasje: Skyvedør med isolerglass, utvendig kledd med aluminium beslag.

### TE 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takterrasse på 30 m<sup>2</sup> tekket med sanarfil (under terrassebord), rekkverk av glass.

## INNSENDIG

### TE 2 Overflater

1. etasje, utleiedel.  
Gulv: Fliser i entre, 1 stavs eik parkett på resterende.  
Vegger: Malt platekledning.  
Himling: Malt platekledning.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse hull i overflater etter bilder/hyller etc. og følgelig misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblelement etc. har vært plassert, dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike "skader" er å anse som normalt.

Skjevheter større/mindre utover dagens toleranseklasser i Norsk Standard kan forekomme, det er ikke utført målinger av skjevheter for vegger, tak eller etasjeskillere da dette ikke er et kontrollpunkt i.h.h.t forskrift "Tryggere bolighandel".

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Bom i noen gulvfliser i entre.
- Noe slitasje/merker i parkett.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Fliser med bom bør utbedres.
- Sliping/behandling av parkett kan vurderes, evt. utskifting etter eget ønske.

### TE 2 Overflater - Hoved del

1. etasje.  
Gulv: liser i entre/hall, 1 stavs eik parkett på resterende.  
Vegger: Malt platekledning.  
Himling: Malt platekledning.  
Normal bruksslitasje.

2. etasje.  
Gulv: 1 stavs eik parkett.  
Vegger: Malt platekledning.  
Himling: Malt platekledning. Skråhimling med høyeste punkt på ca. 330 cm.  
Normal bruksslitasje.

## Tilstandsrapport

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse hull i overflater etter bilder/hyller etc. og følgelig misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblelement etc. har vært plassert, dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike "skader" er å anse som normalt.

Skjevheter større/mindre utover dagens toleranseklasser i Norsk Standard kan forekomme, det er ikke utført målinger av skjevheter for vegger, tak eller etasjeskillere da dette ikke er et kontrollpunkt i.h.h.t forskrift "Tryggere bolighandel".

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Bom i noen fliser entre.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Fliser med bom bør utbedres.

## VÅTROM

### 1. ETASJE, UTLEIEDEL > BAD/VASKEROM

#### Generell

Keramiske fliser på gulv/vegger og malt platekledning i tak med spotlights. Gulv-varme. Avtrekksventil. Innredet med vegghengt toalett, dusj med glass foldedører, servant med møblement, speil og belysning. Rørproplegg for vaskemaskin.

### 1. ETASJE, UTLEIEDEL > BAD/VASKEROM

#### ! TG 2 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegger, malt platekledning i tak med spotlights.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er påvist avvik i fuger.
- Sprekk i 1 stk. veggflis (i område ved vegghengt toalett).
- Slitasje og sprekker i silikonfuger i overgang gulv/vegger i dusjsone.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Skadet flis bør skiftes for å hindre fuktinntrenging og videre skade på underlaget.
- Fuger med slitasje og sprekker bør skiftes ut/refuges.

### 1. ETASJE, UTLEIEDEL > BAD/VASKEROM

#### ! TG 2 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv. Gulv-varme.

#### 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 at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i fuger.
- Membran ved terskel mot tilstøtende rom er ikke 25 mm over sluk som krav tilsier.
- Bom i 2 stk. gulvfliser ved dør.
- Ikke 100% tilfredsstillende fall mot sluk iht. dagens krav (1:100).
- Slitasje og sprekker i silikonfuger i overgang gulv/vegger i dusjsone.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

## Tilstandsrapport

- Det anbefales å øke høyden på membran mot terskel slik at rommet tilfredsstillers dagens krav og sikres mot at evt lekkasjevann vil kunne renne ut av rommet.
- Fliser med bom bør utbedres, da dette over tid kan gi sprekker i fuger og gjøre flisene mer utsatt for skader.
- 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 renovring, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
- Fuger med slitasje og sprekker bør skiftes ut/refuges.

### 1. ETASJE, UTLEIEDEL > BAD/VASKEROM

#### TE 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk. Smøremembran med ukjent utførelse.

Membran er ikke synlig (utover evt. i sluk), og kan følgelig ikke garanteres for av underskrevne (om den er mangelfull, har skader etc.). I henhold til instruks skal utførende takstmann legge til grunn at badet har membran (hvis det er bygget etter 1997), og kun beskrive evt. synlige avvik (som eks i sluk) hvis mulig. Membran utover det som er synlig blir dermed kun vurdert i henhold til forhold som alder/forventet levetid.



### 1. ETASJE, UTLEIEDEL > BAD/VASKEROM

#### TE 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt toalett, dusj med glass foldedører, servant med møblement, speil og belysning. Røropplegg for vaskemaskin.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Skrog er noe svullet.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Skrog med svelling bør overvåkes for videre utvikling, vurder utskifting ved behov.

### 1. ETASJE, UTLEIEDEL > BAD/VASKEROM

#### TE 1 Ventilasjon

Ventilasjon via avtrekkventil.

### 1. ETASJE, UTLEIEDEL > BAD/VASKEROM

#### TE 10 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da dusjsone går mot yttervegger.

Det er benyttet fuktindikator type «Protimeter mms» på overflater i våtsone. Det ble ikke registrert utslag på fuktindikator, men det må presiseres at denne type fuktindikering ikke har tilsvarende sikkerhet for resultat som måling av fukt ved hulltaking.

### 1. ETASJE, HOVEDDEL > BAD

## Tilstandsrapport

### Generell

Keramiske fliser på gulv/vegger og malt platekledning i tak med spotlights. Gulv-varme. Avtrekksventil. Innredet med vegghengt toalett, dusj med glass foldedører, servant med møblement, speil og belysning.

### 1. ETASJE, HOVEDDEL > BAD

#### ! TG 2 Overflater vegger og himling

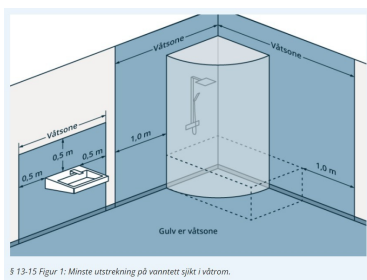
Keramiske fliser på vegger, malt platekledning i tak med spotlights.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Det er ikke uvanlig at dør el vindu er innenfor definert våtzone, ofte fungerer våtrom med slike avvik uten at det fører til skader/problemer, men det avviker fra teknisk forskrift og det anbefales å fuktbeskytte utsatte materialer for å sikre mot potensielle skader.



### 1. ETASJE, HOVEDDEL > BAD

#### ! TG 2 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv. Gulv-varme.

#### 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 at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Membran ved terskel mot tilstøtende rom er ikke 25 mm over sluk som krav tilsier.
- Ikke 100% tilfredsstillende fall mot sluk iht. dagens krav (1:100).
- Sprekk i gulvflis ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
  - Det anbefales å øke høyden på membran mot terskel slik at rommet tilfredsstillers dagens krav.
  - Fliser med bom bør utbedres, da dette over tid kan gi sprekker i fuger og gjøre flisene mer utsatt for skader.
  - 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.
  - Fliser med sprekk kan skiftes ut om ønskelig, men det er usikkert om samme type flis er tilgjengelig.

### 1. ETASJE, HOVEDDEL > BAD

#### ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk. Smøremembran med ukjent utførelse.

## Tilstandsrapport

Membran er ikke synlig (utover evt. i sluk), og kan følgelig ikke garanteres for av underskrevne (om den er mangelfull, har skader etc.). I henhold til instruks skal utførende takstmann legge til grunn at badet har membran (hvis det er bygget etter 1997), og kun beskrive evt. synlige avvik (som eks i sluk) hvis mulig. Membran utover det som er synlig blir dermed kun vurdert i henhold til forhold som alder/forventet levetid.



### 1. ETASJE, HOVEDDEL > BAD

#### 📍 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt toalett, dusj med glass foldedører, servant med møblement, speil og belysning.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Nedre del av skrog er noe svullet.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Skrog med svelling bør overvåkes for videre utvikling, vurder utskifting ved behov.

### 1. ETASJE, HOVEDDEL > BAD

#### 📍 TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon via avtrekkventil.

### 1. ETASJE, HOVEDDEL > BAD

#### 📍 TG 10 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da dusjsone går mot utleiedel (brannskille) og mot vaskerom med skyvedør. Det fremstår som tørt ved innsyn i skyvedørsfelt.

Det er benyttet fuktindikator type «Protimeter mms» på overflater i våtsone. Det ble ikke registrert utslag på fuktindikator, men det må presiseres at denne type fuktindikering ikke har tilsvarende sikkerhet for resultat som måling av fukt ved hulltaking.

### 1. ETASJE, HOVEDDEL > VASKEROM

#### Generell

Keramiske fliser på gulv, malt platekledning på vegger og tak. Gulv-varme. Avtrekkventil. Innredet med utslagsvask i benkeskap, røropplegg/sluk for vaskemaskin, 200 L bereder og sentral/skap for rør i rør system (2 stk. sluk i gulvet).

### 1. ETASJE, HOVEDDEL > VASKEROM

#### 📍 TG 1 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegger, malt platekledning i tak.

## Tilstandsrapport

### 1. ETASJE, HOVEDDEL > VASKEROM

#### TC 3 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv. Gulv-varme.

##### 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 avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Membran ved terskel mot tilstøtende rom er ikke 25 mm over sluk som krav tilsier.
- Ikke tilfredsstillende fall mot sluk, motfall på del av gulv.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det anbefales å øke høyden på membran mot terskel slik at rommet tilfredsstillers dagens krav.
- Motfall på gulv må utbedres for å sikre korrekt fall mot sluk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



### 1. ETASJE, HOVEDDEL > VASKEROM

#### TC 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluker (2 stk). Smøremembran med ukjent utførelse.

Membran er ikke synlig (utover evt. i sluk), og kan følgelig ikke garanteres for av underskrevne (om den er mangelfull, har skader etc.). I henhold til instruks skal utførende takstmann legge til grunn at badet har membran (hvis det er bygget etter 1997), og kun beskrive evt. synlige avvik (som eks i sluk) hvis mulig. Membran utover det som er synlig blir dermed kun vurdert i henhold til forhold som alder/forventet levetid.



### 1. ETASJE, HOVEDDEL > VASKEROM

#### TC 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med utslagsvask i benkeskap, røropplegg/sluk for vaskemaskin, 200 L bereder og sentral/skap for rør i rør system.

### 1. ETASJE, HOVEDDEL > VASKEROM

#### TC 1 Ventilasjon

## Tilstandsrapport

Ventilasjon via avtrekksventil.

### 1. ETASJE, HOVEDDEL > VASKEROM

#### **TG 10** Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da våtsone går mot utleiedel (brannskille).

Det er benyttet fuktindikator type «Protimeter mms» på overflater i våtsone. Det ble ikke registrert utslag på fuktindikator, men det må presiseres at denne type fuktindikering ikke har tilsvarende sikkerhet for resultat som måling av fukt ved hulltaking.

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

Keramiske fliser på gulv/vegger og malt platekledning i tak med spotlights. Gulv-varme. Avtrekksventil. Innredet med vegghengt toalett, badekar, dusj med glass foldedører, servant med møblement, speil og belysning.

### 2. ETASJE > BAD

#### **TG 1** Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegger, malt platekledning i tak med spotlights.

### 2. ETASJE > BAD

#### **TG 2** Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv. Gulv-varme.

#### 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 at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Membran ved terskel mot tilstøtende rom er ikke 25 mm over sluk over krav tilsier.
- Ikke 100% tilfredsstillende fall mot sluk iht. dagens krav (1:100).
- Riss/sprekker i sementfuger mellom flere gulvfliser.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
  - Det anbefales å øke høyden på membran mot terskel slik at rommet tilfredsstillers dagens krav.
  - 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.
  - Fliser med bom bør utbedres for å hindre videre skader (eks kan man injisere med "Maapeoxy BI-Imp, type Lettflytende epoksybasert injeksjonsmiddel for forsegling av riss og liming av bom" el tilsvarende).
  - Sementfuger med riss/sprekker bør fjernes og erstattes med nye.

### 2. ETASJE > BAD

#### **TG 1** Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk. Smøremembran med ukjent utførelse.

Membran er ikke synlig (utover evt. i sluk), og kan følgelig ikke garanteres for av underskrevne (om den er mangelfull, har skader etc.). I henhold til instruks skal utførende takstmann legge til grunn at badet har membran (hvis det er bygget etter 1997), og kun beskrive evt. synlige avvik (som eks i sluk) hvis mulig. Membran utover det som er synlig blir dermed kun vurdert i henhold til forhold som alder/forventet levetid.

## Tilstandsrapport



### 2. ETASJE > BAD

#### ! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt toalett, badekar, dusj med glass foldedører, servant med møblelement, speil og belysning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Skrog er noe svullet på nedre del.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Skrog med svelling bør overvåkes for videre utvikling, vurder utskifting ved behov.

### 2. ETASJE > BAD

#### ! TG 1 Ventilasjon

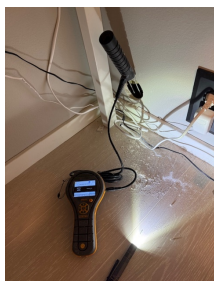
Ventilasjon via avtrekkventil.

### 2. ETASJE > BAD

#### ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra soverom. Det ble ikke registrert fukt/avvik i åpent hull.

Mrk: Hulltaking er stikkprøve (og skal tas i våtsone) for å avdekke evt fukt i konstruksjonen, men er fortsatt en stikkprøve og ingen garanti for tilsvarende resultat øvrige vegger. Tilstandsgraden gjelder følgelig kun kontrollert sted.



## KJØKKEN

### 1. ETASJE, UTLEIEDEL > KJØKKEN

#### ! TG 1 Overflater og innredning

Innredning med slette fronter. Laminate benkeplate med nedfelt stål vaskebeslag.

## Tilstandsrapport

Integrerte hvitevarer: Stekeovn, keramisk platetopp, ventilator, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.  
Normal bruksslitasje.

1 stavs eik parkett på gulv, malt platekledning på vegger og tak. Åpen løsning mot stue.

### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### TC 1 Overflater og innredning

Innredning med slette fronter. Heltre benkeplate med kompositt vaskebeslag.  
Integrerte hvitevarer: Stekeovn, micro, varmeskuff, platetopp med induksjon, ventilator, oppvaskmaskin, vinskapp og 2 stk. kjøle-/fryseskap.  
Normal bruksslitasje.

1 stavs eik parkett, malt platekledning på vegger og tak. Åpen løsning mot stue.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TC 2 Innv vannledninger utleiedel

Utleiedel:  
Vannforsyningsrør av plast type rør i rør system. Stoppekran er plassert i vannfordelerskap.  
Vurdert utfra visuelle observasjon i boligen, skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert/vurdert.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er Irr på fordeler stokker i vannfordelerskap. Det er nylig skiftet pakninger i fordelerskap grunnet drypp fra kuplinger.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Ingen umiddelbare (Irr er mulig grunnet høy luftfuktighet i skapet grunnet mindre lekkasje/drypp, som nylig er utbedret av rørlegger), det kan også oppstå grunnet forskjellige metaller reagerer mot hverandre (feil bruk av metaldeler).

#### TC 1 Innvendige vannledninger

Hoveddel:  
Vannforsyningsrør av plast type rør i rør system. Stoppekran er plassert i vannfordelerskap.  
Vurdert utfra visuelle observasjon i boligen, skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert/vurdert.

#### TC 1 Innvendig avløpsrør

Avløpsledninger og sluk av plast.  
Vurdert utfra visuelle observasjon i boligen, skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert/vurdert.

#### TC 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Filter er opplyst å ha blitt skiftet årlig.  
Teknisk tilstand er ikke kontrollert, valgt tilstandsgrad er derfor kun satt ut fra forhold som alder/forventet levetid.

#### TC 1 Varmtvannstank

200 L varmtvannstank er plassert på vaskerom.

## Tilstandsrapport

### Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme i hele boligen (varmepumpe type vann/vann-borehullanlegg).  
Fordelerskapene er ikke tilgjengelige for kontroll, ett er plassert bak garderobeskap i utleiedel og ett bak bereder på vaskerom.

### 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Sikringsskap med automatsikringer plasser på vaskerom 1. etasje.  
Sikringsskap med automatsikringer plasser i entre i utleiedel.

Underskrevne takstmann har foretatt enkel spørreundersøkelse for el-anlegget iht. "Forskrift til avhendingslova" og videre visuelt sjekket 3 stk. beskrevne punkter. Det el-anlegget er ikke videre vurdert eller tilstandsvurdert i denne rapport da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon, følgelig settes ikke "TG" (tilstandsgrad) på dette punktet.

Spørsmål til eier/revkirent.

1. Når utførte det lokale el-tilsynet sist tilsyn, og hva var resultatet av tilsynet?  
Svar = Ukjent, ikke etter overtakelse av boligen.

2. Er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn?  
Svar = Ja.

a. Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert?  
Svar = Elektrisk anlegg fra byggeår.

b. Løses sikringene ofte ut?  
Svar = Nei.

c. Har det har vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?  
Svar = Nei.

d. Finnes det kursfortegnelse, og er sikringer er i samsvar med denne?  
Svar = Ja.

Er det elektriske anlegget montert etter 1999, eller gjort endringer på anlegget etter 1999?  
Svar = Elektrisk anlegg fra byggeår.

Eksisterer det samsvarserklæring for kontroll av arbeidet?  
Svar = Nei.

Den bygningsakkyndige har videre 3 stk. visuelle sjekkpunkter, resultat under:

a. Er plugg på varmtvannsbereider er brunsvidd  
Svar: Nei.

b. tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, er kabler er tilstrekkelig festet  
Svar: Nei.

c. er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.  
Svar: Nei.

Det anbefales el-kontroll av det elektriske anlegget da det ikke foreligger el-tilsyn som er under 5 år.

Info:

Det tas spesifikt forbehold om at underskrevne (ut fra overnevnte info) på ingen grunnlag står ansvarlig for evt feil/mangler på boligens el-anlegg som evt avdekkes i ettertid av salg da det tydelig er oppfordret til å utføre el-kontroll før salg

## Tilstandsrapport

Den bygningssakkyndiges oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak som kan utføre tilstandsvurdering av el-anlegg.

### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

Ukjent byggegrunn.

Fundamentering kan ikke garanteres da det ikke er foretatt undersøkelser av grunnforhold og det foreligger ingen dokumentasjon. Følgelig er ikke byggegrunn tilstandsvurdert i henhold til NS 3600.

#### 📍 TG 1 Fuktsikring og drenering

Ukjent drenering.

Antatt selvdrenerende masser av sprengstein.  
Bolig ligger over terreng/ikke inntilfylt grunnmur.

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

#### 📍 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Ringmur av betong.

Kun de deler av mur som er synlig er (og kan) kontrolleres. Der hvor mur er skjult av terreng (inntil fylt utvendig), og innvendig hvor mur er påført kan det ikke garanteres mot evt. sprekker eller andre avvik. (det utføres kun visuell kontroll, med de begrensninger dette medfører).

#### 📍 TG 2 Terrengforhold

Det er registrert avvik i deler av terrengforhold.

Mrk: Undersøkelse dette punkt gjelder kun fallforhold på terreng mot bolig og rundt selve bolig, samt bortledning av takvann, ikke vurdering av øvrige forhold på eiendommens tomt (trapper, forstøtningsmurer, plen, bed etc.).

Kilde: Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-17. Terrengforhold: Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er tilstrekkelig fall fra grunnmur eller om terrenget skrånner innover mot boligen, og dessuten om takvann renner bort.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Ikke tilfredsstillende fall fra grunnmur parti utenfor utleiedel.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør etableres bedre fall fra grunnmur for å sikre avrenning og redusere fuktrisiko.

#### 📍 TG 1U Terrengforhold

Ikke mulig å måle fallforhold mot deler av boligen pga. terrassedekker, følgelig settes TGIU for disse partier.

Mrk: Undersøkelse dette punkt gjelder kun fallforhold på terreng mot bolig og rundt selve bolig, samt bortledning av takvann, ikke vurdering av øvrige forhold på eiendommens tomt (trapper, forstøtningsmurer, plen, bed etc.).

Grindhaugvegen 48, 5259 HJELLESTAD  
Gnr 106 - Bnr 619  
4601 BERGEN

Knut Farestvedt Invest Limited  
Kloppedalsveien 37  
5221 NESTTUN

## Tilstandsrapport

Kilde: Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-17. Terrengforhold: Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er tilstrekkelig fall fra grunnmur eller om terrenget skråner innover mot boligen, og dessuten om takvann renner bort.

## 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

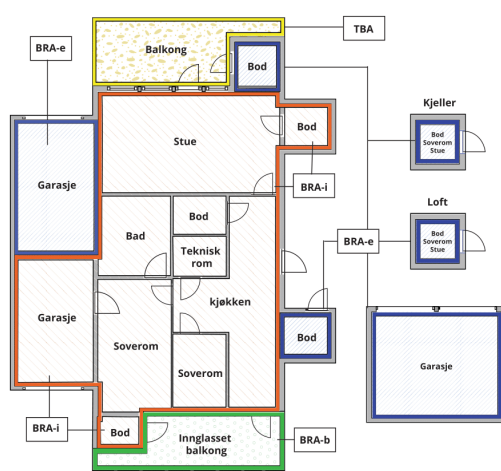
### Hva er måleverdig areal?

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 boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

### Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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.

# Vedlegg: Takstrappport

Grindhaugvegen 48, 5259 HJELLESTAD  
Gnr 106 - Bnr 619  
4601 BERGEN

Knut Farestvedt Invest Limited  
Kloppedalsveien 37  
5221 NESTTUN

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje, utleiedel	46			46	
1. etasje, hoveddel	99			99	
2. etasje	96			96	30
<b>SUM</b>	<b>241</b>				<b>30</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>241</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje, utleiedel	Entré, bad/vaskerom, stue, kjøkken, 2 stk. soverom, utgang til hage fra stue/kjøkken		
1. etasje, hoveddel	Entré, hall, bad, vaskerom, tv-stue, 3 stk. soverom, omkleddingsrom, kott, utgang til hage fra tv-stue		
2. etasje	Trapp/stue, kjøkken, mellomgang, bad, soverom, utgang til takterrasse på 30 m <sup>2</sup> fra stue		

# Vedlegg: Takstrappport

Grindhaugvegen 48, 5259 HJELLESTAD  
Gnr 106 - Bnr 619  
4601 BERGEN

Knut Farestvedt Invest Limited  
Kloppedalsveien 37  
5221 NESTTUN

## Kommentar

Arealer pr rom:

1. etasje, utleiedel.

- Entre 2,80 m<sup>2</sup>
- Bad/vaskerom 3,80 m<sup>2</sup>
- Stue/kjøkken 18,70 m<sup>2</sup>
- Soverom 11,10 m<sup>2</sup>
- Soverom 6,90 m<sup>2</sup>

1. etasje, hoveddel.

- Entre 4,80 m<sup>2</sup>
- Hall 20,40 m<sup>2</sup>
- Bad 4,70 m<sup>2</sup>
- Vaskerom 12,00 m<sup>2</sup>
- Tv-stue 14,90 m<sup>2</sup>
- Soverom 10,00 m<sup>2</sup>
- Soverom 7,60 m<sup>2</sup>
- Soverom 12,30 m<sup>2</sup>
- Omkleddingsrom 7,00 m<sup>2</sup>
- Kott 1,00 m<sup>2</sup>

2. etasje.

- Trapp/stue og kjøkken 76,00 m<sup>2</sup>
- mellomgang 1,20 m<sup>2</sup>
- Bad 6,70 m<sup>2</sup>
- Soverom 8,50 m<sup>2</sup>

- Takterrasse på 30,00 m<sup>2</sup> (TBA)

Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt. piper, sjakter og trapper. Iht. måleregler NS 3940 skal innervegger, evt. piper, sjakter og trapper regnes med i totalt areal.

Arealer måles etter rommest bruk under befarung uavhengig hva det er godkjent for/ikke godkjent for, dette iht. «Takstbransjens retningslinjer for arealoppmåling»

Eksterne boder (være seg i kjellere, loft, garasjeanlegg, utvendige, i nabobygg etc.). Boder tilhørende leilighet/bolig er fremvist av kunde/person tilstede på befarung eller angitt på annen måte, eks forklart som «andre bod til venstre i u-etasje».

Takstmann har ikke kontrollert eierforhold av eksterne boder med mindre det er fremvist dokumentasjon, noe som i dette og de aller fleste tilfeller ikke foreligger, kun utført arealoppmåling iht. til hva som er fremvist/ansv. Det tas følgelig forbehold vedr. dette, ansvar for eierforhold av fremviste eksterne boder ligger dermed på eier, ikke takstmann.

## Lovlighet

### Byggetegninger

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

- Utvendige murer/trapper tilfredsstill ikke dagens krav iht. rekkverk og håndløpere. Murer/trapper er ikke et kontrollpunkt i forskriften og ikke tilstandsvurdert, det opplyses kun om evt. avvik opp mot dagens krav som kan ha betydning for sikkerhet ved bruk.
- Takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for bygget men er høyst sannsynlig bygget etter byggeårets forskrifter.

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		46		46	
<b>SUM</b>		<b>46</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>46</b>				

# Vedlegg: Takstrappport

Grindhaugvegen 48, 5259 HJELLESTAD  
Gnr 106 - Bnr 619  
4601 BERGEN

Knut Farestvedt Invest Limited  
Kloppedalsveien 37  
5221 NESTTUN

## Romfordeling

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

## Utvendig sportsbod

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		13		13	
<b>SUM</b>		<b>13</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>13</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Utvendig sportsbod	

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	240	1
Garasje	0	46
Utvendig sportsbod	0	13

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.12.2025	Byggmester Knut Farestvedt	Takstingeniør
	Rune og Hege Kvamsøy	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	106	619		0	1075.4 m <sup>2</sup>	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

#### Adresse

Grindhaugvegen 48

#### Hjemmelshaver

Kvamsøy Hege, Kvamsøy Rune

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Attraktiv beliggenhet i et populært og barnevennlig boligområde på Hjellesstad.

Kort vei til barnehage og barneskole, samt fine og varierte tur- og naturområder som Det Norske Arboret med parkanlegg og badeviker. Enkel adkomst til Hjellesstad Seilerforening/Milde båtlag, Flesland flyplass og store arbeidsplasser på Kokstad og Sandsli.

#### Om tomten

Tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel/parkering, bed, terrassedekker (ca. 83 m<sup>2</sup>), plen, skifer mm.

Parkering i garasje og på tomten.

#### Info:

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele eiendommen (se s. 3 for full liste, under avgrenset til tomteforhold)

Takstingeniøren ser for eksempel ikke på og tilstandsvurderer uansett ikke under nevnte (selv om disse evt er nevnt med enkle ord i rapporten under beskrivelse av tomten):

- Vanlig slitasje og normal vedlikeholds tilstand
- Bagatellmessige forhold som ikke påvirker bruk eller verdi vesentlig
- Tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- Utvendige trapper, terrassedekker\ legger og hage rekkverk/gjerder
- Støttmurer og hagemurer
- Installasjoner utenfor bygningen, være seg bla vann/avløpsledninger, brønn, septikk etc.
- Geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- Utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg

Bygningsdeler som felles grunn, fundamenter, evt blindkjeller under andre boenheter, felles konstruksjoner som fasader og tak etc. er ikke tilstandsvurdert i rapporten, dette i henhold til forskrift i Avhendingsloven.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

#### Byggeår

#### Kommentar

Ukjent byggeår

#### Standard

Garasje på 46 m<sup>2</sup>.

Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert i rapporten, kun oppmålt, dette i henhold til forskrift til Avhendingsloven.

#### Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

### Utvendig sportsbod



#### Anvendelse

#### Byggeår

#### Kommentar

Ukjent byggeår

#### Standard

Utvendig sportsbod på 13 m<sup>2</sup>.

Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert i rapporten, kun oppmålt, dette i henhold til forskrift til Avhendingsloven.

#### Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt fra eier	Ikke gjennomgått		Nei
Info/opplysninger gitt av eier under befaring og i etterkant	12.12.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	12.12.2025		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	12.12.2025		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.12.2025	
2	23.12.2025	Rørlegger har skiftet pakninger i vannfordelerskap utleiedel

For gyldighet på rapporten se forside

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### Forutsetninger

#### Struktur og referansenivå

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

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

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

#### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende

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

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

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

#### Areal

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

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

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

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

#### Personvern

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

# Vedlegg: Kommunalinformasjon



BERGEN  
KOMMUNE

## PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 106/619/0/0  
Utlistet 11. desember 2025

### Om rapporten

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

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

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

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

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes [digitale planregister](#).

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte [saksinnsynsløsning](#).

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

#### Forklaring plantype

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

#### Forklaring planstatus

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

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

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

### Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
259994585	Grunneiendom	0	Ja	1 075,4 m <sup>2</sup>	Sikker	-	Ja

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

### Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
<a href="#">30060000</a>	30	YTREBYGDA. REGULERINGSPLAN FOR NORDRE HJELLESTAD	3 - Endelig vedtatt arealplan	20.02.1962		100,0 %

Side 1 av 2

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

## Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
<a href="#">30060000</a>	110 - Boliger	100,0 %

## Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saknr	Ikrafttrådt
<a href="#">30060001</a>	31	YTREBYGDA. GNR 106 BNR 621 OG 622, HJELLESTAD	200108105	19.02.2002

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

## Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,0 %

## Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	1 - Nåværende	1001 - Bebyggelse og anlegg	Øvrig byggesone	ØB	100,0 %

## Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssoenenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KpAngittHensynSone	H570_4	Historiske veifar	7,5 %

## Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssoenenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	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	Saknr
<a href="#">71740000</a>	20	Kommuneplanens areal del KPA 2027	1	<a href="#">202417461</a>
<a href="#">16930000</a>	30	YTREBYGDA. RV 556 HJELLESTADVEGEN, GANG- OG SYKKELVEG BLOMSTERDALEN - HJELLESTAD	3	<a href="#">200204731</a>
<a href="#">61220000</a>	34	YTREBYGDA. HJELLESTAD - MILDE - ESPELAND, OMRÅDEREGULERING FOR FASTLANDSSAMBAND FOR LERØY OG BJELKARØY	1	<a href="#">201003053</a>

## Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saknr
<a href="#">106/538</a>	139542312-2	Påbygg	Enebolig	Rammetillatelse	13.05.2022	<a href="#">202203678</a>
<a href="#">106/454</a>	301460755	-	Garasjeuthus annekst til bolig	Igangsettningstillatelse	21.03.2025	<a href="#">202510014</a>

## Andre opplysninger

Skrevet ut 11. desember 2025



BERGEN  
KOMMUNE

## Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

### Plannivåene

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

### Kommuneplan

Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.

Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.

Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år. *Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000* ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.

Les mer her: <https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018>

### Kommunedelplan

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

### Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningsslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.

Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.

En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.



BERGEN  
KOMMUNE

## Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 106/619/0/0  
Dato: 11.12.2025 Adresse: Grindhaugvegen 48

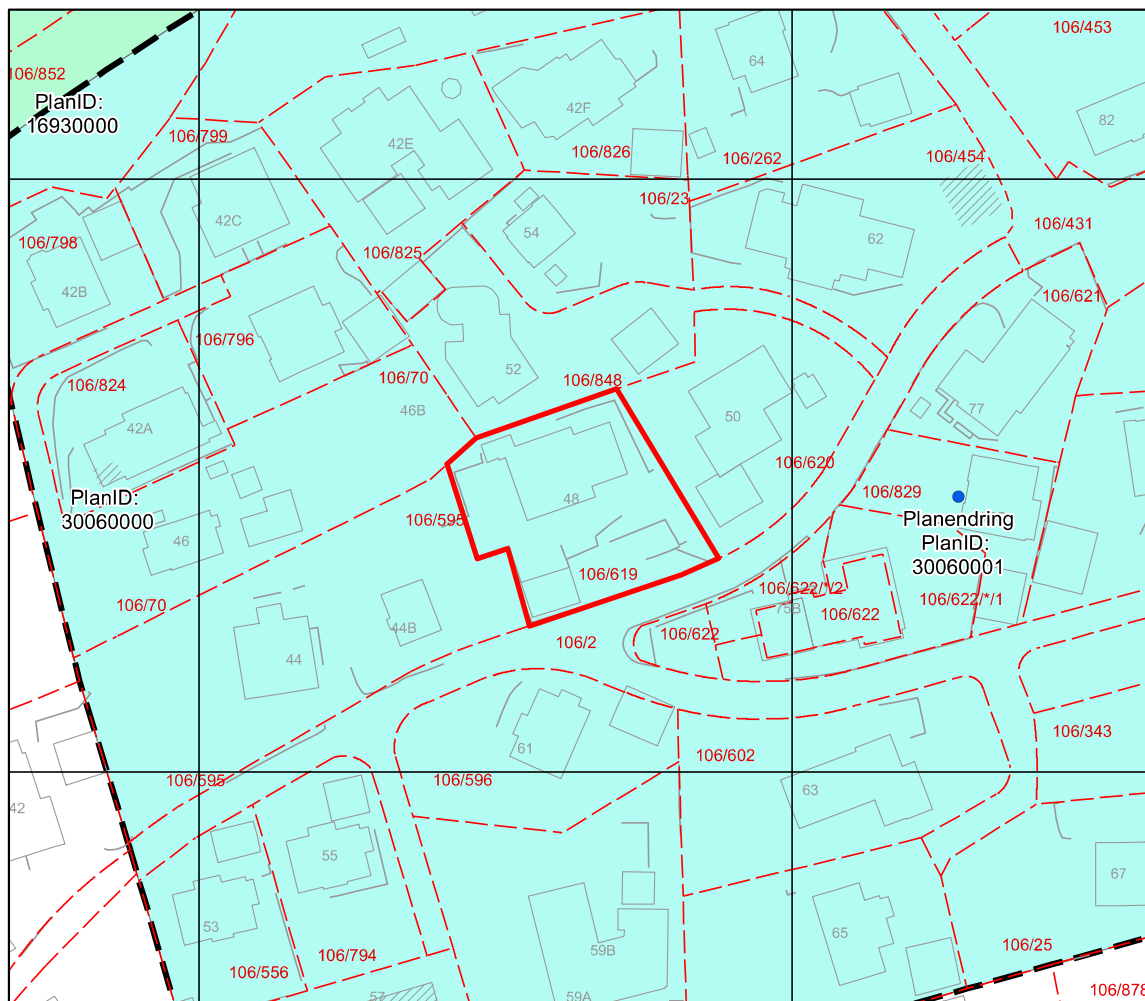


Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:  
30060000

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












Eiendomsmarkering





# Vedlegg: Kommunalinformasjon

## Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

 Planendring	<b>Formålsgrense</b>
<b>Juridisklinje</b>	 Reguleringsplan formålsgrense
 1221 - Regulert senterlinje	<b>Reguleringsformål §25 eldre PBL</b>
<b>Plangrense</b>	 Områder for boliger m/tilhørende anlegg
 Reguleringsplanomriss	 Kjørevei
	 Annen veggrunn
	 Gang- / sykkelveg
	 Annet spesialområde
	 Felles lekeareal for barn
	 Annet kombinert formål

# Vedlegg: Kommunalinformasjon




BERGEN  
KOMMUNE

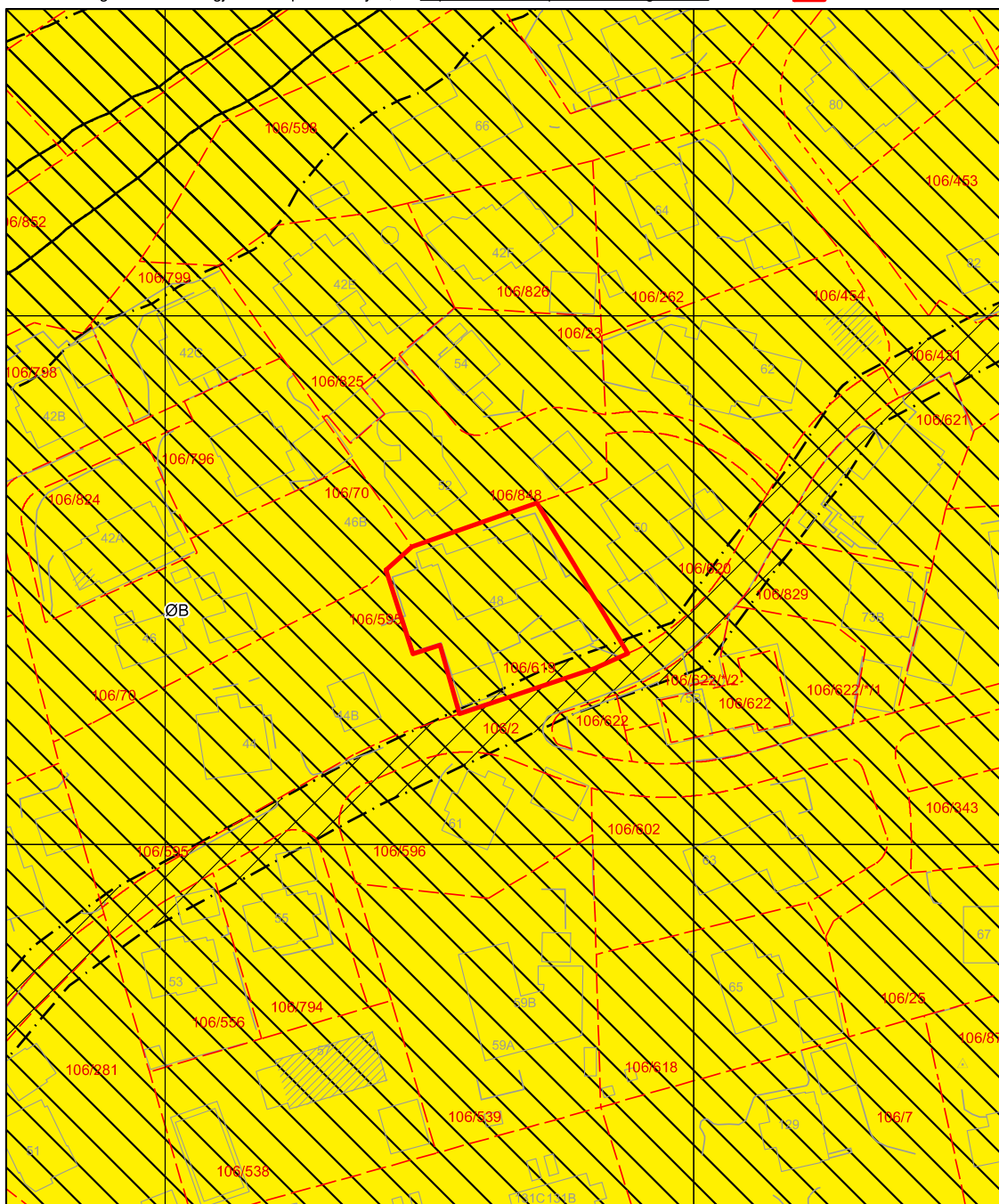
## Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000  
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 106/619/0/0  
Dato: 11.12.2025 Adresse: Grindhaugvegen 48



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

 Eiendomsmarkering (1)



# Vedlegg: Kommunalinformasjon

## Tegnforklaring for kommuneplan

	Angitthensyn kulturmiljø	<b>KPA2018 Arealformål</b>
	Støysone gul	 Øvrig byggesone
	Støysone rød	

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

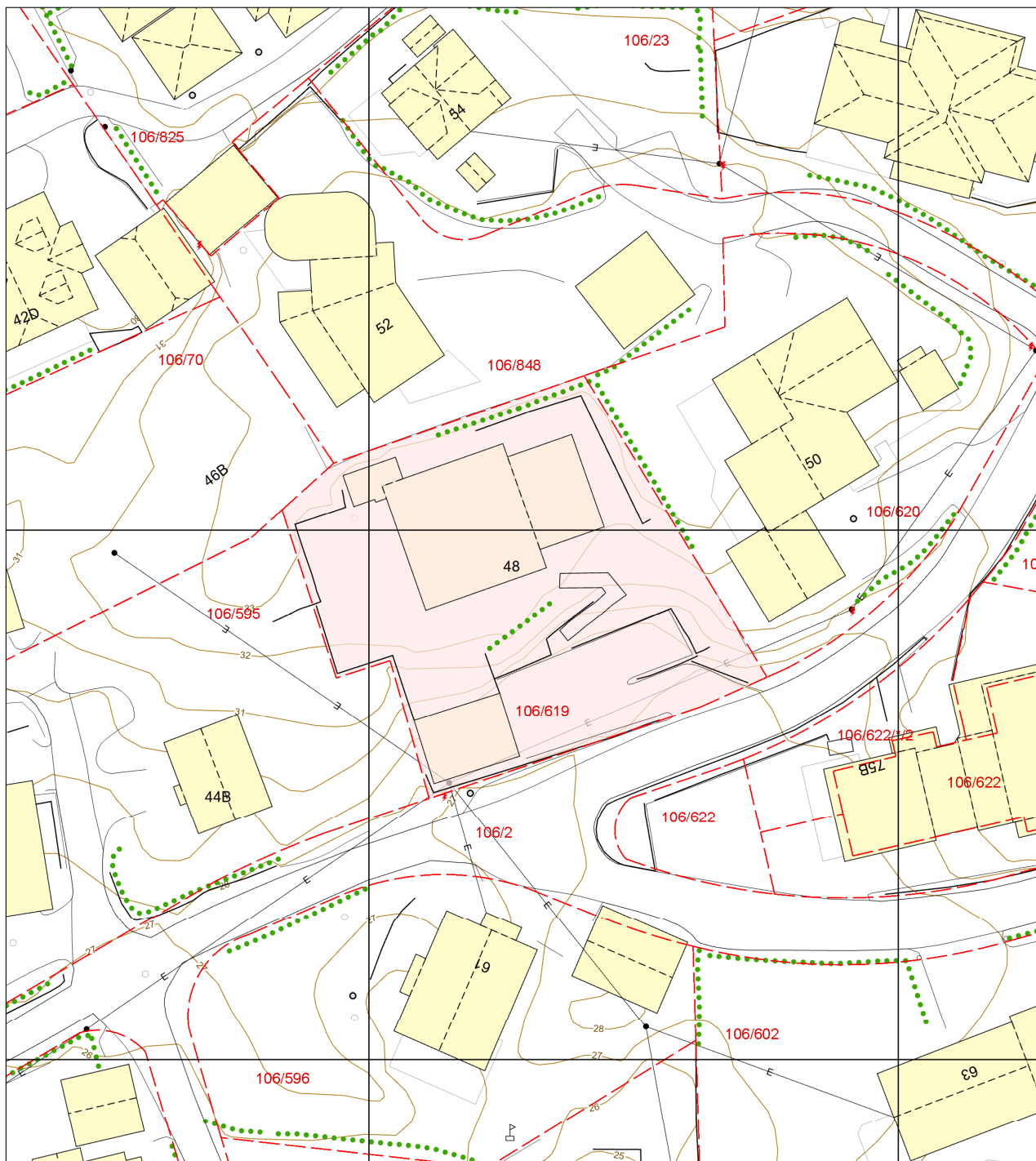


BERGEN  
KOMMUNE

## Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk v/A4: 1:500  
Dato: 11.12.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 106/619/0/0  
Adresse: Grindhaugvegen 48, 5259 HJELLESTAD



- |                                    |                                    |                      |              |
|------------------------------------|------------------------------------|----------------------|--------------|
| —•— Eiendomsgrense - sikker        | - - - - - Registrert tiltak anlegg | ⊗ Allé               | ● Mast       |
| - - - - - Eiendomsgrense - usikker | □ Kulturminne                      | ⋯ Hekk               | ⚡ Skap       |
| ■ Bygning                          | - - - - - Gangveg og sti           | ● EL belysningspunkt | — Høydekurve |
| ▨ Registrert tiltak bygg           | - - - - - Traktorveg               | ⚡ EL Nettstasjon     | △ Fastmerker |
| ■ Fredet bygg                      | ⊗ InnmåltTre                       | ○ Ledning kum        |              |

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

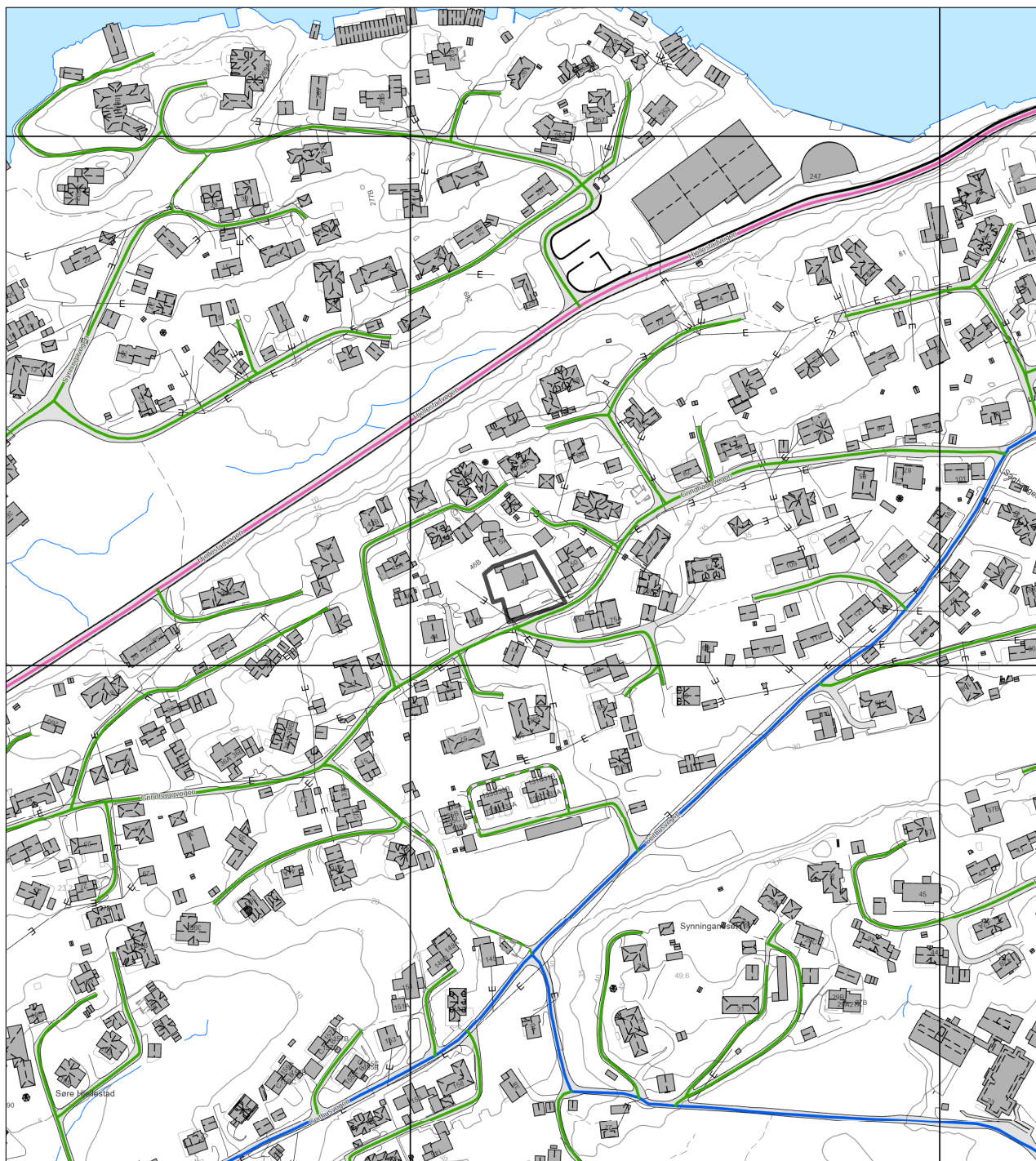


BERGEN  
KOMMUNE

## Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk v/A4: 1:3000  
Dato: 11.12.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 106/619/0/0  
Adresse: Grindhaugvegen 48, 5259 HJELLESTAD



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



# Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

## Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 200**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 11 000**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 700**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

### Boligkjøperforsikring PLUS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



### PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 000/5 200 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](https://help.no).

# Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

## **Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.**

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oppdragsnr: 2711250472 / Lars Thorsnes Lefdal, tlf. 94039954  
Grindhaugvegen 48, 5259 Hjellevad  
Gnr. 106, bnr. 619 i Bergen kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: \_\_\_\_\_

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

Akseptfrist: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

kl.: \_\_\_\_\_

### Finansieringsplan

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Hvor kommer egenkapitalen fra?: \_\_\_\_\_

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja  Nei

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja  Nei

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

**Forbruker:** Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

**Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap):** Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besøkt eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsme1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

### Budgiver 1

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr.: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postadr.: \_\_\_\_\_

Sted/Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

### Budgiver 2

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr.: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

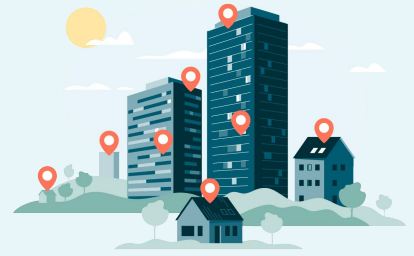
Postadr.: \_\_\_\_\_

Sted/Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



Oppdragsnr: 2711250472  
Salgsoppgaven er sist oppdatert 26.12.2025

**Tommy Kaland**  
Eiendomsmegler

928 06 487  
tommy.kaland@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Marken  
Postboks 433 Marken, 5832 BERGEN

eiendomsmegler1.no