NORDVIK

Hylkjesvingen 27

4 soverom | 233 kvm | Enebolig



Velkommen til

Hylkjesvingen 27

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
27	Om boligen
36	Tilstandsrapport
78	Egenerklæringsskjema
85	Andre vedlegg
91	Nabolagsprofil
127	Vedlegg
129	Kontaktinfo
132	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
135	Forbrukerinformasjon om budgivning
136	Budskjema

Salgsoppgave produsert 06.10.2026









Nøkkelinformasjon

Innholdsrik familiebolig over to plan med solrike utearealer, hage og fjordutsikt! 4 soverom og 2 bad. Garasje m/lader.

Prisantydning	**7 890 000,-**
Omkostninger	**198 340,-**
Totalpris	**8 088 340,-**
BRA-i	**233 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**2006**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Hylkjesvingen 27. En flott enebolig beliggende i enden av blindvei i et rolig og familievennlig nabolag. Boligen har gode kvaliteter, som to stuer, et baderom i hver etasje, gode oppbevaringsmuligheter og store vindusflater.

Høydepunkter:

- Utearealer på totalt 54,5 m² og flat, lettstelt hage
- Nydelig utsikt mot Sørfjorden og Osterøy
- Peis og varmepumpe
- Gode parkeringsmulighet på egen tomt og i garasje med elbillader
- Fire soverom, kontor, to baderom og eget vaskerom
- Ekstern bod + walk-in

Området:

- 7 min gange til busstopp
- Flotte turmuligheter og kort vei til sjø
- 12 min kjøring til Thon Senter Åsane og Horisont
- Kort kjørevei til barnehage og skoler

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 122 kvm
Total BRA: 122 kvm

IMOTIV.NO

Hylkjesvingen 27
2. Etg



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

IMOTIV.NO

Hylkjesvingen 27
1. Etg



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

1. Etasje
BRA-i: 111 kvm
Total BRA: 118 kvm























































































Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
19-0261/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Hylkjesvingen 27, 5109 HYLKJE
Gnr 171, bnr 193 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Selger
Kathrin Enstad Drakos

Kjøpesum og omkostninger
7 890 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
197 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
198 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
218 040,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 088 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 108 040,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2006

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 233 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 240 kvm
TBA: 55 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 111 kvm. Gang, fire soverom, bad, vaskerom, walk-in garderobe og garasje.
BRA-e: 7 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 118 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 122 kvm. Trappegang, spisestue, tv-stue, kjøkken, to soverom og bad.
Total BRA: 122 kvm.
TBA: 43 kvm. Terrasse på 43 m².
TBA: 12 kvm. Overbygget terrasse på 11,5 m².

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Merk at totalt BRA vil være større enn romvis BRA da totalt BRA inkluderer innervegger.

Innhold
Boligen går over to plan og inneholder:
- 1. etasje: gang, fire soverom, bad, vaskerom, walk-in garderobe og garasje.
- 2. etasje: trappegang, spisestue, tv-stue, kjøkken, to soverom og bad.

I tillegg har boligen en ekstern bod.

Parkering
Parkering i garasje og ellers på egen tomt. Det er montert elbillader i garasjen.

Modernisering og påkostninger
2025:
- Nytt kjøleskap og fryseskap.
- Installert Aquapresso AD12.10 (ekspansjonskar) på varmtvannsbereder.

2024:
- Montert markise på terrasse.

2023:
- Installert varmepumpe i spisestue.

2022:
- Nytt glassrekkverk på terrasse.

2020:
- Ny mikrobølgeovn på kjøkken.

2018:
- Malt vegger på kjøkken, samt montert nye kjøkkenplater.

2016:
- Tatt opp alle belegningssteiner, snudd de og lagt på plass igjen.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei. Det har ikke vært utført arbeid etter huset ble bygd. Bare nye spotter i baderomsmøbel på bad i andre etasje.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Nytt glassrekkverk på terasse i 2022. Vet ikke navn på firma.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja. AMS-måler installert 03.11.2017 av Eltel Networks AS.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, både faglært og ufaglært. Vi kjøpte ladeboks og installasjon ble utført av faglært person. Mai 2026.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Nei. Mulig at et vindu i 1.etg er punktert.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja. Tilstandsrapport 2026.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig
Haakon og Haakonsen Sivilingeniører

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapport:
- Grunnmur og støpt gulv mot grunn i betong.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Yttervegg av bindingsverk med dampsperre, mineralullisolasjon og vindsperre, utvendig kledd med liggende trekledning.
- Vinduer og balkongdører i to- og trelags glass med malte trekarmer og ytterdør i tre.
- Valmet takkonstruksjon med prefabrikkerte takstoler i tre. Undertak av antatt diffusjonsåpen undertaksduk. Taket er utvendig tekket med takstein på lekter og sløyfer.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Dokumentasjon av vanntett sjikt på bad i 1. etasje.
- Overflater vegger og himling på bad i 1. etasje.
- Ventilasjon på bad i 1. etasje.
- Sanitærutstyr/armaturer og innredning på bad i 1. etasje.
- Overflater gulv på bad i 1. etasje.
- Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger på bad i 1. etasje.
- Dokumentasjon av vanntett sjikt på vaskerom.
- Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger på vaskerom.
- Dokumentasjon av vanntett sjikt på bad i 2. etasje.
- Sanitærutstyr/armaturer og innredning på bad i 2. etasje.
- Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger på bad i 2. etasje.
- Overflater gulv på bad i 2. etasje.
- Ventilasjon generelt.
- Varmtvannsbereder.
- Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-tilluftvarmepumpe).
- Vannledninger.
- Vinduer og ytterdører.
- Kledning på yttervegg.
- Tekking (undertak, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner; alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp.

Følgende konstruksjoner er ikke undersøkt:
- Kontroll i tilliggende konstruksjoner på bad i 2. etasje.
- Varme- og sanitærteknisk.
- Byggegrunn, fundamenter, drenering.

HMS:
- Radon: Det er ikke utført måling av radon i boligen og det er ikke fremlagt dokumentasjon av fagmessig utførelse av denne. Det anbefales å gjennomføre radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede verdier i bygget. Fravær av både målinger og dokumentert radonsperre medfører usikkerhet knyttet til innemiljøet, da forhøyede radonnivåer kan innebære helsemessig risiko.
- Yttertak: Det er manglende snøfangere på hele eller deler av bygget. Dette kan medføre fare for nedfall av snø og is fra taket. Det anbefales å installere snøfangere der dette mangler.
- Overbygget terrasse: Rekkverk er målt til 0,9 m, under kravet på 1,0 m. Kravet er 1,0 meter ved høyder opp til 10 m og 1,2 m for høyder over 10 m. Dette medfører økt fare for fall, spesielt ved bruk av balkong, terrasse eller trapp. Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Terrasse 2: Rekkverk er målt til 0,98 m, så vidt under kravet på 1,0 m. Kravet er 1,0 meter ved høyder opp til 10 m og 1,2 m for høyder over 10 m. Dette medfører økt fare for fall, spesielt ved bruk av balkong, terrasse eller trapp. Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at det

tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Kjøkken: Det er ikke montert komfyrvakt. Ettermontering anbefales som et brannforebyggende tiltak. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger etter 2010, eller dersom det er montert ny kurs etter 2010 iht. NEK 400.
- Mur, terreng, stikkledninger: Det mangler rekkverk mot nabo i fremkant. Dette medfører økt fare for fall og personskade. Ved høydeforskjeller over 0,5 m foreligger det krav om rekkverk. Det anbefales å montere rekkverk som tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Ildsteder og skorsteiner inne: Det foreligger ikke tilsynsrapport fra brannvesen som er under 5 år. Dette medfører at det ikke kan dokumenteres om ildsted, skorstein og fyringsanlegg er kontrollert i nyere tid eller om det er gitt eventuelle pålegg. Det anbefales å innhente tilsynsrapport eller få gjennomført tilsyn dersom dette er aktuelt.

Elektrisk anlegg:
- Det er ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon på anlegget. Det anbefales generelt å gjennomføre en el-kontroll med tilhørende samsvarserklæring ca. hvert 5 år. Dette anbefales også for denne boligen.

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

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger. I tillegg medfølger frittstående kombinert kjøle- og fryseskap på kjøkken.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lampe over spisebord.
- Hvit lampe på soverom i 1. etasje.
- Garderobeløsning i walk-in closet (bod).
- Garderobeskap med speil (ikke skyvedør) på soverom i 1. etasje.
- Vaskemaskin og tørketrommel.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er C
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Gulvvarme i gang og på baderom i 1. etasje, samt baderom, kjøkken og tv-stue i 2. etasje.
- Varmepumpe i spisestue og i gang (varmepumpen i gangen fungerer ikke).
- Lukket peisinnsats i stue.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et strømforbruk på ca. kr 2 940,- per måned. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 21 151,-pr. 2026

Prognose for kommunale avgifter er kr 21 151,- for inneværende år. I dette inngår gebyr for vann, avløp og renovasjon.

Velavgift
Kr 2 000,- pr. år
Det betales kr 2 000,- årlig til Hylkjesvingen Huseierlag. Dette dekker drift og vedlikehold av fellesareal, ballbinge, lekeplass, akebakke m.m. Brøyting av begge sideveier i feltet. Avsetting til framtidig vedlikehold, inkludert eget asfaltfond til den dagen de to sideveiene trenger reparasjon eller helt eller
delvis ny asfalt.

Det er båndtvang for hund innenfor fellesområdet i Hylkjesvingen Huseierlag.

Andre utgifter
I tillegg til kommunale avgifter, eiendomsskatt og velavgift påløper det kostnader for husforsikring, innboforsikring, strømforbruk, tv/internett og eventuelle andre ønskede tjenester.

Eiendomsskatt
Kr 12 833,- pr. 01.01.2026
Prognose for eiendomsskatt er kr 12 833,- for inneværende år.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 030 654,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 8 122 616,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikring
Winterbergh by WaterCircles Forsikring ASA
Polisenr: 101542758

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 692 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt.
Det gjøres oppmerksom på at en liten del av denne eiendommens innkjørsel og hekk går på tomten til Hylkjesvingen Huseierlag (gnr. 171, bnr. 199). Kjøper overtar videre ansvar, kostnad og risiko for dette. Det gjøres videre oppmerksom på at en liten del av naboens terrasse går inn på denne tomten.

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

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

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Hylkjesvingen 27 - en innholdsrik enebolig i rolige omgivelser.

Området er svært familievennlig, med kort kjørevei til både barnehager og skoler. Nærmeste barnehage er Hylkje barnehage med kun 7 minutters gange fra boligen. Ellers er det ca. 3,2 km til Hordvik skole.

Det er kort vei til dagligvarebutikkene Spar og Kiwi. Er du på jakt etter mer enn bare dagligvare finner du Thon Senter Åsane og Horisont ca. 12 minutter med bil unna boligen. Sentrene kan tilby alt fra dagligvarebutikker, bibliotek, apotek, blomsterforhandler, restauranter, frisør og mye mer. Her har man et stort utvalg for store og små. Dersom dette ikke skulle være tilfredsstillende, er kjøreturen til Bergen sentrum kort. Bykjernen har alt av uteliv, utdanningsinstitusjoner, kulturtilbud med mye mer.

Liker du å bruke kroppen innendørs så finner du MOVA Hylkje 7 minutters gange unna, og S-Camp Åsane kun 11 minutters kjøring fra boligen. I området er det flere flotte tur- og friluftsområdet. I området kan man velge mellom både korte og lange skogsturer, både til Almås og Veten, Åsanes høyeste fjell. Sætregården ligger i fredelige omgivelser øverst i Hordvik og har flott natur, stort og fritt område med kulturlandskap, fjell og skog. Det er også fine turstier fra gården til fjellene rundt.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 18.04.2013. Denne gjelder nybygg bolig.

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

Takstmann gjør oppmerksom på følgende:
HMS:
- Radon: Det er ikke utført måling av radon i boligen og det er ikke fremlagt dokumentasjon av fagmessig utførelse av denne. Det anbefales å gjennomføre radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede verdier i bygget. Fravær av både målinger og dokumentert radonsperre medfører usikkerhet knyttet til innemiljøet, da forhøyede radonnivåer kan innebære helsemessig risiko.
- Yttertak: Det er manglende snøfangere på hele eller deler av bygget. Dette kan medføre fare for nedfall av snø og is fra taket. Det anbefales å installere snøfangere der dette mangler.
- Overbygget terrasse: Rekkverk er målt til 0,9 m, under kravet på 1,0 m. Kravet er 1,0 meter ved høyder opp til 10 m og 1,2 m for høyder over 10 m. Dette medfører økt fare for fall, spesielt ved bruk av balkong, terrasse eller trapp. Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Terrasse 2: Rekkverk er målt til 0,98 m, så vidt under kravet på 1,0 m. Kravet er 1,0 meter ved høyder opp til 10

m og 1,2 m for høyder over 10 m. Dette medfører økt fare for fall, spesielt ved bruk av balkong, terrasse eller trapp. Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Kjøkken: Det er ikke montert komfyrvakt. Ettermontering anbefales som et brannforebyggende tiltak. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger etter 2010, eller dersom det er montert ny kurs etter 2010 iht. NEK 400.
- Mur, terreng, stikkledninger: Det mangler rekkverk mot nabo i fremkant. Dette medfører økt fare for fall og personskade. Ved høydeforskjeller over 0,5 m foreligger det krav om rekkverk. Det anbefales å montere rekkverk som tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Ildsteder og skorsteiner inne: Det foreligger ikke tilsynsrapport fra brannvesen som er under 5 år. Dette medfører at det ikke kan dokumenteres om ildsted, skorstein og fyringsanlegg er kontrollert i nyere tid eller om det er gitt eventuelle pålegg. Det anbefales å innhente tilsynsrapport eller få gjennomført tilsyn dersom dette er aktuelt.

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

Vei, vann og avløp
Vei: Eiendommen har adkomst via privat vei.
Vann og avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og 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.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er iht. reguleringsplan Åsane. Gnr 171, 173 og 198, Hylkje industriområde del 2, ikrafttrådt 21.11.2002, regulert til bolig.

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

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

4601/171/193:
Tinglyst 18.02.2005 - Dokumentnr: 6047 - Bestemmelse iflg. skjøte
Pliktig medlemskap i velforening m.v.
Kjøper plikter å delta i huseierlag som opprettes i boligfeltet for å forestå opparbeidelse, drift og vedlikehold av felles private anlegg.

Tinglyst 18.02.2005 - Dokumentnr: 6047 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rett for Bergen Tomteselskap AS til tilknytning for egne og
andres eiendommer til de private vei- og ledn.anlegg som
er opparbeidet av Tomteselskapet.
Med flere bestemmelser
Bergen tomteselskap AS har rett til tilknytning for egne og andres eiendommer til de private vei- og ledningsanlegg som er opparbeidet av Bergen tomteselskap AS. Refusjon for tilknytning til slike anlegg tilfaller Bergen tomteselskap AS.

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt

opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-)
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 11 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 4 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar (privatvisninger gratis) kr. 2 500,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 7 200,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 16 000,-

Samlet skal selger betale kr. 161 300,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom handel ikke kommer i stand må selger betale påløpte kostnader, herunder foto og takst.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 7. oktober 2026

Ansvarlig megler
Pernille Troye, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45691540

Megler
Nirujan K Nathan, Eiendomsmeglerfullmektig / Partner
Tlf. 97712544

Meglerforetaket
Nordvik Bergen
Teatergaten 35
5010 BERGEN
Juridisk navn: Achieve Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924413956

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert

av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).



HÅKON & HAAKONSEN
SIVILINGENIØRER

08.09.2026

Tilstandsrapport av Hylkjesvingen 27

Hylkjesvingen 27
5109 HYLKJE

Nyhet! Les rapporten digitalt på mobil eller nettbrett
rapportklar.no/dashboard/rapport/delt/df6eb6e9-dda0-476d-9628-4661d8278edc

Utarbeidet for:

Kathrin Enstad Drakos

Vurdert av:

Håkon og Haakonsen Sivilingeniører



Rapportens innhold

Om tilstandsrapporten	Side 3
De ulike tilstandsgradene	Side 4
Om virksomheten	Side 5
Beskrivelse av boligen	Side 6
Arealer	Side 10
Sammendrag av tilstandsgrader	Side 12
Tilstander - Utvendig	Side 15
Tilstander - Innvendig	Side 21
Lovlighet	Side 38
Informasjon om tilstandsrapporten	Side 39



andreas@rapportklar.no

www.rapportklar.no

Om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport er en teknisk tilstandsanalyse av bolig som brukes som grunnlag ved omsetning. Rapporten beskriver synlige skader eller avvik, og eventuelle tegn på skader eller avvik.

Hva vurderes i tilstandsrapporten?

I tilstandsrapporten kartlegges og vurderes boligens tekniske tilstand. Dette gjøres ved å befare innvendige og utvendige forhold ved boligen og tilleggsbygg, inkludert tekniske installasjoner. Rapporten inneholder også en gjennomgang av opplysninger framkommet i egenerklæringsskjema fra eier, og annen framlagt dokumentasjon.

Hva inneholder tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten inneholder en gjennomgang av rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven og tar utgangspunkt i krav til hva en teknisk tilstandsanalyse av bolig skal inneholde som grunnlag ved omsetning iht. utvalgte vurderingspunkter fra NS 3600:2025. Rapporten inneholder kun avvik og vurderinger basert på det en kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Rapporten er ellers basert på en visuelle observasjoner og ikke-destruktive undersøkelser av eiendommen. Med mindre annet fremgår eksplisitt av rapporten er det ved befaring ikke gjort noen form for inngrep i eiendommens konstruksjoner eller installasjoner.

De ulike tilstandsgradene

Tilstandsgraden gir uttrykk for bygningsdelens tilstand, vurdert ut fra alder, funksjon og eventuell dokumentasjon på materialer og utførelse.

TG0

Tilstandsgrad 0

TG0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være mindre enn 5 år gammel, uten tegn på slitasje og det skal være framlagt dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt eller anses som nødvendig.

TG1

Tilstandsgrad 1

Bygningsdelen kan ha normal slitasje uten at tiltak anses som nødvendig. Graden brukes også dersom delen er ny, men med manglende dokumentasjon på utførelse.

TG2

Tilstandsgrad 2

TG2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten 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 brukes også 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. Skjulte bygningsdeler som kan ha feil/skade vil også bli tildelt denne graden.

TG3

Tilstandsgrad 3

TG3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TGIU

Tilstandsgrad Ikke Undersøkt

Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

Om virksomheten

Håkon og Haakonsen Sivilingeniører

Håkon og Haakonsen ble etablert i 2023 av sivilingeniørene Håkon Farestvedt Nesse og Sverre Magnus Haakonsen. Vi leverer tilstandsrapporter med vekt på kvalitet, trygghet og tydelig kommunikasjon, og gjør prosessen enklere og mer oversiktlig for kunder, meglere og samarbeidspartnere.

Vi har utviklet Rapportklar, vår egen digitale takstportal med personlig innlogging for meglere og takstmenn, effektiv oppdragshåndtering og samlet dokumentasjon. I 2026 lanserte vi som første aktør i Norge heldigitale, interaktive tilstandsrapporter tilpasset mobil, nettbrett og PC. Rapportene gir en mer oversiktlig og brukervennlig presentasjon av boligen enn tradisjonelle PDF-rapporter.

Håkon Farestvedt Nesse er sivilingeniør i bygg- og miljøteknikk fra NTNU, med flere års erfaring som byggeleder hos en av landets ledende totalentreprenører. Han har bred erfaring fra alle byggets faser, blant annet kvalitetssikring og ferdigstilling av leilighetsbygg, kontorbygg, svømmeanlegg og idrettshaller. Dette gir et solid grunnlag for å vurdere konstruksjoner, tekniske løsninger og utførelse opp mot gjeldende krav og god byggeskikk. Håkon legger vekt på grundige vurderinger og lett forståelig formidling.

Sverre Magnus Haakonsen er sivilingeniør i bygg- og miljøteknikk med PhD fra NTNU. Som rådgivende ingeniør har han opparbeidet bred kompetanse innen bygningers oppbygging, tekniske løsninger og konstruksjoner. Han er strukturert, løsningsorientert og opptatt av høy faglig kvalitet. Sverre har utviklet selskapets takstportal og digitale verktøy, og kombinerer byggfaglig kompetanse med produktutvikling for å skape løsninger av og for takstmenn.



HÅKON & HAAKONSEN
SIVILINGENIØRER

admin@hakonhaakonsen.no

http://hakonhaakonsen.no

Beskrivelse av boligen

Nøkkelinformasjon om eiendommen

Adresse: Hylkjesvingen 27, 5109 HYLKJE

Boligtype: Enebolig - Selveier

Gårds- og bruksnummer: 171/193

Byggeår: 2006

Bruksareal intern (BRA-i): 233 m^2

Tomteareal: 693 m^2

Oppgraderinger

De påfølgende oppgraderinger er basert på informasjon levert av eier.

2025

Kjøkken

Nytt kjøleskap og fryseskap installert

Varme- og sanitærteknisk

Aquapresso AD12.10 (ekspansjonskar) installert på varmtvannsbereder

2023

Varme- og sanitærteknisk

Varmepumpe installert i stue

2022

Terrasse 2

Nytt rekkverk installert

Yttervegg

Det ble installert nye utelys på tre av fire vegger rundt 2022

2020

Kjøkken

Ny mikrobølgeovn installert

2018

Kjøkken

Vegger ble malt og det ble montert nye kjøkkenplater

2016

Mur, terreng, stikkledninger

Alle belegningssteiner ble tatt opp, snudd og lagt på plass igjen

Kort om utvendig

Tomteforhold/terrengforhold
Bolig antatt fundamentert på fjell og faste masser.

Kledning, vinduer, dører og konstruksjon
Grunnmur og støpt gulv mot grunn i betong. Etasjeskiller i trebjelkelag. Yttervegg av bindingsverk med dampsperre, mineralullisolasjon og vindsperre, utvendig kledd med liggende trekledning. Vinduer og balkongdører i to- og trelags glass med malte trekarmer og ytterdør i tre.

Tak, takrenner, nedløp
Valmet takkonstruksjon med prefabrikkerte takstoler i tre. Undertak av antatt diffusjonsåpen undertaksduk. Undertaket fungerer som vannavledende sjikt under taktekkingen og bidrar samtidig til uttørking av takkonstruksjonen. Taket er utvendig tekket med takstein på lekter og sløyfer. Det er utvendige renner og nedløp i aluminium som fører vannet direkte til grunnen.

Parkering
Boligen disponerer fast parkeringsplass på egen tom og i garasje med ellbillader.

Innvendige forhold

Baderom plan 1
Helfliset baderom med 20x20-fliser på gulv og 30x20-fliser på vegger. Det er malt platekledd himling med innfelte downlights. Rommet inneholder vegghengt servant med skap og skuffer, vegghengt overskap og speil med lys, vegghengt toalett med innebygget sisterne og dusjhjørne med fastvegg i glass.

Vaskerom
Vaskerom med gulv- og sokkelflis og malte flater. Rommet inneholder utslagsvask i stål og generell innredning. Det er opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder, sikringsskap og aggregat for balansert ventilasjon er lokalisert her.

Soverom 2 plan 1
Soverom med 3-stavs parkett og malte flater.

Soverom 4 plan 1
Soverom med 3-stavs parkett og malte flater. Rommet inneholder garderobeskap.

Gang
Gang med fliser på gulv og malte flater. Rommet inneholder garderobeskap.

Soverom 1 plan 1
Soverom nærmest gang med 3-stavs parkett og malte flater. Rommet inneholder garderobeskap.

Walkin-garderbe
Walking-garderobe med 3-stavs parkett og malte flater. Rommet inneholder garderobeskap.

Soverom 3 plan 1
Soverom med 3-stavs parkett og malte flater. Rommet inneholder garderobeskap.

Baderom plan 2
Helfliset baderom med 33x33-fliser på gulv og 40x25-fliser på vegger. Det er malt platekledd himling med innfelte downlights. Rommet inneholder vegghengt servant med skuffer og overskap, vegghengt speil med lys, vegghengt toalett med innebygget sisterne og badekar.

Kjøkken
Kjøkken med fronter i tre, benkeplate i laminat og vaskekum med sidefelt i stål. Integrerte hvitevarer omfatter oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp med avtrekksvifte og mikrobølgeovn. Det er frittstående kombinert kjøle- og fryseskap. Gulv av 2-stavs parkett og malte overflater.

Soverom 2 plan 2
Soverom innredet som kontor med 2-stavs parkett og malte flater.

TV-stue
TV-stue med 2-stavs parkett og malte flater.

Spisestue
Spisestue med 2-stavs parkett og malte flater. Herfra er det tilkomst til begge terrasser. Ildsted er lokalisert her.

Soverom 1 plan 2
Soverom med 2-stavs parkett og malte flater.

Oppvarming
Boligen er oppvarmet med varmekabler i gang og på baderom i plan 1, samt baderom, kjøkken og TV-stue i plan 2. Det er i tillegg varmepumper og ildsted.

Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luftvarmepumpe)
Varmepumpe fra 2023 plassert i stue. Varmepumpe med ukjent alder er installert i gangen i plan 1, men er tatt ut av bruk.

Avløpsledninger (spillvann og overvann)
Avløpsrør fra byggeår.

Varmtvannsbereder
Oso varmtvannsbereder fra 2006 på 287 L med fast tilkobling.

Vannledninger
Rør i rør vannrør fra byggeår med fordelerskap montert i ekstern bod.

Ventilasjon generelt
Bolig med balansert ventilasjon med aggregat plassert på vaskerom.

Arealer

Oversikt over arealer i boligen [kvm]

Rom	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. etasje	**111**			
Baderom plan 1	6	-	-	-
Vaskerom	8	-	-	-
Gang	28	-	-	-
Garasje	24	-	-	-
Soverom 1 plan 1	7	-	-	-
Soverom 2 plan 1	11	-	-	-
Soverom 3 plan 1	13	-	-	-
Soverom 4 plan 1	8	-	-	-
Walkin-garderbe	3	-	-	-
Ekstern bod	-	7	-	-
2. etasje	**122**			
Baderom plan 2	10	-	-	-
Kjøkken	18	-	-	-
Soverom 1 plan 2	16	-	-	-
Soverom 2 plan 2	7	-	-	-
Spisestue	37	-	-	-
TV-stue	16	-	-	-
Overbygget terrasse	-	-	-	12
Terrasse 2	-	-	-	43
Trappegang	11	-	-	-
TOTALT	**233**	**7**	**0**	**55**
Sum BRA	240			

Hva betyr de ulike arealene?

Bruksareal er summen av internt bruksareal (BRA-i) og eksternt bruksareal (BRA-e) samt eventuelt areal av innglasset balkong mv. (BRA-b). I tillegg oppgis terasse- og balkongareal (TBA). Arealer med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men inkluderes ikke i BRA. Summen av BRA og ALH er GUA.

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

Merk at totalt BRA vil være større enn romvis BRA da totalt BRA inkluderer innervegger. Du kan lese mer om arealer senere i rapporten.

Sammendrag av tilstandsgrader

Her finner du en fordeling av tilstandsgrader fra rapporten samt eventuelle estimerte kostnader hvor det er gitt tilstandsgrad 3. Samtlige bygningsdeler med tilstandgrad 2, 3 eller IU er listet opp under.

TG2 Tilstandsgrad 2

Baderom plan 1 → Dokumentasjon for våtrom - Dokumentasjon av vanntett sjikt
Tilstandsgrad 2 gis grunnet dokumentasjon på vanntett sjikt ikke er fremlagt (Les mer på side 21)

Baderom plan 1 → Overflater - Vegger og himling
Tilstandsgrad 2 gis grunnet ikke fuktbestandige materialer i dusjsone med svelling (Les mer på side 21)

Baderom plan 1 → Ventilasjon
Tilstandsgrad 2 gis grunnet avtrekk ikke er tilstrekkelig (Les mer på side 22)

Baderom plan 1 → Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger
Tilstandsgrad 2 gis grunnet tettesjikt har usikker fremtidig funksjon (Les mer på side 22)

Baderom plan 1 → Sanitærutstyr/armaturer og innredning
Tilstandsgrad 2 gis på grunn av manglende dokumentasjon og manglende drenering fra innebygget sisterne (Les mer på side 22)

Baderom plan 1 → Overflater – gulv
Tilstandsgrad 2 gis grunnet svertesopp og grunnet fallforhold ikke er tilfredsstillende (Les mer på side 23)

Vaskerom → Dokumentasjon for våtrom - Dokumentasjon av vanntett sjikt
Tilstandsgrad 2 gis grunnet dokumentasjon på vanntett sjikt ikke er fremlagt (Les mer på side 23)

Vaskerom → Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger
Tilstandsgrad 2 gis grunnet tettesjikt har usikker fremtidig funksjon (Les mer på side 24)

Baderom plan 2 → Dokumentasjon for våtrom - Dokumentasjon av vanntett sjikt

Tilstandsgrad 2 gis grunnet dokumentasjon på vanntett sjikt ikke er fremlagt (Les mer på side 26)

Baderom plan 2 → Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Tilstandsgrad 2 gis grunnet tettesjikt har usikker fremtidig funksjon (Les mer på side 27)

Baderom plan 2 → Sanitærutstyr/armaturer og innredning

Tilstandsgrad 2 gis på grunn av manglende dokumentasjon og manglende drenering fra innebygget sisterne (Les mer på side 27)

Baderom plan 2 → Overflater – gulv

Tilstandsgrad 2 gis grunnet fallforhold ikke er tilfredsstillende (Les mer på side 28)

Ventilasjon generelt → Generelt om ventilasjonsforhold

Tilstandsgrad 2 gis grunnet anlegget anbefales renses og grunnet aggregat har usikker fremtidig funksjon (Les mer på side 32)

Varme- og sanitærteknisk → Varmtvannsbereder

Tilstandsgrad 2 gis fordi bygningsdelen har passert 20 år og har usikker fremtidig funksjon (Les mer på side 32)

Varme- og sanitærteknisk → Vannledninger

Tilstandsgrad 2 gis grunnet stoppekran i fordelerskapet ikke fungerer (Les mer på side 33)

Yttervegg → Vinduer og ytterdører

Tilstandsgrad 2 gis grunnet slitasje og forhøyede fuktverdier (Les mer på side 16)

Yttervegg → Kledning

Tilstandsgrad 2 gis grunnet forhøyede fuktverdier og enkelte bord med råte (Les mer på side 17)

Yttertak → Tekking (undertak, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner; alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp

Tilstandsgrad 2 gis grunnet mose og fordi undertak har usikker fremtidig funksjon (Les mer på side 18)

Vinduer → Det er 1 vindu vurdert til tilstandsgrad 2.

Ytterligere informasjon og plassering er gitt i hovedrapporten. (Les mer på side 16)

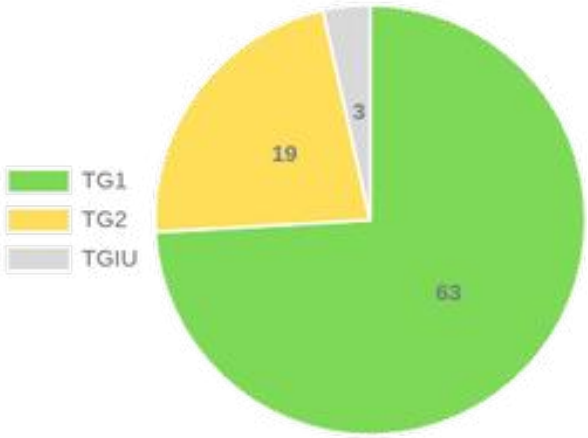
TGIU Tilstandsgrad IU

Følgende bygningsdeler er vurdert til tilstandsgrad IU:

Baderom plan 2 - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (Les mer på side 26)

Varme- og sanitærteknisk - Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luftvarmepumpe) (Les mer på side 32)

Byggegrunn, fundamenter, drenering - Byggegrunn (Les mer på side 19)



Fordeling av tilstandsgrader

Viktig informasjon om tilstand generelt

Eldre overflater som er overflatebehandlet kan ikke sammenlignes med overflater i en tilsvarende ny leilighet. Bygningens og boenhetens alder tilsier at det kan fremkomme feil og mangler ved ombygging eller modernisering som ikke er dokumentert i denne rapporten. Bygningen er oppført iht. de forskrifter som var gjeldende i byggeperioden og det må påberegnes avvik sammenlignet med dagens standard.

Tilstander - Utvendig

Vinduer og ytterdører

For vinduer og ytterdører gis det en tilstandsgrad for alle vinduer vurdert til samme tilstandsgrad. Hvilke rom og eventuelle kommentarer er listet opp nedenfor.

Vinduer vurdert til TG1

TG1

Baderom plan 1: Vindu i tolags glass med malte trekarmer fra byggeår. Normal bruksslitasje for alderen.

Vaskerom: Vindu i tolags glass med malte trekarmer fra byggeår. Normal bruksslitasje for alderen.

Gang: Vinduer i trelags glass med malte trekarmer fra byggeår. Normal bruksslitasje for alderen.

Soverom 1 plan 1: Vindu i tolags glass med malte trekarmer fra byggeår. Normal bruksslitasje for alderen.

Soverom 3 plan 1: Vindu i tolags glass med malte trekarmer fra byggeår. Normal bruksslitasje for alderen.

Soverom 4 plan 1: Vindu i tolags glass med malte trekarmer fra byggeår. Normal bruksslitasje for alderen.

Walkin-garderbe: Vindu i tolags glass med malte trekarmer fra byggeår. Normal bruksslitasje for alderen.

Baderom plan 2: Vindu i tolags glass med malte trekarmer fra byggeår. Normal bruksslitasje for alderen.

Kjøkken: Vinduer i tolags glass med malte trekarmer fra byggeår. Normal bruksslitasje for alderen.

Soverom 1 plan 2: Vindu i tolags glass med malte trekarmer fra byggeår. Normal bruksslitasje for alderen.

Soverom 2 plan 2: Vindu i tolags glass med malte trekarmer fra byggeår. Normal bruksslitasje for alderen.

Spisestue: Vinduer og balkongdører med trelags glass og malte trekarmer fra byggeår. Normal bruksslitasje for alderen.

TV-stue: Vinduer med tolags glass og malte trekarmer fra byggeår. Normal bruksslitasje for alderen.

Vinduer vurdert til TG2

TG2

Soverom 2 plan 1: Vindu i tolags glass med malte trekarmer fra byggeår. Eier har opplyst om mulig punktering grunnet det som beskrives som tidvis gråaktig film mellom glassene. Dette var ikke synlig på befaring, men det opplyses likevel om forholdet. Dersom vinduet er punktert, anbefales det å bytte glassene. Tilstandsgrad 2 gis grunnet opplysning fra eier.

Ytterdører vurdert til TG1

TG1

Gang: Ytterdør i tre med glassfelt fra byggeår. Det er ikke påvist avvik.

Yttervegg



Yttervegger av bindingsverk med dampsperre, mineralullisolasjon og vindsperre, utvendig kledd med liggende trekledning.
Det presiseres at kun ytterkledning samt synlige deler av fasade og konstruksjon er kontrollert. Eventuelle skjulte skader, herunder fukt, råte, biologiske angrep, mangelfull vindsperre eller dampsperre, ufagmessige gjennomføringer, manglende isolering mv., kan ikke avdekkes uten destruktive tiltak. Yttervegg er inspisert visuelt fra bakkeplan, med de begrensninger dette medfører.

Vinduer og ytterdører

TG2

Her vurderes utvendige forhold, mens innvendige forhold vurderes romvis. Det er generelt registrert slitasje i overflatebehandlingen av utvendige sprosser. Det er registrert fukt i karmer og sprosser på flere vinduer ved måling med fuktpigg.
Tilstandsgrad 2 gis grunnet slitasje og forhøyede fuktverdier.



Kledning

TG2

Kledning fra byggeår. Det er registrert tilfredsstillende lufting. Det er registrert musebånd. Det er observert punktvise skader på overflatebehandlingen som medfører behov for mindre reparasjoner og vedlikehold.
Det er målt forhøyet fuktverdi i kledning i liggende kledning og hjørnebord spesielt mot sørøstlig side av huset, men også i enkelte bord på andre deler av fasaden og fra terrasse hvor kledning har noe kort avstand til terrassebord. Enkelte bord har påbegynnende råte og må byttes ut i nødvendig omfang, og kledning bygges opp på nytt. Ved garasjen medfører nedløpet at vannet spruter tilbake på kledningen med tilhørende fuktskader (se bilde nr. 2 i digital versjon).
Forholdet bør holdes under oppsyn, spesielt i sørøst og ellers i utsatte deler av konstruksjonen (nedre vegg mot grunnmur, hjørner, overganger mot takutstikk og vegger utsatt for slagregn). Årsak til fuktpåvirkningen bør utredes før eventuell montering av ny kledning.
Tilstandsgrad 2 gis grunnet forhøyede fuktverdier og enkelte bord med råte.



Område med råte i bord

Yttertak



Valmet takkonstruksjon med prefabrikkerte takstoler i tre. Undertak av antatt diffusjonsåpen undertaksduk. Undertaket fungerer som vannavledende sjikt under taktekkingen og bidrar samtidig til uttørking av takkonstruksjonen. Taket er utvendig tekket med takstein på lekter og sløyfer. Utvendige renner og nedløp i aluminium som fører vannet direkte til grunnen.
Tak er besiktiget fra bakkeplan og innvendig loft av hensyn til egen sikkerhet og med de begrensninger dette medfører. Det kan derfor forekomme skjulte feil eller mangler på deler av taket som ikke er synlig fra bakkeplan. Der undertekking ikke er synlig, er kun yttertekking vurdert, og lekter, papp, vindsperre, sutak mv. er ikke inspisert.

Skorsteiner over tak

TG1

Innkledd pipe fra 2006. Pipe er besiktiget fra bakkenivå og eventuelle takvinduer ut fra hensyn til egen sikkerhet med de begrensningene dette medfører. Det gjøres spesielt oppmerksom på at overgang pipe/yttertak ikke er nærmere kontrollert. Det er ikke registrert avvik fra bakkenivå.

Tak- og loftsskonstruksjon

TG1

Dette punktet omhandler konstruksjonsoppbyggingen besiktiget fra innvendig kaldt, luftet loft. Det er foretatt fuktkontroll med pigg i tilfeldige deler av konstruksjonen, og rundt tilgjengelige gjennomføringer, uten at målingene viste forhøyede verdier. Det er målt relativ luftfuktighet på ca. 82 % ved en temperatur på ca. 15,8 grader. Dette er i øvre sjikt for et kaldt loft. Vedvarende høyere nivåer kan gi økt risiko for kondens og mikrobiell vekst. Forholdet bør holdes under oppsyn. Det antas at dette kan skyldes begrenset lufting i raft da isolasjon er ført helt ut.



Tekking (undertak, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner; alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp

TG2

Utvendig tekking av takstein med undertak av antatt diffusjonsåpen undertaksduk.

Utvendige renner og nedløp i aluminium fører vannet direkte til grunn og antatt drenerende masser. Det er registrert mose på taktekking. Mose holder på fukt som kan føre til råte, frostskader og redusert levetid på taket.

Undertak er over 18 år gammelt og har usikker fremtidig funksjon, noe som innebærer økt risiko for lekkasjer og fuktskader. Alderen øker risikoen for slitasje og skader, og jevnlig vedlikehold eller utskiftning bør vurderes ved tegn til slitasje.

Tilstandsgrad 2 gis grunnet mose og fordi undertak har usikker fremtidig funksjon.



Eksempel på mose

Utstyr og installasjoner på tak

TG1

Det er ikke registrert avvik.

Overbygget terrasse 11,5 m^2 | 2. Etasje

Overbygget terrasse i trekonstruksjoner med terrassebord og rekkverk av tre.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en kontroll av synlig konstruksjon uten destruktive tiltak eller demontering av materialer.

Utkragede eller understøttede konstruksjoner som balkonger, verandaer, altaner og takterrasser også over innvendige rom

TG1

Det er ikke påvist avvik.

Terrasse 2 43,0 m^2 | 2. Etasje



Terrasse i trekonstruksjon med rekkverk i glass.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en kontroll av synlig konstruksjon uten destruktive tiltak eller demontering av materialer.

Utkragede eller understøttede konstruksjoner som balkonger, verandaer, altaner og takterrasser også over innvendige rom

TG1

Det er ikke påvist avvik. Det er behov for renhold og enkelt vedlikehold. Se også bilde av søyle hvor det er registrert avflassing som følge av oppfuktning.



Byggegrunn, fundamenter, drenering

Relevante punkter er beskrevet nedenfor.

Byggegrunn

TGIU

Deler av bygningen er trolig fundamentert direkte på fjell og ellers på antatt faste masser. Det er ikke foretatt videre undersøkelser av grunnforhold og det er ikke fremlagt dokumentasjon. Byggegrunn er ikke tilstandsvurdert.

Grunnmur

TG1

Grunnmur fra 2006. Det er kun synlige grunnmur og fundamenter som er kontrollert. Grunnmur og fundamenter som er kledd inn, skjult av terreng, påforing, inntilfylling eller andre forhold kan ikke kontrolleres og kan ha avvik. Det er ikke registrert avvik fra utsiden.

Drenering og fuktsikring

TG1

Dreneringsløsning fra 2006 uten registrerte avvik. Vann fra nedløp føres til antatt drenerende masser. Drenering er vurdert ut fra tilgjengelig dokumentasjon og visuell besiktelse. Det gjøres oppmerksom på det kan være forhold under bakkenivå som påvirker dreneringen negativt. Punktet må alltid sees i sammenheng med sjekkpunkter på innvendige forhold under grunn.

Mur, terreng, stikkledninger

Relevante punkter er beskrevet nedenfor. HMS-relevante forhold er identifisert og redegjort for under tilhørende kontrollpunkter senere i rapporten.

Utvendige vann- og avløpsledninger, inklusive overvann og avløp fra drenering

TG1

Vann- og avløpsledninger er tilknyttet offentlig nett. Utvendig vann- og avløpsrør fra 2006. Det er ikke registrert avvik.



Stoppekran

Terrengforhold

TG1

Boligen er plassert på en opparbeidet og delvis planert tomt i et ellers skrånende terreng. Utomhusarealene består hovedsakelig av steinbelagte arealer, hage og terrengtilpasninger rundt boligen. Det er ikke registrert avvik ved terrengforholdene. Merk at belegningsstein kan medføre dårligere dreneringsforhold over tid da disse pakkes sammen med belastning.

Tilstander - Innvendig

Baderom plan 1 5,7 m^2 | 1. Etasje



Helfliset baderom med 20x20-fliser på gulv og 30x20-fliser på vegger. Det er malt platekledd himling med innfelte downlights.
Rommet inneholder vegghengt servant med skap og skuffer, vegghengt overskap og speil med lys, vegghengt toalett med innebygget sisterne og dusjhjørne med fastvegg i glass.

Dokumentasjon for våtrom - Dokumentasjon av vanntett sjikt

TG2

Våtrom fra byggeår uten fremlagt dokumentasjon. Tilstandsgrad 2 gis grunnet dokumentasjon på vanntett sjikt ikke er fremlagt.

Overflater - Vegger og himling

TG2

Fliser fra 2006. Flisene er mellom 10 og 30 år, hvilket faller innenfor deres antatte levetidsintervall. Avvik kan oppstå.
Det er utført stikkprøvekontroller av samtlige overflater for å avdekke eventuell bomlyd i flis.
Det er registrert noe riss i fuger mellom fliser i dusjsonen.
Det er benyttet overflatematerialer som ikke er fuktbestandige i områder utsatt for vannsøl. Dette gjelder trekarmer og foringer rundt vindu. Dette kan medføre fuktopptak og følgeskader. Det er påvist noe svelling i trevirke.
Tilstandsgrad 2 gis grunnet ikke fuktbestandige materialer i dusjsone med svelling.



Vann- og avløpsledninger inkludert sluk

TG1

Vannrør i rustfritt stål og avløpsrør i plast. Vannmengde og avrenning er vurdert som tilstrekkelig, med noe treg avrenning i servant.

Ventilasjon

TG2

Mekanisk avtrekk i himling som en del av systemet for balansert ventilasjon og overstrømning under dør. Det er ikke registrert tilfredsstillende avtrekk med enkel funksjonstest. Ventil er tydelig tilsmusset og bør rengjøres.
Tilstandsgrad 2 gis grunnet avtrekk ikke er tilstrekkelig.



Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG1

Det er boret hull med 73 mm hullbor i tilstøtende konstruksjon mot dusjsone på bad. Fuktmåling er utført i bunnsvill med spisselektroder. Fuktmåling ga utslag på 9,5 vektprosent, mindre enn grenseverdi på 15 vektprosent.



Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

TG2

Det er to sluk i rommet, ett under servant og ett i dusjsonen. Bilde av førstnevnte finnes i digital versjon. Det er registrert plastsluk i begge sluk, og synlig mansjett under klemring i sluk under servant.

Det er mindre enn 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp vanntett sjikt ved døråpning, men terskel sikrer tilstrekkelig høyde. Merk at tetteløsning for terskel ikke er dokumentert.

Tetteløsningen er over 15 år gammel, uten dokumentasjon, og har usikker restlevetid. Eldre tettesjikt kan bli sprø og få redusert tetthet, med økt risiko for fuktskader. For nærmere avklaring må det innhentes ytterligere dokumentasjon eller gjennomføres destruktive undersøkelser.

Tilstandsgrad 2 gis grunnet tettesjikt har usikker fremtidig funksjon.



Sluk i dusjsone

Sanitærutstyr/armaturer og innredning

TG2

Normal bruksslitasje for alderne på innredning.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på tettesjikt for innebygget sisterne. Dette bør innhentes og det bør kontrolleres at sisterne ligger på riktig side av tettesjiktet. Manglende fuktsikring/drenering, inspeksjonsmulighet eller dokumentasjon ved innebygget sisterne. Manglende fuktsikring eller drenering kan medføre langvarige, uoppdagede lekkasjer med påfølgende fuktskader i tilstøtende konstruksjoner og bygningsdeler.
Tilstandsgrad 2 gis på grunn av manglende dokumentasjon og manglende drenering fra innebygget sisterne.

Overflater – gulv

TG2

Fliser fra 2006. Flisene er mellom 10 og 30 år, hvilket faller innenfor deres antatte levetidsintervall. Avvik kan oppstå. Det er utført stikkprøvekontroller av samtlige overflater for å avdekke eventuell bomlyd i flis.



Det er registrert svertesopp. Svertesopp i mykfuger skyldes fuktpåvirkning og begrenset uttørking. Det anbefales rengjøring og utskifting ved behov.
Gulvet har ikke tilstrekkelig fall for håndtering av lekkasjevann (min. 1:100). Det er registrert oppkant ved dørterskel på minimum 15 mm, men utførelsen av det vanntette sjiktet ved terskelen er ukjent. Det er ikke tilfredsstillende fallforhold for bruksvann. Dette medfører noe vannansamling i dusjsonen. Utbedring krever ombygging av gulvet. Tiltaket vurderes ved rehabilitering.

Tilstandsgrad 2 gis grunnet svertesopp og grunnet fallforhold ikke er tilfredsstillende.

Vaskerom 7,5 m^2 | 1. Etasje

Vaskerom med gulv- og sokkelflis og malte flater. Rommet inneholder utslagsvask i stål og generell innredning. Det er opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder, sikringsskap og aggregat for balansert ventilasjon er lokalisert her.

Dokumentasjon for våtrom - Dokumentasjon av vanntett sjikt

TG2

Våtrom fra byggeår uten fremlagt dokumentasjon. Tilstandsgrad 2 gis grunnet dokumentasjon på vanntett sjikt ikke er fremlagt.

Overflater – gulv

TG1

Fliser fra 2006. Flisene er mellom 10 og 30 år, hvilket faller innenfor deres antatte levetidsintervall. Avvik kan oppstå. Det er utført stikkprøvekontroller av samtlige overflater for å avdekke eventuell bomlyd i flis. Gulvet har ikke tilstrekkelig fall for håndtering av lekkasjevann (min. 1:100). Det er registrert oppkant ved dørterskel på minimum 15 mm, men utførelsen av det vanntette sjiktet ved terskelen er ukjent. Normal bruksslitasje for alderen.

Overflater - Vegger og himling

TG1

Normal bruksslitasje for alderen.

Sanitærutstyr/armaturer og innredning

TG1

Normal bruksslitasje for alderen.

Vann- og avløpsledninger inkludert sluk

TG1

Avløpsrør i plast som føres direkte til sluk. Det er ikke registrert avvik. Vannmengde og avrenning er vurdert som tilstrekkelig.

Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

TG2

Plastsluk med klemring og synlig mansjett er registrert. Merk at sluk var svært tilsmusset på befaring og at dette kan skjule avvik.



Tetteløsningen er over 15 år gammel, uten dokumentasjon, og har usikker restlevetid. Eldre tettesjikt kan bli sprø og få redusert tetthet, med økt risiko for fuktskader. For nærmere avklaring må det innhentes ytterligere dokumentasjon eller gjennomføres destruktive undersøkelser.
Tilstandsgrad 2 gis grunnet tettesjikt har usikker fremtidig funksjon.

Ventilasjon

TG1

Mekanisk avtrekk i himling som en del av systemet for balansert ventilasjon og overstrømning under dør. Det er registrert tilstrekkelig avtrekk ved enkel funksjonstest.



Gang 27,6 m^2 | 1. Etasje

Gang med fliser på gulv og malte flater. Rommet inneholder garderobeskap.

Overflater – gulv

TG1

Fliser fra 2006. Flisene er mellom 10 og 30 år, hvilket faller innenfor deres antatte levetidsintervall. Avvik kan oppstå. Det er utført stikkprøvekontroller av samtlige overflater for å avdekke eventuell bomlyd i flis. Normal bruksslitasje for alderen.

Overflater – vegger og himling

TG1

Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Soverom 1 plan 1 7,3 m^2 | 1. Etasje

Soverom nærmest gang med 3-stavs parkett og malte flater. Rommet inneholder garderobeskap.

Overflater – gulv

TG1 Normal bruksslitasje for alderen.

Overflater – vegger og himling

TG1 Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Soverom 2 plan 1 10,7 m^2 | 1. Etasje

Soverom med 3-stavs parkett og malte flater.

Overflater – gulv

TG1 Normal bruksslitasje for alderen.

Overflater – vegger og himling

TG1 Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Soverom 3 plan 1 12,6 m^2 | 1. Etasje

Soverom med 3-stavs parkett og malte flater. Rommet inneholder garderobeskap.

Overflater – gulv

TG1 Normal bruksslitasje for alderen.

Overflater – vegger og himling

TG1 Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Soverom 4 plan 1 8,2 m^2 | 1. Etasje

Soverom med 3-stavs parkett og malte flater. Rommet inneholder garderobeskap.

Overflater – gulv

TG1 Normal bruksslitasje for alderen.

Overflater – vegger og himling

TG1 Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Walkin-garderbe 2,8 m^2 | 1. Etasje

Walking-garderobe med 3-stavs parkett og malte flater. Rommet inneholder garderobeskap.

Overflater – gulv

TG1 Normal bruksslitasje for alderen.

Overflater – vegger og himling

TG1 Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Baderom plan 2 10,1 m^2 | 2. Etasje

Helfliset baderom med 33x33-fliser på gulv og 40x25-fliser på vegger. Det er malt platekledd himling med innfelte downlights. Rommet inneholder vegghengt servant med skuffer og overskap, vegghengt speil med lys, vegghengt toalett med innebygget sisterne og badekar.

Dokumentasjon for våtrom - Dokumentasjon av vanntett sjikt

TG2 Våtrom fra byggeår uten fremlagt dokumentasjon. Tilstandsgrad 2 gis grunnet dokumentasjon på vanntett sjikt ikke er fremlagt.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TGIU Det er ikke foretatt hullboring i tilstøtende konstruksjon grunnet manglende tilkomst. Tilstøtende vegg er i trapp. Manglende hullboring gir begrenset innsyn i konstruksjonen og gjør det vanskelig å oppdage skader eller avvik tidlig. Dette kan medføre at feil utvikler seg over tid før de blir avdekket.

Overflater - Vegger og himling

TG1

Fliser fra 2006. Flisene er mellom 10 og 30 år, hvilket faller innenfor deres antatte levetidsintervall. Avvik kan oppstå. Det er utført stikkprøvekontroller av samtlige overflater for å avdekke eventuell bomlyd i flis. Normal bruksslitasje for alderen.

Vann- og avløpsledninger inkludert sluk

TG1

Vannrør i rustfritt stål og avløpsrør i plast. Det er ikke registrert avvik. Vannmengde og avrenning er vurdert som tilstrekkelig.

Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

TG2

Plastsluk er registrert.
Høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved dørterskel eller rørgjennomføring er minst 25 mm.



Tetteløsningen er over 15 år gammel, uten dokumentasjon, og har usikker restlevetid. Eldre tettesjikt kan bli sprø og få redusert tetthet, med økt risiko for fuktskader. For nærmere avklaring må det innhentes ytterligere dokumentasjon eller gjennomføres destruktive undersøkelser.
Tilstandsgrad 2 gis grunnet tettesjikt har usikker fremtidig funksjon.

Ventilasjon

TG1

Mekanisk avtrekk i himling som en del av systemet for balansert ventilasjon og overstrømning under dør. Det er registrert tilstrekkelig avtrekk ved enkel funksjonstest.



Sanitærutstyr/armaturer og innredning

TG2

Normal bruksslitasje for alderen på innredning.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på tettesjikt for innebygget sisterne. Dette bør innhentes og det bør kontrolleres at sisterne ligger på riktig side av tettesjiktet.
Manglende fuktsikring/drenering, inspeksjonsmulighet eller dokumentasjon ved innebygget sisterne. Manglende fuktsikring eller drenering kan medføre langvarige, uoppdagede lekkasjer med påfølgende fuktskader i tilstøtende konstruksjoner og bygningsdeler.
Tilstandsgrad 2 gis på grunn av manglende dokumentasjon og manglende drenering fra innebygget sisterne.

Overflater – gulv

TG2

Fliser fra 2006. Flisene er mellom 10 og 30 år, hvilket faller innenfor deres antatte levetidsintervall. Avvik kan oppstå. Det er utført stikkprøvekontroller av samtlige overflater for å avdekke eventuell bomlyd i flis.

Gulvet har ikke tilstrekkelig fall for håndtering av lekkasjevann (min. 1:100). Det er registrert oppkant ved dørterskel på minimum 15 mm, men utførelsen av det vanntette sjiktet ved terskelen er ukjent.
Det er ikke tilfredsstillende fallforhold for bruksvann. Utbedring krever ombygging av gulvet. Tiltaket vurderes ved rehabilitering.
Tilstandsgrad 2 gis grunnet fallforhold ikke er tilfredsstillende.

Kjøkken 17,7 m^2 | 2. Etasje



Kjøkken med fronter i tre, benkeplate i laminat og vaskekum med sidefelt i stål. Integrerte hvitevarer omfatter oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp med avtrekksvifte og mikrobølgeovn. Det er frittstående kombinert kjøle- og fryseskap. Gulv av 2-stavs parkett og malte overflater.

Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt

TG1

Tilfredsstillende avtrekk over komfyr. Enkel funksjonstest med papirark er gjennomført.



Overflater – gulv

TG1

Normal bruksslitasje for alderen.

Overflater – vegger og himling

TG1

Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Vann- og avløpsledninger

TG1

Vannrør av kobber/rustfritt stål og avløpsrør i plast. Det er ikke montert lekkasjestopper eller lekkasjevarsler. Rom med vanninstallasjoner skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade ved for eksempel lekkasje. Dette ble ikke et krav før TEK10 (2010).
Det er ikke registrert avvik. Vannmengde og avrenning er vurdert som tilstrekkelig.



Innredning

TG1

Det er ikke montert komfyrvakt. Noe svelling i benkeplate er registrert, ellers normal bruksslitasje for alderen.



Soverom 1 plan 2 15,7 m^2 | 2. Etasje

Soverom med 2-stavs parkett og malte flater.

Overflater – gulv

TG1

Normal bruksslitasje for alderen.

Overflater – vegger og himling

TG1

Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Soverom 2 plan 2 7,1 m^2 | 2. Etasje

Soverom innredet som kontor med 2-stavs parkett og malte flater.

Overflater – gulv

TG1

Normal bruksslitasje for alderen.

Overflater – vegger og himling

TG1

Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Spisestue 37,0 m^2 | 2. Etasje

Spisestue med 2-stavs parkett og malte flater. Herfra er det tilkomst til begge terrasser. Ildsted er lokalisert her.

Overflater – gulv

TG1 Normal bruksslitasje for alderen.

Overflater – vegger og himling

TG1 Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

TV-stue 15,6 m^2 | 2. Etasje

TV-stue med 2-stavs parkett og malte flater.

Overflater – gulv

TG1 Normal bruksslitasje for alderen.

Overflater – vegger og himling

TG1 Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Ildsteder og skorsteiner inne



Lukket peisinnsat med buet glassdør og innfelt peisomramming.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

TG1

Det er registrert et riss på høyre side. Risset bør overvåkes og kontrolleres at det ikke blir større over tid.
Det er ellers ikke registrert avvik i form av avskalling, riss o.l. Det er gulvplate foran ildsted. Det gjøres oppmerksom på at minimumsavstand fra feie-/sotluke til uskjermet brennbart materiale er 300 mm.



Innvendige trapper



Innvendig trapp i tre

Innvendige trapper

TG1

Det er ikke registrert avvik. Det gjøres oppmerksom på trappen faller utenfor sitt antatte levetidsintervall på 15-30 år.

Ventilasjon generelt



Bolig med balansert ventilasjon med aggregat plassert på vaskerom.
Det er avtrekk på våtrom og kjøkken, og tilluftsventiler i oppholdsrommene. Spalter under innerdører sikrer overstrømning mellom de ulike rommene.
For en grundigere gjennomgang av denne ventilasjonsløsningen og faglig informasjon om boligventilasjon, kan du lese mer på våre hjemmesider: hakonhaakonsen.no/artikler/ventilasjon-i-boliger.

Generelt om ventilasjonsforhold

TG2

Aggregat fra 2006.
Avtrekksventil på baderom er tilsmusset, med vesentlig redusert luftgjennomstrømning.
Rengjøring av anlegget anbefales da det ikke er opplyst om rengjøring de siste årene.
Filtre byttes en gang i året av eier.

Ventilasjonsaggregatet er eldre enn 15 år og har usikker fremtidig funksjon, noe som innebærer økt risiko for redusert ventilasjonsytelse eller funksjonssvikt. Det anbefales å vurdere utskiftning for å opprettholde tilfredsstillende ventilasjon og inneklima. Tilstandsgrad 2 gis grunnet anlegget anbefales renses og grunnet aggregat har usikker fremtidig funksjon.

Varme- og sanitærteknisk

Relevante tekniske anlegg vurderes her. Bygningsdeler som vannrør og avløpsrør vurderes utover det som er vurdert i andre sjekkpunkter.

Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luftvarmepumpe)

TG1

Varmepumpe fra 2023 plassert i stue. Det er ikke registrert avvik.

Avløpsledninger (spillvann og overvann)

TG1

Avløpsrør fra byggeår. Ingen registrerte avvik. Merk at kontrollen gjelder innvendige avløpsrør og omfatter ikke stikkledninger. Tilstandsgrad er basert på alder da rør er innebygget i konstruksjonen uten mulighet for inspeksjon.

Varmtvannsbereder

TG2

Oso varmtvannsbereder fra 2006 på 287 L med fast tilkobling. Varmtvannsberederen er 20 år gammel og har usikker fremtidig funksjon med økt risiko for lekkasje og følgeskader. Utskiftning bør planlegges. Tilstandsgrad 2 gis fordi bygningsdelen har passert 20 år og har usikker fremtidig funksjon.



Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luftvarmepumpe)

TGIU

Varmepumpe med ukjent alder er installert i gangen i plan 1, men er tatt ut av bruk. Eier opplyser at varmepumpen ikke fungerer.

Vannledninger

TG2

Rør i rør vannrør fra byggeår med fordelerskap montert i ekstern bod. Merk at kontrollen gjelder innvendige vannrør og omfatter ikke stikkledninger. Lekkasjevann ledes til sluk på tilstøtende vaskerom.

Stoppekran i fordelerskap fungerer ikke, men hovedstoppekran på vanninntaket på vaskerommet er funskjonstestet og fungerer. Stoppekraner i fordelerskapet bør undersøkes av en rørlegger og utbedres. Tilstandsgrad 2 gis grunnet stoppekran i fordelerskapet ikke fungerer.



Fordelerskap

Radon

Bolig plassert i 1.etasje med gulv på grunn. Området er markert med aktsomhetsgrad moderat til lav på NGU sine kart. Det vises til HMS-punkt.

Skadedyr og insekter

Dette sjekkpunktet omhandler forekomst av skadedyr og insekter, samt registrering av indikasjoner på aktivitet i bygningsmassen. Vurderingen baseres også på opplysninger fra eier og eventuell tilgjengelig dokumentasjon.

Skadedyr og fuktkrevende innsekter

TG1

Ingen tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter. Eier har heller ikke observert eller sett tegn til dette.

HMS-punkter

HMS-punkter omfatter definerte kontrollpunkter relatert til helse, miljø og sikkerhet, og inkluderer forhold som kan ha betydning for personsikkerhet, brannsikkerhet og inneklima, eksempelvis radonforhold, sikring av rekkverk og installasjon av komfyrvakt. Punktene vurderes som rene registreringer og opplysninger, og tilordnes ikke tilstandsgrad eller teknisk avviksgrad.

Radon
HMS-punkt

Det er ikke utført måling av radon i boligen og det er ikke fremlagt dokumentasjon av fagmessig utførelse av denne. Det anbefales å gjennomføre radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede verdier i bygget. Fravær av både målinger og dokumentert radonsperre medfører usikkerhet knyttet til innemiljøet, da forhøyede radonnivåer kan innebære helsemessig risiko.

Yttertak
HMS-punkt

Det er manglende snøfangere på hele eller deler av bygget. Dette kan medføre fare for nedfall av snø og is fra taket. Det anbefales å installere snøfangere der dette mangler.

Overbygget terrasse
HMS-punkt

Rekkverk er målt til 0,9 m, under kravet på 1,0 m. Kravet er 1,0 meter ved høyder opp til 10 m og 1,2 m for høyder over 10 m. Dette medfører økt fare for fall, spesielt ved bruk av balkong, terrasse eller trapp. Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

Terrasse 2
HMS-punkt

Rekkverk er målt til 0,98 m, så vidt under kravet på 1,0 m. Kravet er 1,0 meter ved høyder opp til 10 m og 1,2 m for høyder over 10 m. Dette medfører økt fare for fall, spesielt ved bruk av balkong, terrasse eller trapp. Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

Kjøkken
HMS-punkt

Det er ikke montert komfyrvakt. Ettermontering anbefales som et brannforebyggende tiltak. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger etter 2010, eller dersom det er montert ny kurs etter 2010 iht. NEK 400.

Mur, terreng, stikkledninger
HMS-punkt

Det mangler rekkverk mot nabo i fremkant. Dette medfører økt fare for fall og personskade. Ved høydeforskjeller over 0,5 m foreligger det krav om rekkverk. Det anbefales å montere rekkverk som tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

Ildsteder og skorsteiner inne

HMS-punkt

Det foreligger ikke tilsynsrapport fra brannvesen som er under 5 år. Dette medfører at det ikke kan dokumenteres om ildsted, skorstein og fyringsanlegg er kontrollert i nyere tid eller om det er gitt eventuelle pålegg. Det anbefales å innhente tilsynsrapport eller få gjennomført tilsyn dersom dette er aktuelt.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll av det elektriske anlegget basert på enkle sjekkpunkter og overfladiske observasjoner. Kontrollen kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av registrert elektrovirksomhet eller offentlige myndigheter. En bygningssakskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en godkjent kontroll.

Det gjøres oppmerksom på at anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke. Det understrekes at eier har ansvaret for det elektriske anlegget og at det til enhver tid er i forskriftsmessig stand, og brukes i samsvar med de gjeldende anvisninger og regelverk.
Elektriske installasjoner og anlegg er strengt regulert av det norske lovverket og krever spesifikk, dokumentert kompetanse for arbeid på installasjonene eller anlegget.

Sikringsskap plassert på vaskerom i plan 1. Skapet inneholder automatsikringer med 20 A til platetopp/komfyr og ellers 16 A.

Spørsmål til eier:

Foreligger det en rapport eller samsvarsærklering som viser at det er mindre enn fem år siden boligen siste hadde tilsyn av det lokale el-tilsynet eller en registrert elektrovirksomhet.	**Nei**
Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang rehabilitert? Dersom det er montert etter 1999 eller gjort endringer etter 1999, har eier samsvarserklæring for kontroll av arbeidet?	**2017**
Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	**Ja**
Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Undersøkelser:

Er plugg på varmtvannsbereder brunsvidd?	**Nei**
Er det tegn på skader på kablene, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, eller er kabler utilstrekkelig festet?	**Nei**
Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette (undersøkes så langt det er mulig uten å fjerne kapslinger)?	**Nei**
Mangler det kursfortegnelse, eller er den ikke i samsvar med antall sikringer?	**Nei**

Konklusjon: Det er ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon på anlegget. Det anbefales generelt å gjennomføre en el-kontroll med tilhørende samsvarserklæring ca. hvert 5 år. Dette anbefales også for denne boligen.

Branntekniske forhold

Røykvarsler plassert i ulike oppholdsrom i begge etasjer. Pulverapparat tilgjengelig.

I Forskrift om brannforebygging stilles det krav til minst en detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.
Eier skal i tillegg sørge for at boligen er utstyrt med minst ett godkjent slukkeutstyr som kan brukes i alle rom. Eier skal også sørge for at røykvarslere og manuelt slukkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

Undersøkelser:

- Mangler det brannslukningsutstyr i boligen iht. til forskriftskrav? **Nei**
- Mangler det røykvarsler (branndetektor) i boligen iht. forskriftskrav? **Nei**
- Er det manglende rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav? **Ikke relevant**
- Er det synlige mangler i branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? **Nei**
- Er det avdekket åpenbare ulovligheter i boligen, for eksempel ulovlige bruksendringer? **Nei**

Rømningsveier:

Fra en branncelle skal det være minst en utgang til sikkert sted, eller utganger til to uavhengige rømningsveier, eller en utgang til rømningsvei som har to alternative rømningsretninger som fører videre til uavhengige rømningsveier eller sikre steder. Merk at det kun er forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet som det vil bli opplyst om.

Konklusjon: Det er ikke observert åpenbare mangelfulle forhold ved rømning eller inndeling av branncceller.

Lovlighet

Byggetegninger

Godkjente og byggemeldte er ikke mottatt eller kontrollert. Det vises til meglers salgsoppgave for informasjon om dette.

Ferdigattest

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er ikke mottatt eller kontrollert. Det vises til meglers salgsoppgave for informasjon om dette.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i brancelleinndeling ut fra dagens forskrift?

Nei

Håndtverkertjenester

Er det utført håndverkertjenester de siste 5 årene? (Kilde: eier)

Ja - Se oppgraderinger

Krav til rom for varig opphold

Er det påvist avvik ifm. rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Avvik vurderes mot aktuell forskrift.

Nei

Under befaringen

Til stede:

Håkon Farestvedt Nesse (bygningssakkyndig)

Befaringsdato: 08.09.2026

Informasjon om tilstandsrapporten

Kort om areal

Arealberegninger er basert på føringene gitt i NS 3940:2023.

Ved taksering og omsetning deles boliger inn i ulike typer bruksareal, før dette summeres til samlet bruksareal (BRA). Bruksarealet er summen av internt (BRA-i) og eksternt bruksareal (BRA-e) samt eventuelt areal av innglasset balkong mv. (BRA-b). I tillegg oppgis TBA, terrasse- og balkongareal. Arealer med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men inkluderes ikke i BRA. Summen av BRA og ALH er GUA.

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

For at et areal skal være måleverdig, må det være fri høyde på minst 1,90 meter fra overkant ferdig gulv til underkant himling og fri bredde på minst 0,60 meter. Rommet må også ha tilkomst via for eksempel dør eller en luke, og må i tillegg ha permanent gangbart gulv. For rom med skråtak, himlingshøyder under 1,90 meter eller bjelker vil kun deler av arealet være måleverdig

Arealet oppgis alltid i kvadratmeter (m2) uten desimaler.

Eventuellt unøyaktigheter ved oppmåling

Det kan være utfordrende og umulig å fastslå nøyaktig areal grunnet eventuelle skeivheter i overflater, udokumenterte veggtykkelser og konstruksjonsmessige utforminger som buer, vinkler mm. Det kan også være vanskelig å anslå nøyaktig måleverdig område av trappeåpninger og lignende. Arealet måles opp etter beste evne og vil kunne inneholde mindre avvik. Oppmålt areal kan ikke legges til grunn for beregning av markedsverdi alene. Eiendommens verdi kan altså ikke baseres på en matematisk beregning av opplysninger om areal i rapporten.

Branncceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av et byggverk hvor en brann fritt kan utvikle seg uten å spre seg til andre bygninger eller deler av byggverket i løpet av en fastsatt tid. Branncellen kan strekke seg over en eller flere etasjer, og skal være avgrenset ved hjelp av skillende bygningsdeler, slik at en brann i løpet av den fastsatte tiden er forhindret i å spre seg til andre branncceller i bygningen.

Bruksendringer

Bruksendring er å endre bruk av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Ved bruksendring kan søknad om tillatelse være påkrevd. Du har for eksempel en søknadspliktig bruksendring om du endrer et rom fra tilleggsdel til hoveddel eller dersom den nye bruken utløser nye tekniske krav til for eksempel rømning eller dagslys. Et eksempel er dersom du vil endre en bod til et soverom eller stue. Da endrer du et rom fra å være en tilleggsdel til å bli en hoveddel. En endring fra bod til soverom vil også medføre nye tekniske krav til rommet (Mer informasjon finnes på DiBKs nettsider).

Vær spesielt oppmerksom på

Rapporten er gyldig i 1 år fra befaringsdato. Dersom boligen skal selges etter 1 år, må det utarbeides en ny tilstandsvurdering.

Dersom utvendige forhold er en del av tilstandsrapporten, vil krypekjeller kun vurderes i tilfeller hvor det er tilgang direkte fra boligen, eller dersom det er tilgang fra fellesarealer/utearealer. Hvis krypekjeller ikke er kommentert i rapporten, er den å regne som TGIU (ikke undersøkt).

Hva vurderes normalt ikke?

- Bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- Utvendige trapper
- Skjulte installasjoner
- Innredning og løsøre slik som hvitevarer
- Full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- Geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- Planløsning
- Estetikk og arkitektur
- Bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- Fellesarealer som svalgang, inngangsparti og lignende

Avgrensninger

Tilstandsrapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingsloven og følger i hovedsak relevante punkter i NS 3600:2025 og NS3940:2023 (arealoppmåling). Rapporten beskriver avvik ift. et referansenivå med utgangspunkt i nybygg og veiledning fra NS 3600:2025. Dersom det ønskes en rapport som inkluderer sjekker fra NS 3600:2025 utover det som er relevant for forskriftens innholdskrav, må dette avtales særskilt.

Den bygningssakskyndige kartlegger boligens tekniske tilstand etter beste faglige skjønn basert på visuelle observasjoner kombinert med ikke-destruktive konkrete undersøkelser, med unntak av nødvendig hulltaking i våtrom eller rom under terreng der eier har gitt tillatelse. Merk at hulltaking ikke er foretatt med mindre det eksplisitt fremkommer i rapporten. Den bygningssakskyndige kan ikke holdes ansvarlig for eventuelle fuktskader, soppskader mv. som ikke oppdages i skjulte installasjoner og konstruksjoner. Flater som er skjult av snø eller på en annen måte ikke er tilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av isolasjon, piper, el-anlegg osv. Tilbehør som hvite- og brunevarer gis ingen vurdering. Heller ikke integrert tilbehør. Yttertak vurderes basert på det som er synlig, normalt fra innside loft og utvendig fra stige eller bakkenivå uten at det er gjort inngrep i konstruksjonen. Befaring av en bygningsdel utføres ikke dersom det ikke anses som sikkerhetsmessig forsvarlig. Møbler og inventar vil ikke bli flyttet på med mindre de skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger.

Utbedringskostnader er estimater basert på erfaringstall og skjønnsmessig vurdering av den bygningssakskyndige. Utbedringskostnad må på ingen måte forveksles med en konkret og nøyaktig vurdering. Nøyaktig kostnad må baseres på innhenting av tilbud og er bruker sitt ansvar. Kostnader til ikke oppdagede feil og avvik kan forekomme og er bruker sitt ansvar. Bruker må selv avgjøre om foreslåtte tiltak ved TG2 og TG3 er nødvendige og økonomisk lønnsomme.

Rapporten er kun ment til bruk for den som bestiller den og kan ikke videreselges eller brukes av andre uten at dette er skriftlig avtalt med den ansvarlige bygningssakskyndige.

Tilbakeholdt eller uriktig informasjon er ikke den bygningssakskyndige sitt ansvar. Rapporten baserer seg på informasjon som eier plikter å oppgi, herunder detaljert identifikasjon av tomt og bygning, alle kjente feil og mangler ved boligen, opplysninger om alle arbeider utført på boligen de siste 10 år, problemer ved bruk av boligen, skadedyr på eiendommen, kontroller utført av offentlige myndigheter, heftelser og krav fra kommunen eller andre, eventuelle tvister eller avtaler som gjelder boligen og tidligere tekniske rapporter.

Det presiseres at avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet, med unntak av undernevnte bygningsdeler som baseres på gjeldende forskrift på befaringstidspunktet:

- Bad, vaskerom (våtrom)
- Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet
    - Overnevnte punkt gjelder for eks. rekkverkshøyder, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

Det presiseres videre at skjulte konstruksjoner uten dokumentasjon, slik som vann og avløp, vurderes ut fra kvalitet og alder. Bygningsdeler vurderes primært etter alder som indikator for usikker fremtidig funksjon (UFF), der overskredet erfaringsbasert levetid kan gi grunnlag for tilstandsgrad etter veiledende levetidsbetraktninger i NS 3600:2025, og etter Sintef Byggforsk sine anbefalinger i seriene 700.320 og 700.330. Det understrekes at forslagene til levetid ikke må forveksles med faktisk levetid og er kun å anse som et generelt forslag til intervaller for vedlikehold og utskiftning. Levetiden til en teknisk komponent er avhengig av en rekke forhold slik som belastninger, materialegenskaper og lignende, som den bygningssakskyndige ikke har kjennskap til. Fastmonterte installasjoner demonteres ikke av hensyn til mulig skade og begrenset kompetanse. Branntekniske forhold og elektriske installasjoner gis kun en forenklet vurdering basert på NS 3600:2025. Elektriske installasjoner kontrolleres kun hvis det er mer enn 5 år siden forrige dokumenterte el-tilsyn.

Rapportklar

Fokuser på faget, ikke på papirarbeidet.

Rapportklar er bygget av og for takstmenn. Hold full oversikt over hvert oppdrag og lever profesjonelle rapporter med minimal tid på administrasjon.

→ **Strukturert arbeidsflyt**
Tilpasset norske krav og standarder for tilstandsrapport.

→ **Profesjonelle rapporter**
Lever rapporten du holder i hendene – heldigitalt eller på papir.

→ **Skreddersydd for takstmenn**
Utviklet tett med bransjen med brukervennlighet i fokus.

Ta kontakt for en uforpliktende gjennomgang.

andreas@rapportklar.no www.rapportklar.no

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Kathrin Enstad Drakos	9578-5993-4-2581928	2026-09-26 11:07:18

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
26. sep. 2026

Oppdragsnummer
19-0261/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hylkjesvingen 27, 5109 HYLKJE

Meglerfirma
Nordvik Bergen

Selgere
Kathrin Enstad Drakos

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
17. april 2013

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 101542758
Forsikret i: Winterbergh by WaterCircles Forsikring ASA

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Det har ikke vært utført arbeid etter huset ble bygd. Bare nye spotter i baderomsmøbel på bad i andre etasje.

---

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt glassrekkverk på terasse i 2022. Vet ikke navn på firma.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: AMS-måler installert 03.11.2017 av Eltel Networks AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vi kjøpte ladeboks og installasjon ble utført av faglært person. Mai 2026.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Mulig at et vindu i 1.etg er punktert.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport 2026

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

Nei

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

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 19-0261/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Kathrin Enstad Drakos	**2026-09-26**

Identifikasjon

Kathrin Enstad Drakos

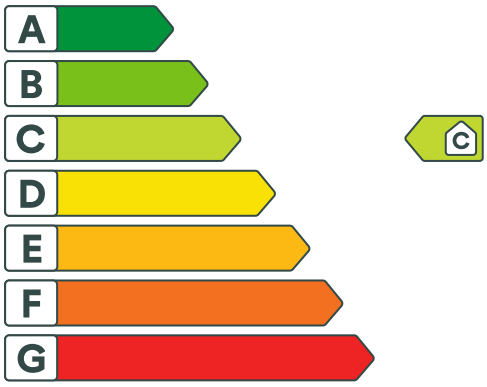
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Hylkjesvingen 27, 5109 HYLKJE**	
Dato for energimerking **25.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-359853**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **23654415**
Gårdsnummer **171**	Bruksnummer **193**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2006**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **233,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **200,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **156,90**

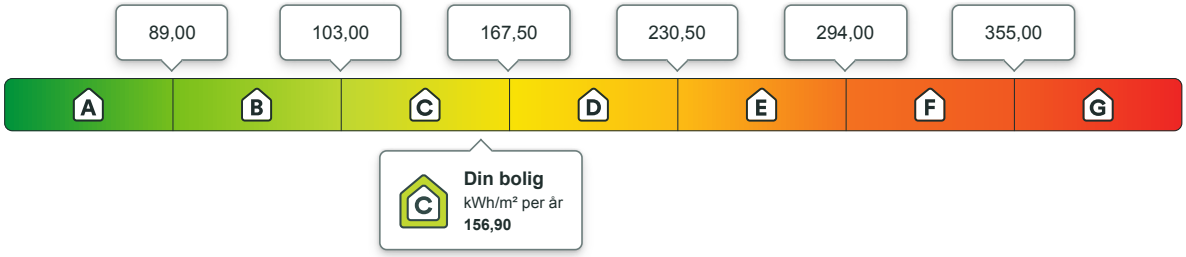
Hylkjesvingen 27, 5109 HYLKJE

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
30 295,15	**151,48**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Hylkjesvingen 27, 5109 HYLKJE

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Hylkjesvingen 27, 5109 HYLKJE

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: 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 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: 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 12: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 13: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 14: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Hylkjesvingen 27

Nabolaget Hylkje - vurdert av 87 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Hordvik skole (1-7 kl.) 264 elever, 15 klasser	6 min 3.2 km
Haukås skole (1-7 kl.) 233 elever, 17 klasser	6 min 3.9 km
Kyrkjekrinsen skole (1-10 kl.) 414 elever, 32 klasser	10 min 6.2 km
Breimyra skole (8-10 kl.) 197 elever, 16 klasser	14 min 9 km
Åsane videregående skole 1100 elever	12 min 7.8 km
Knarvik vgs - avd. Juvikstølen 300 elever	11 min 9.6 km

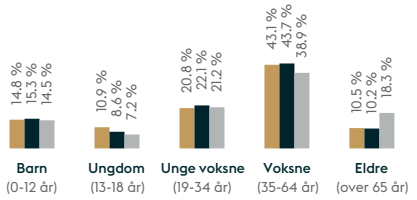
Offentlig transport

Tuft Linje 36, 37, 300, 310	7 min 0.5 km
Arna stasjon Linje F4, L4, R40	19 min 15.9 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	21 min 19.6 km
Bergen Flesland	35 min

Barnehager

Hylkje barnehage (0-5 år) 148 barn	7 min 0.5 km
Preg barnehager Hordvik (1-5 å... 60 barn	6 min 3.4 km
Breistein barnehage (0-5 år) 115 barn	6 min 3.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hylkje	1 412	541
Hylkje	2 760	1 151
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Hylkjeflaten nærmiljøanlegg ba...	6 min
Hylkje	6 min
MOVA Hylkje	7 min
S-Camp Åsane	11 min

«Bare nye eneboliger med unge folk med barn»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Gateparkering
Lett 88/100



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

Generalforsamling 2026

Hylkjesvingen Huseierlag



NB! Ta med dette dokumentet på generalforsamlingen, vi har ingen kopier tilgjengelig.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Hylkjesvingen Huseierlag

Sted: Hylkje Barnehage,
Hylkjeflaten 4
Dato: **Mandag 13. april**

Tid: 19:00 – 20:00

Angående avstemminger:

Det er én stemme per medlem (kun 1. pr. husstand). Hvis én eller flere ønsker, vil avstemningen skje anonymt. Avstemming angående vedtekter trenger 2/3 flertall for gjennomslag.

Sak 1: Konstituering av generalforsamlingen

- Valg av møteleder og referent. Styret foreslår:
  Anne-Mai Wilberg – møteleder
  Anne Siri Jacobsen – referent
- Godkjenning av innkalling og dagsorden.
- Antall medlemmer til stede.
- Valg av medlem til å undertegne protokollen sammen med møteleder.

Sak 2: Årsberetning og informasjon om styrets arbeid

Se vedlegg 1 for styrets årsberetning.

Styrets arbeid - orientering.
Styret har i denne perioden avholdt 4 ordinære styremøter.
Dugnad/Vedlikehold:
Dugnad

- vår dugnad, innkallelse kommer. Planlagt i begynnelsen av mai.
- høst dugnad, innkallelse kommer.

Lekeplasser:
Årlig inspeksjon.
Befaring av lekeplass er utført av inspektør og feil er rettet, videre må mindre avvik rettes og vedlikeh old utføres på dugnad til våren. Oppgradering av lekeplasser er kostbart og det stilles krav til lekeapp arat som gjør arbeidet med fornyelse kostbart, det er enighet i styret å vedlikeholde det vi har i dag. Dugnadsgruppen ordner benkene som er ødelagt ved vårdugnaden.
Ballbingen:
Styret oppfordrer alle til å snakke med sine barn/ungdom om at søppel skal ryddes og kastes i søppel spannet når man forlater ballbingen. Ballbingen vil om få år måtte fornyes/oppgraderes.
Ved forrige dugnad ble det plasser et nytt boss-
spann som blir tømt av BIR for å holde området ryddigere. I 2026 anbefales det å arbeide med å søke nye midler til oppgradering av ballbingen.
Neste større prosjekt i ballbingen de kommende årene er å skifte kunstgresset bør settes av midler til dette.

Akebakken friområde ved enden av feltet FF2a.
Ble gjort en god jobb på høstdugnaden med å få ned ugress, trær osv, men her ser vi at det trengs no k maskiner inn som kan få bakken fin igjen. Bør jobbes videre med i 2026 slik at dette er et område som barn kan benytte seg av og ikke blir helt gjengrodd.

Friområdet FF2b
Ble i løpet av sommeren 2025 ordnet og stelt i stand.

Bygge redskapsbod ved friområde FF3 -FF1
Det er ønskelig å få bygget en enkelt redskapsbod hvor alt av utstyr/maskiner som tilhører huseierlag et blir samlet. Det hentes inn tilbud på dette og legges frem på generalforsamlingen.

Diverse:
Det er pågående kontakt med Bergen kommune vedrørende farlig vei ved barnehagen. Det er godkjent og vil komme overgangsfelt fra fortau til barnehagen. Per nå er det ikke kommet en over gang bør følges opp av styret i løpet av 2026.

Fjerning av tre som falt i stormen ved tun 4
Det ble fjernet et tre som falt ned i stormen på dugnad fra dem som bor i området. Restene av treet ble sag ned og fjernet.

Sak 3: Godkjenning av årsregnskap 2025
Se vedlegg 2 for regnskap.

Sak 4: Budsjett 2026
Budsjett 2026 - Se vedlegg 3

Sak 5: Meddelelse av ansvarsfrihet for styret
Styret i huseierlaget skal drive en forsvarlig virksomhet. Styret skal sørge for at det føres korrekt regnskap og at regnskapene revideres innen gitte frister. Forutsatt at dette er gjort og presentert for generalforsamlingen innen de gitte frister, så er GF i stand til å vurdere om styret har gjort en god nok jobb eller ikke. Ved å meddele styret ansvarsfrihet gir generalforsamlingen sin aksept for styrets arbeid og på vegne av m edlemmene vedtar det å ikke gjøre styret eller enkeltmedlemmer av styret økonomisk ansvarlig for noen av sine handlinger.

Sak 6: Godgjøring til styre og regnskapsfører.
Generalforsamlingen godkjenner utbetaling til styret.
Styret foreslår godtgjørelse på kr. 20.000,- til styret for perioden mai 2025 til mai 2026.

Det foreslås at det fortsatt benyttes regnskapsfører. Godtgjørelse 6 000,- årlig. Huseierlaget er ikke revisjonspliktig.

SAK 7: Valg
Trer ut av styret:
Tun 3: Anne-Mai Wilberg
Tun 1: Bjarte Hagen

Forslag til nytt styre:
Tun 1: Mette K. Birkelund foreslås erstatter Bjarte Hagen
Tun 2: Anne Siri Jacobsen
Tun 3: Tor Kristian foreslås erstatter Anne-Mai Wilberg
Tun 4: Ronald Simonsen
Tun 5: Thomas Moland

Nye kandidater for tun 1 og 3 har akseptert ved forespørsel.

Hvis ingen melder seg frivillig, vil styremedlemmer bli trukket ved loddtrekning på generalforsamlingen, jfr. vedtektenes tre dje avsnitt.

Sak 8: Innkommet forslag 1.
Valg av styremedlemmer, gjennomføring av dette.
Ved valg av nye styremedlemmer er det enighet i styret at
alle husstander/medlemmer "legges i potten". Nye eiere/medlemmer stiller likt når det skal velges n ye medlemmer. Det er god oversikt over tidligere verv, noe som viser at
de fleste til nå har hatt et styreverv. Ved ny-valg er det enighet om
at medlemmer som nettopp har hatt verv innenfor en periode vil være fritatt noen år frem i tid for å kunne velges/trekkes på nytt.

Sak 9: Brøyting av veiene.
Det har blitt kostbart med brøytingen de siste årene så det er har kommet ønske inn om
å se på andre tilbydere og prisene her før 2026.

Sak 10: Eventuelt
Styret anmoder om at medlemmene oppdaterer kontaktinformasjon. Dersom medlemmer planlegger salg eller seksjonering, må styret informeres om dette.

Vedtekter i Hylkjesvingen Huseierlag er vedlagt. vedlegg 4.

Tunkart ,vedlegg 5

Dette til generalforsamlingens orientering.

Hylkje, 13.04.2026
Styret i Hylkjesvingen Huseierlag

Vedlegg 1

Årsberetning 2025

Virksomhetens art
Hylkjesvingen Huseierlag (velforening) har som formål å forestå opparbeiding og drift av lagets fe llesareal, samt å forvalte og vedlikeholde felles veier, vann- og avløpsledninger som er anlagt av Bergen Tomteselskap AS for boligfeltet.

Laget driver med drift og vedlikehold av eiendom i Bergen kommune.

Selskapets stilling og resultat
Styret bekrefter at forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelse av regnskapet. Etter styrets oppfatning gir årsregnskapet et rettvisende bilde av lagets utvikling og økonomiske s tilling 31.12.25, samt resultat av virksomheten for 2025.

Det er ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning ved bedømmelse av lagets stilling.

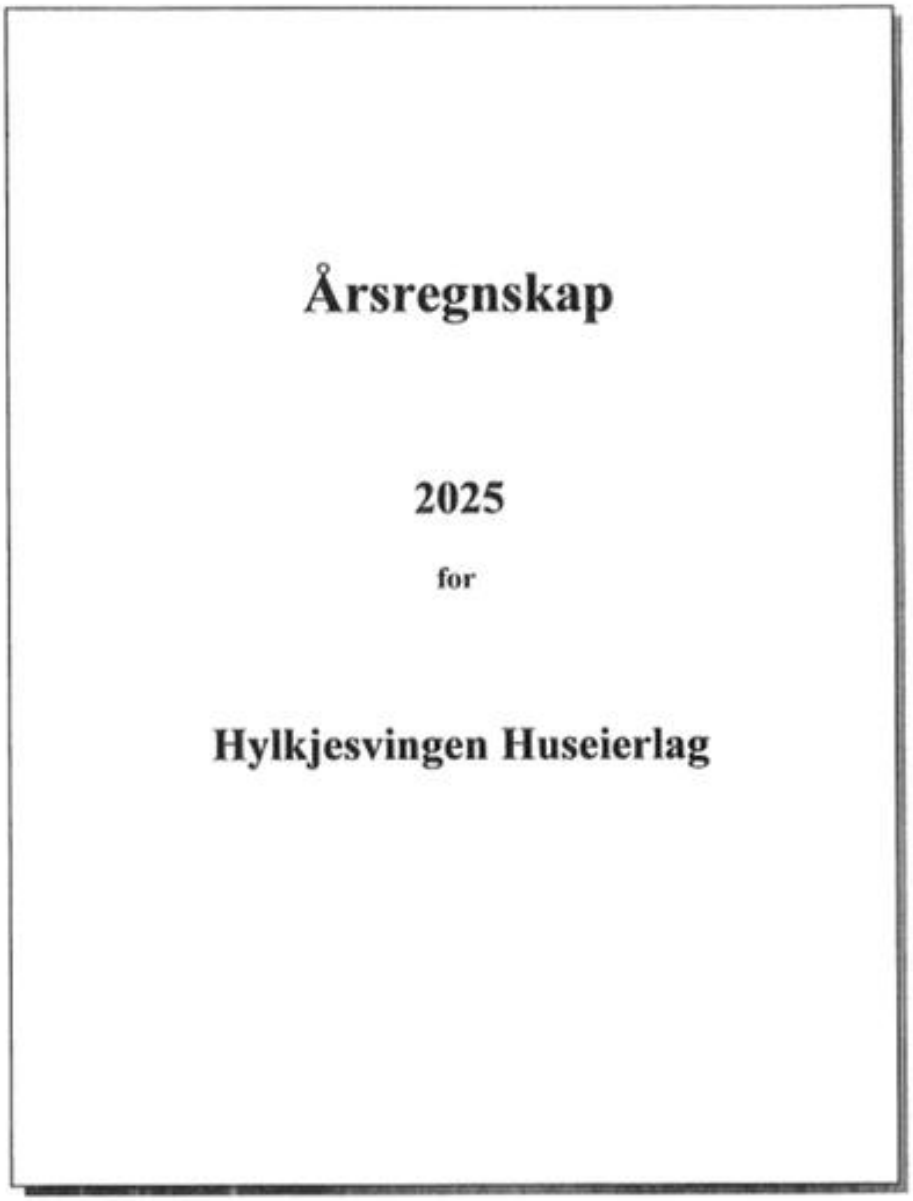
Arbeidsmiljø og personale
Selskapet har ingen ansatte i 2025. Det utbetales styrehonorar til 5 styremedlemmer i 2025.

Likestilling
Laget har ingen ansatte. Styret består av 3 menn og 2 kvinner.

Ytre miljø
Selskapets virksomhet forurenser ikke det ytre miljø.

Hylkje 01.04.2026
Anne-Mai Wilberg
Styreleder Hylkjesvingen huseierlag

Vedlegg 2:



Årsregnskap

2025

for

Hylkjesvingen Huseierlag

HYLKJESVINGEN HUSEIERLAG

RESULTATREGNSKAP

DRIFTSINNTEKTER OG -KOSTNADER	Note	2025	2024
Salgsinntekt	1	120 000	120 000
Sum driftsinntekter		**120 000**	**120 000**
Lønnskostnad		18 000	18 000
Andre driftskostnader	2	120 642	142 253
Sum driftskostnader		**138 642**	**160 253**
Driftsresultat		**-18 642**	**-40 253**
Finansinntekter og -kostnader			
Renteinntekter		17 781	18 034
Resultat av finansposter		17 781	18 034
Ordinært resultat før skattekostnad		**-860**	**-22 218**
Årets resultat		**-860**	**-22 218**
Overføringer			
Overført fra annen egenkapital		860	22 218
Sum overføringer		**-860**	**-22 218**

HYLKJESVINGEN HUSEIERLAG

BALANSE PR. 31.12.

EIENDELER	Note	2025	2024
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Maskiner og anlegg		5	5
Sum anleggsmidler		**5**	**5**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	1	22 000	22 000
Bankinnskudd, kontanter o.l.			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		640 241	667 976
Sum omløpsmidler		**662 241**	**689 976**
SUM EIENDELER		**662 246**	**689 981**

HYLKJESVINGEN HUSEIERLAG

BALANSE PR. 31.12.

EGENKAPITAL OG GJELD	**Note**	**2025**	**2024**
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		650 246	651 106
Sum opptjent egenkapital		**650 246**	**651 106**
Sum egenkapital		**650 246**	**651 106**
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Annen kortsiktig gjeld		12 000	38 875
Sum kortsiktig gjeld		**12 000**	**38 875**
Sum gjeld		**12 000**	**38 875**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**662 246**	**689 981**

Bergen, 04.03.2026
Styret i Hylkjesvingen Huseierlag

Anne-Mai Wilberg
styreleder

Anne Siri Jacobsen
styremedlem

Bjarte Hagen
styremedlem

Ronald Simonsen
styremedlem

Thomas Moland
styremedlem

Hylkjesvingen Huseierlag
Noter til regnskapet 2025

Note 1 Kontingenter

Utfakturerte kontingenter for 2025 (60	120 000,00
Herav innbetalt i 2025	98 000,00
Kundefordringer innbetalt pr 26.01.20:	22 000,00
Restanse pr 31.01.2026:	0,00

Utestående kontingenter per 31.12.2025

	Antall	Beløp	Totalt
Kontingenter 202	11	2000	22 000,00
			22 000,00

Endring kontingenter i løpet av året.

IB kundefordringer 01.01.2025	22 000,00
Innbetalinger i 2025 vedr 2024	22 000,00
Fakturerte kontingenter 2025	120 000,00
Innbetalinger av 2025-kontingenter	98 000,00
Tap på kontingenter fra tidligere år	0,00
Netto kundefordringer 31.12.2025	22 000,00

Note 2 Andre driftskostnader

I forbindelse med opprydning etter et tre som veltet over veien i nedre del av feltet, ble en gruppe fra Eidsvåg Dagsenter benyttet for oppryning og bortkjøring.
Som kompensasjon ble det avtalt 5.000 kroner skulle overføres til gruppen, for innkjøp av pizza.
Som dokumentasjon er det kun fremvist to stk kontantoverføringer á kr 2.500 til kontaktpersoner tilknyttet dagsenteret.

HYLKJESVINGEN HUSEIERLAG

RESULTATREGNSKAP - ARBEIDSREGNSKAP 2025

		I fjor	Inng	Debet	Kredit	Endelig	Endring
DRIFTSINNTEKTER OG -KOSTNADER							
10	**Salgsinntekt**						
3100	Kontingenter	-120 000,00	0,00	0,00	120 000,00	-120 000,00	0,00
		-120 000,00	**0,00**	**0,00**	**120 000,00**	**-120 000,00**	**0,00**
19	**Sum driftsinntekter**	**-120 000,00**	**0,00**	**0,00**	**120 000,00**	**-120 000,00**	**0,00**
40	**Lønnskostnad**						
5331	Styrehonorarer	12 000,00	0,00	12 000,00	0,00	12 000,00	0,00
5332	Regnskap og gjennomgang	6 000,00	0,00	6 000,00	0,00	6 000,00	0,00
		18 000,00	**0,00**	**18 000,00**	**0,00**	**18 000,00**	**0,00**
70	**Andre driftskostnader**						
6301	Leie Haukås Musikkhus Generalforsam	1 000,00	0,00	1 500,00	0,00	1 500,00	500,00
6360	Brøyting	46 250,00	0,00	51 250,00	0,00	51 250,00	5 000,00
6510	Vedlikehold lekeplasser og grøntareal	94 902,31	0,00	66 347,50	0,00	66 347,50	-28 554,81
7798	Andre driftskostnader	100,50	0,00	1 544,01	0,00	1 544,01	1 443,51
		142 252,81	**0,00**	**120 641,51**	**0,00**	**120 641,51**	**-21 611,30**
79	**Sum driftskostnader**	**160 252,81**	**0,00**	**138 641,51**	**0,00**	**138 641,51**	**-21 611,30**
80	**Driftsresultat**	**40 252,81**	**0,00**	**138 641,51**	**120 000,00**	**18 641,51**	**-21 611,30**
Finansinntekter og -kostnader							
110	**Renteinntekter**						
8051	Renter av bankinnskudd	-18 034,45	0,00	0,00	17 781,45	-17 781,45	253,00
		-18 034,45	**0,00**	**0,00**	**17 781,45**	**-17 781,45**	**253,00**
155	Resultat av finansposter	-18 034,45	0,00	0,00	17 781,45	-17 781,45	253,00
160	**Ordinært resultat før skattekostnad**	**22 218,36**	**0,00**	**138 641,51**	**137 781,45**	**860,06**	**-21 358,30**
280	**Årets resultat**	**22 218,36**	**0,00**	**138 641,51**	**137 781,45**	**860,06**	**-21 358,30**
Overføringer							
335	**Overført fra annen egenkapital**						
8961	Overføringer fra annen egenkapital	-22 218,36	0,00	0,00	860,06	-860,06	21 358,30
		-22 218,36	**0,00**	**0,00**	**860,06**	**-860,06**	**21 358,30**
350	**Sum overføringer**	**-22 218,36**	**0,00**	**0,00**	**860,06**	**-860,06**	**21 358,30**

HYLKJESVINGEN HUSEIERLAG

BALANSE PR. 31.12.

		I fjor	Inng	Debet	Kredit	Endelig	Endring
EIENDELER							
ANLEGGSMIDLER							
Varige driftsmidler							
540	**Maskiner og anlegg**						
1200	Ryddesag, AK Maskiner 17.08.2012	1,00	1,00	0,00	0,00	1,00	0,00
1201	Ryddesag 2 stk B40BT ELITE 3T Blad :	2,00	2,00	0,00	0,00	2,00	0,00
1202	2 stk motorsager fra Optimera EA32(	2,00	2,00	0,00	0,00	2,00	0,00
		5,00	**5,00**	**0,00**	**0,00**	**5,00**	**0,00**
600	**Sum anleggsmidler**	**5,00**	**5,00**	**0,00**	**0,00**	**5,00**	**0,00**
OMLØPSMIDLER							
Fordringer							
610	**Kundefordringer**						
1500	Kundefordringer	22 000,00	22 000,00	122 000,00	122 000,00	22 000,00	0,00
		22 000,00	**22 000,00**	**122 000,00**	**122 000,00**	**22 000,00**	**0,00**
Bankinnskudd, kontanter o.l.							
655	**Bankinnskudd, kontanter o.l.**						
1920	Driftskonto bank 5081 08 82503	139 334,71	139 334,71	122 000,00	165 516,51	95 818,20	-43 516,51
1930	Sparekonto 1202.37.70898	528 640,93	528 640,93	17 781,45	2 000,00	544 422,38	15 781,45
		667 975,64	**667 975,64**	**139 781,45**	**167 516,51**	**640 240,58**	**-27 735,06**
660	**Sum omløpsmidler**	**689 975,64**	**689 975,64**	**261 781,45**	**289 516,51**	**662 240,58**	**-27 735,06**
665	**SUM EIENDELER**	**689 980,64**	**689 980,64**	**261 781,45**	**289 516,51**	**662 245,58**	**-27 735,06**
EGENKAPITAL OG GJELD							
EGENKAPITAL							
Opptjent egenkapital							
695	**Annen egenkapital**						
2050	Annen egenkapital	-651 105,64	-651 105,64	860,06	0,00	-650 245,58	860,06
		-651 105,64	**-651 105,64**	**860,06**	**0,00**	**-650 245,58**	**860,06**
705	Udisponert resultat	0,00	0,00	138 641,51	138 641,51	0,00	0,00
710	**Sum opptjent egenkapital**	**-651 105,64**	**-651 105,64**	**139 501,57**	**138 641,51**	**-650 245,58**	**860,06**
715	**Sum egenkapital**	**-651 105,64**	**-651 105,64**	**139 501,57**	**138 641,51**	**-650 245,58**	**860,06**
GJELD							
Kortsiktig gjeld							
800	**Annen kortsiktig gjeld**						
2962	Skyldig brøyting	-26 875,00	-26 875,00	26 875,00	0,00	0,00	26 875,00
2981	Avsetning styrehonorar	-12 000,00	-12 000,00	0,00	0,00	-12 000,00	0,00
		-38 875,00	**-38 875,00**	**26 875,00**	**0,00**	**-12 000,00**	**26 875,00**
810	**Sum kortsiktig gjeld**	**-38 875,00**	**-38 875,00**	**26 875,00**	**0,00**	**-12 000,00**	**26 875,00**
820	**Sum gjeld**	**-38 875,00**	**-38 875,00**	**26 875,00**	**0,00**	**-12 000,00**	**26 875,00**
850	**SUM EGENKAPITAL OG GJELD**	**-689 980,64**	**-689 980,64**	**166 376,57**	**138 641,51**	**-662 245,58**	**27 735,06**

Posteringsdokumentasjon

Posteringer

Klient Hylkjeswingen Huseierlag

Dato	Tekst	Beløp	Debet	Kredit
Tilleggsposteringer				
T1 Kontingenter 2025				
31.12.2025	Kontingenter 2025 (60*2.000)	120 000,00	1500 Kundefordringer	3100 Kontingenter
T2 Innbetalte kontingenter i 2026 for 2025 (49 stk)				
31.12.2025	Innbetalte kontingenter i 2026 for 2025 (49 stk)	98 000,00	1920 Driftskonto bank 5081 08 82503	1500 Kundefordringer
T3 Innkomne kontingenter i 2025 vedr 2024				
31.12.2025	Innkomne kontingenter i 2025 vedr 2024	22 000,00	1920 Driftskonto bank 5081 08 82503	1500 Kundefordringer
T4 Dobbeltbetaling vedr 2024 fra Julie G Hansen				
11.03.2025	Dobbeltbetaling vedr 2024 fra Julie G Hansen	2 000,00	1920 Driftskonto bank 5081 08 82503	1500 Kundefordringer
T5 Tilbakebetalt Julie Hansen ref bilag 4				
26.03.2025	Tilbakebetalt Julie Hansen ref bilag 4	2 000,00	1500 Kundefordringer	1930 Sparekonto 1202.37.70886
T6 Bokskjele posten				
13.01.2025	Bokskjele posten	1 472,01	7798 Andre driftskostnader	1920 Driftskonto bank 5081 08 82503
T7 Bergen Nord Maskin - brøyting mm				
31.01.2025	Bergen Nord Maskin - brøyting høst 2024	26 875,00	2952 Skyldig brøyting	1920 Driftskonto bank 5081 08 82503
T8 Omk bank				
03.02.2025	Omk bank	3,00	7798 Andre driftskostnader	1920 Driftskonto bank 5081 08 82503
T9 Bergen Nord Maskin - Brøyting vår 2025				
11.02.2025	Bergen Nord Maskin - Brøyting vår 2025	23 125,00	6390 Brøyting	1920 Driftskonto bank 5081 08 82503
T10 Omk bank				
03.03.2025	Omk bank	1,50	7798 Andre driftskostnader	1920 Driftskonto bank 5081 08 82503
T11 Omk bank				
01.04.2025	Omk bank	5,50	7798 Andre driftskostnader	1920 Driftskonto bank 5081 08 82503
T12 Leie Haukås Musikkhus				
15.04.2025	Leie Haukås Musikkhus	1 500,00	6301 Leie Haukås Musikkhus Generalforsamling	1920 Driftskonto bank 5081 08 82503
T13 Omk bank				
02.05.2025	Omk bank	5,50	7798 Andre driftskostnader	1920 Driftskonto bank 5081 08 82503
T14 Utbet styrehonorar				

Dato	Tekst	Beløp	Debet	Kredit
Tilleggsposteringer				
T14 Utbet styrehonorar				
14.05.2025	Utbet styrehonorar	12 000,00	5331 Styrehonorarer	1920 Driftskonto bank 5081 08 82503
T15 Utbet for regnskap mm				
14.05.2024	Utbet for regnskap mm	8 000,00	5332 Regnskap og gjennomgang	1920 Driftskonto bank 5081 08 82503
T16 Omk bank				
02.06.2025	Omk bank	33,00	7798 Andre driftskostnader	1920 Driftskonto bank 5081 08 82503
T17 Entr Ådnekvam - levering av 13 tonn 8-11				
12.06.2025	Entr Ådnekvam - levering av 13 tonn 8-11	4 550,00	6510 Vedlikehold lekeplasser og grøntarealer	1920 Driftskonto bank 5081 08 82503
T18 Graving og planering v Raymond Unneland				
12.06.2025	Graving og planering v Raymond Unneland	23 375,00	6510 Vedlikehold lekeplasser og grøntarealer	1920 Driftskonto bank 5081 08 82503
T19 Jord og Maskin AS - dumper og soldet jord				
14.08.2025	Jord og Maskin AS - dumper og soldet jord	27 075,00	6510 Vedlikehold lekeplasser og grøntarealer	1920 Driftskonto bank 5081 08 82503
T20 Omk bank				
02.09.2025	Omk bank	12,50	7798 Andre driftskostnader	1920 Driftskonto bank 5081 08 82503
T21 Eidsvåg Dagsenter/ felling av tre rydding og bortkjøring				
16.09.2025	Eidsvåg Dagsenter/ felling av tre rydding og bortkjøring	5 000,00	6510 Vedlikehold lekeplasser og grøntarealer	1920 Driftskonto bank 5081 08 82503
T22 Inspeksjon lekeplasser				
16.09.2025	Inspeksjon lekeplasser Arne Eide-Olsen	8 347,50	6510 Vedlikehold lekeplasser og grøntarealer	1920 Driftskonto bank 5081 08 82503
T23 Omk bank				
01.10.2025	Omk bank	11,00	7798 Andre driftskostnader	1920 Driftskonto bank 5081 08 82503
T25 Bergen Nord Maskin AS - Brøyting høst 2025				
19.12.2025	Bergen Nord Maskin AS - Brøyting høst 2025	28 125,00	6360 Brøyting	1920 Driftskonto bank 5081 08 82503
T26 Renter sparekonto				
31.12.2025	Renter sparekonto	17 751,45	1930 Sparekonto 1202.37.70898	8051 Renter av bankinnskudd
Disponeringer				
D6 Disponeringer				
31.12.2025	Overført fra annen egenkapital	860,06	2050 Annen egenkapital	8961 Overføringer fra annen egenkapital

Dato	Tekst	Beløp	Debet	Kredit

Vi bekrefter herved at ovennevnte posteringer er utført på bakgrunn av instruks fra oss.

Bergen, 04.03.2026

Arne Siri Jacobsen

Vedlegg 3: Budsjett

DRIFTSBUDSJETT 2026 For Hylkjesvingen Huseierlag	
INNTEKTER (kontigent)	120 000
Sum Driftsinntekter	**120 000**
Variable kostnader:	
Andre kostnader	
Sum Variable kostnader	**0**
DEKNINGSBIDRAG	**120 000**
Indirekte kostnader:	
Styrehonorar	20 000
Regnskap	6 000
Kontorutstyr/kontorrekvisita	2 000
Fellesareal / Ballbinge vedlikehold av nett	50 000
Årlig tilsyn Lekeplasser	6 500
Ballbinge/søppelspann BIR	4 000
Fornye benker lekeplass 3 stk	8 000
Leie av lokaler til Generalforsamling	1 000
Brøyting/salting	52 500
Kommunale avgifter /Eiendomskatt	0
Andre driftskostnader	5 000
Sum indirekte kostnader	**155 000**
DRIFTSRESULTAT	**–35 000**
Renteinntekter (Innskudd)	17 700
Rentekostnader (Lån)	0
Netto finanskostnader	**–17 700**
RESULTAT	**–17 300**

Vedlegg 4:

VEDTEKTER FOR

Hylkjesvingen Huseierlag (velforening)

§1 LAGETS NAVN

Hylkjesvingen Huseierlag (velforening).
Lagets forretningskontor er i Bergen kommune.

§2 SELSKAPSFORM

Hylkjesvingen Huseierlag er et frittstående lag.
Medlemmene er overfor tredjemann ikke personlig ansvarlig for huseierlagets forpliktelser.

§3 FORMÅL

Huseierlagets formål er å forestå opparbeiding og drift av lagets fellesareal, samt å forvalte og vedlikeholde felles veier og vann- og avløpsledninger som er anlagt av Bergen tomteselskap AS for boligfeltet.

§4 KONTINGENT M.V.

Kontingentens størrelse fastsettes av generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan også med vanlig flertallsbeslutning fastsette et nærmere beløp, begrenset oppad til 2 ganger kontingenten pr. år, som betales av medlemmene når det er nødvendig for å dekke ekstraordinære utgifter til tiltak innenfor formålets rammer.

§5 LAGETS VEDTAK

Lagets medlemmer er bundet av de vedtak som treffes av lagets generalforsamling og styre innenfor lagets vedtekter.

§6 STYRE

Lagets styre skal bestå av 5 medlemmer, som fortrinnsvis representerer enkelte deler av tomtefeltet. Velges blant medlemmene eller medlemmenes husstandsmedlemmer. Styremedlemmene velges av generalforsamlingen for 2 år av gangen og valg av styreleder og nestleder gjør styret selv ved første styremøte. Styret er beslutningsdyktig når minst halvparten av medlemmene er til stede. Ved stemmelikhet har styrets leder dobbeltstemme.

Medlemmene er forpliktet til å motta valg til styret, men er ikke forpliktet til å motta gjenvalg når de sitter i styret. Styret leder lagets virksomhet og representerer det utad og styret kan meddele prokura.

Dersom det ved generalforsamling mislykkes å stille et komplett styre vil det bli foretatt tilfeldig uttrekning av medlemmer som pr dags dato hittil ikke har deltatt i styret for Hylkjesvingen Huseierlag. Dette er rettferdig og stimulerer til engasjement blant alle medlemmer og til lagets

fordel.

§7 REVISJON

Styret administrerer og fører nødvendig kontroll med økonomi i henhold til de enhver tid gjeldende instrukser og bestemmelser.

§8 GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utløpet av april måned etter skriftlig innkalling som sendes alle medlemmer hvis adresse er kjent, senest 8 dager før generalforsamling avholdes.

Saker som medlemmer ønsker behandlet på ordinær generalforsamling, må være styret i hende senest 4 uker før generalforsamlingen.

Ekstraordinær generalforsamling innkalles når styret eller minst 5 medlemmer skriftlig forlanger det. Bakgrunnen må være av vesentlig betydning for lagets videre drift, og hvilke saker som ønskes behandlet må oppgis. Den innkalles på samme måte som ordinær generalforsamling, men med 8 dagers varsel.

Bare de saker som er nevnt i innkallelsen kan behandles.

§9 SAKER FOR ORDINÆR GENERALFORSAMLING

På ordinær generalforsamling skal det behandles:

1. Årsberetning og regnskap
2. Anvendelse av overskudd eller dekning av tap
3. Meddelelse av ansvarsfrihet for styret
4. Budsjettforslag og fastsettelse av medlemskontingent
5. Valg av styre jfr. §6
6. Andre eventuelle saker som uttrykkelig er nevnt i innkallelsen

§10 STEMMERETT

På generalforsamlingen har hvert medlem en stemme. Medlemmer kan møte personlig eller ved skriftlig fullmakt la seg representere av et annet medlem av huseierlaget eller husstandsmedlem.
En myndig andelseier/gnr/bnr kan bare møte med en fullmakt. Alle valg og avgjørelser på generalforsamlingen treffes ved alminnelig flertall, med de unntak som fremgår av § 11 og § 14.
Ved stemmelikhet har styreleder dobbel stemme. Votering skal skje skriftlig hvis en eller flere stemmeberettigede forlanger det.

§11 ENDRING AV VEDTEKTENE

Endringer i vedtektene kan bare vedtas på generalforsamling og krever 2/3 flertall.

§12 DUGNAD

Styret kaller inn til dugnad, og minst en av andelseierne i hver husstand må stille på dugnad.

§13 DYREHOLD

Det er båndtvang for hund innenfor fellesområdet til Hylkjesvingen Huseierlag og dersom hund etterlater seg ekskrementer på Huseierlagets fellesområde er eier ansvarlig for at dette blir fjernet omgående.

§14 OPPLØSNING

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

Vedtak om oppløsning kan bare fattes av to påfølgende generalforsamlinger med minst 14 dagers mellomrom. Den ene skal være en ordinær generalforsamling. På begge generalforsamlinger kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer er for oppløsning.

§15 SALG AV FELLESOMRÅDER

Ingen av Hylkjesvingen Huseierlag sine fellesområder skal selges. Dette gjelder områdene FF2a, FF2b, FF6, FF3 og FF3b.

§16 VEDTEKTER SKAL REGISTRERES I BRØNNØYSUNDREGISTRENE

Vedtektsendringer skal alltid sendes til Brønnøysundregistrene. Ansvarlig for oppdatering av vedtektene og innsending av dette til Brønnøysundregistrene er styrets leder på tidspunktet for vedtektsendringen.

REVISJONSLISTE - Vedtekter for Hylkjesvingen Huseierlag (velforening)

Dato	Versjon	Skrevet av	Endring i forhold til forrige versjon
	1.0	BTS	Opprinnelige vedtekter
16.03.2006	1.01		Mindre justeringer i §1 og §2
03.05.2007	1.02		Endringer fra i §6, §7 og §9 vedtatt
30.03.2011	1.04		§15 lagt til (salg av fellesområder)
22.03.2012	1.05		§16 lagt til (vedtekter til BrReg), endring i §9 og §6 ift valg av styre og styret leder og nestleder. Redaksjonell endring: Punkt rundt «valg av styrets leder og nestleder» er flyttet fra §9 til §6.
12.04.2014	2.0	Rune Wilhelmsen	Redaksjonell endring: §8 endret til fullstendig setning i andre avsnitt. Fullt oppdatert versjon av vedtekter som vedlegg til innkalling til ordinær generalforsamling 2014.
06.05.2014	2.1	Rune Wilhelmsen	Vedtatt endring i §12 knyttet til dugnad
01.05.2018	2.2	Ketil Kvanum Sund	Vedtatt endring i §12 knyttet til avvikling av utbetaling av dugnadspenger
28.03.2019	2.3	Ketil Kvanum Sund	Korrigert vedtektens §4 i tråd med vedtak fra Generalforsamling 29.04.2008 (sak 7)

Vedlegg 5

Tunkart



GENERALFORSAMLING I HYLKJESVINGEN HUSEIERLAG

Avholdt: 13.04.2026 i Norlandia Hylkje Barnehage
Tilstede: 15 husstander
Totalt: 15 Stemmer

AGENDA:

1. **KONSTITUERING AV GENERALFORSAMLINGEN**
   Valg av møteleder og referent: Anne-Mai Wilberg og Anne Siri Jacobsen - Godkjent
   Godkjenning av innkalling og dagsorden - Godkjent
   Valg av medlemmer til å signere protokoll: Anne-Mai Wilberg og Tom Johannessen

2. **ÅRSBERETNING OG INFORMASJON OM STYRET SITT ARBEID**
   Styret har i perioden avholdt 4 ordinære styremøter.

   Styret har informert om følgende saker:
   - Det har vært avholdt en vårdugnad og en høstdugnad.
     Styret har prioritert rydding av akebakken (FF2a), vedlikehold av ballbingen og rydding av fellesområder.
   - Det er opprettet en avtale med BIR for tømming av søppelspann ved ballbingen for å holde området ryddig.
   - Friområdet FF2b ble i løpet av sommeren 2025 oppgradert.
   - Falt ned et tre på friområdet i tun 4 som ble fjernet på dugnad, og restene ble fjernet og kjørt bort.
   - Fotgjenger overgang over veien til barnehagen mangler enda.
     Styret følger opp med Bergen Kommune.
   - Neste dugnad planlegges i starten av mai før 17. mai. Dato kommer på mail.
   - Styret foreslår å bygge en felles redskapsbod på friområdet FF3-FF1. Man tenker et lite og enkelt bygg uten strøm. Det er mottatt et tilbud fra Optimera på ca 55000,-. Må bygges på dugnad. Henning Holvik er byggmester og har sagt ja til å være byggeleder. Styret sjekker om det er søknadspliktig før arbeid eventuelt igangsettes. Kreves kanskje en dispensasjonssøknad, ble nevnt på møtet at det er mulig strandsone regler gjelder.
     Styrets innstilling ble enstemmig vedtatt.

   Annet:
   Styret oppfordrer alle medlemmer om å oppdatere mailadresser/kontaktinfo når man flytter, får nye mailadresser o.l. for å sikre at alle husstander mottar relevant informasjon.

3. **GODKJENNING AV REGNSKAP FOR 2025**
   Regnskapet for 2025 ble godkjent.
   Ingen merknader.

4. **BUDSJETT FOR 2026**
   Budsjettet for 2026 ble godkjent.

5. **MEDDELESE AV ANSVARSFRIHET FOR STYRET**
   Ingen innsigelser mot at styret meddeler ansvarsfrihet

6. **GODTGJØRING TIL STYRET OG REGNSKAPSFØRER**
   Styret foreslår å øke styrehonorar fra 12000,- til 20000,-.
   Styrets forslag ble enstemmig godkjent av Generalforsamlingen.
   Godtgjørelse for regnskapsføring for 2025 pålydende 6000,- Godkjent.

7. **VALG**
   Anne-Mai Wilberg og Bjarte Hagen trer ut av styret.

   Det nye styret:
   Tun 1: Mette K. Birkeland
   Tun 2: Anne Siri Jacobsen
   Tun 3: Tor Kristian Johannessen
   Tun 4: Ronald Simonsen
   Tun 5: Thomas Moland

   Generalforsamlingen godkjenner det nye styret, og ingen andre har meldt seg.

8. **INNKOMNE SAKER: 0**
   Står 1 i innkallelsen. Denne saken ble løst og avsluttet ved generalforsamlingen 2025, og er kommet med i årets skriv ved en feil.

   Løsningen fra fjorårets referat er: valg av nye medlemmer til styret følger dagens vedtekter. Nye medlemmer/huseiere er med i «potten» ved eventuell trekning.

   Dokument oppdateres. Sak avsluttet.

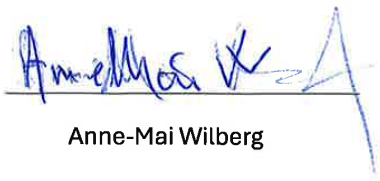
9. **BRØYTING AV VEIENE**
   Budsjett er økt ganske mye for brøyting.
   Styret sjekker tilbud hos andre leverandører for å se om vi kan spare noe.

10. **EVENTUELT**

    Benker på lekeplassene skulle egentlig ha blitt byttet ut, men etter en nærmere statussjekk har styret kommet frem til at vi heller skal vedlikeholde de vi alt har. Styret mener det er en del penger å spare på denne løsningen per nå da tilstanden ikke var så alvorlig som først antatt. Generalforsamlingen godkjenner.

Takk for oppmøtet.

Hylkje 13. april 2026



Anne-Mai Wilberg



Tom Johannessen

BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 22.09.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 171/193/0/0
Adresse: Hylkjesvingen 27, 5109 HYLKJE

N



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

BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 22.09.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 171/193/0/0
Adresse: Hylkjesvingen 27, 5109 HYLKJE

N



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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 171/193/0/0
Utlistet 23. september 2026

Om rapporten

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

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

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, 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 Eiendomsregisteret hos kartverket.

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
261402538	Grunneiendom	0	Ja	692,9 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
8160008	31	ÅSANE. GNR 171, 173 OG 198, HYLKJE INDUSTRIOMRÅDE DEL 2	3 - Endelig vedtatt arealplan	21.11.2002	200209382	100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
8160008	110 - Boliger	99,9 %
8160008	790 - Annet fellesareal	0,1 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	2	202417461
8160000	30	ÅSANE. GNR 171, 173 OG 198, HYLKJE INDUSTRIOMRÅDE	3	199703107

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
171/158	23660741-1	Tilbygg	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Igangsettingstillatelse	08.02.2017	201703481

Skrevet ut 23. september 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 171/193/0/0
Dato: 23.09.2026 Adresse: Hylkjesvingen 27

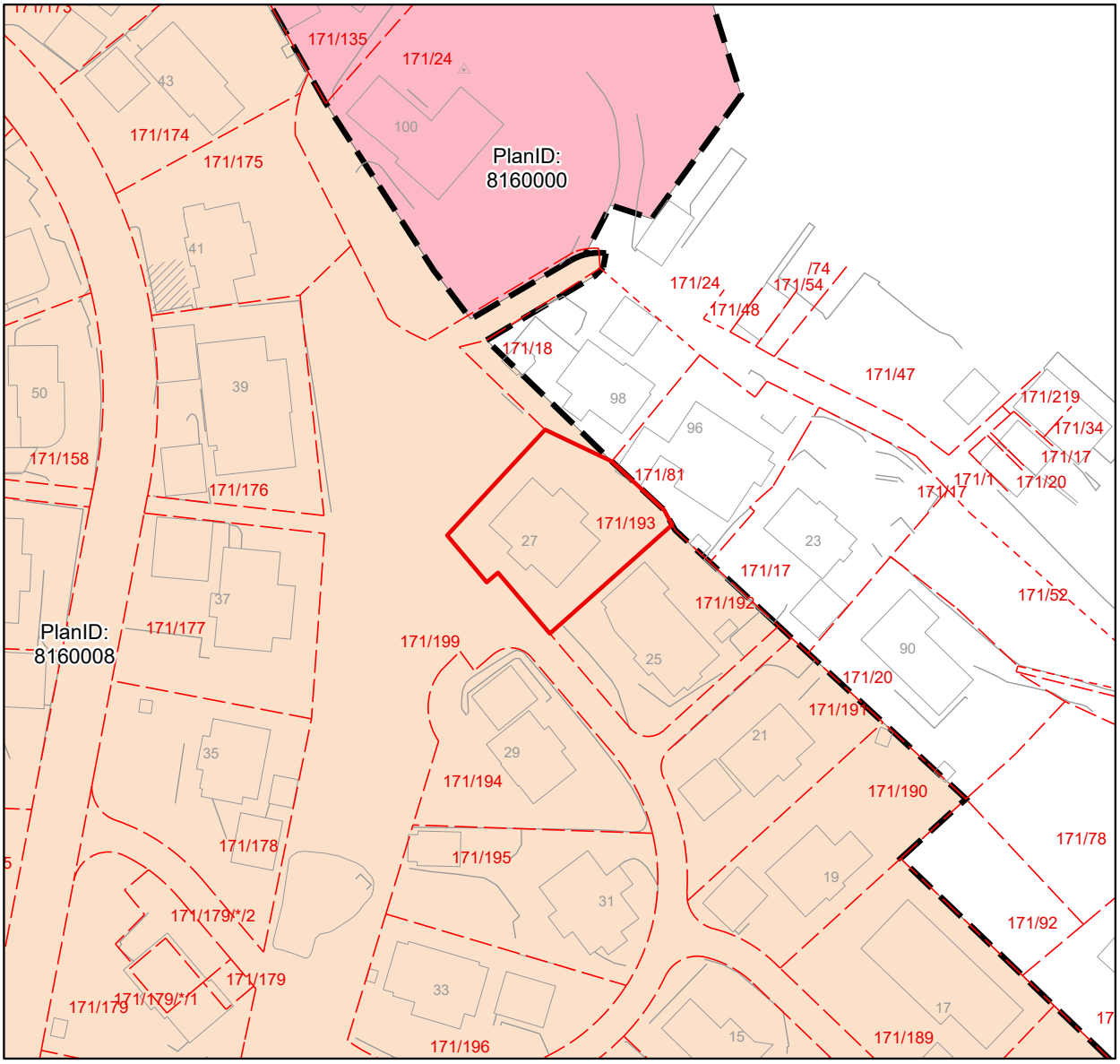
N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 8160008

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

Eiendomsflate



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

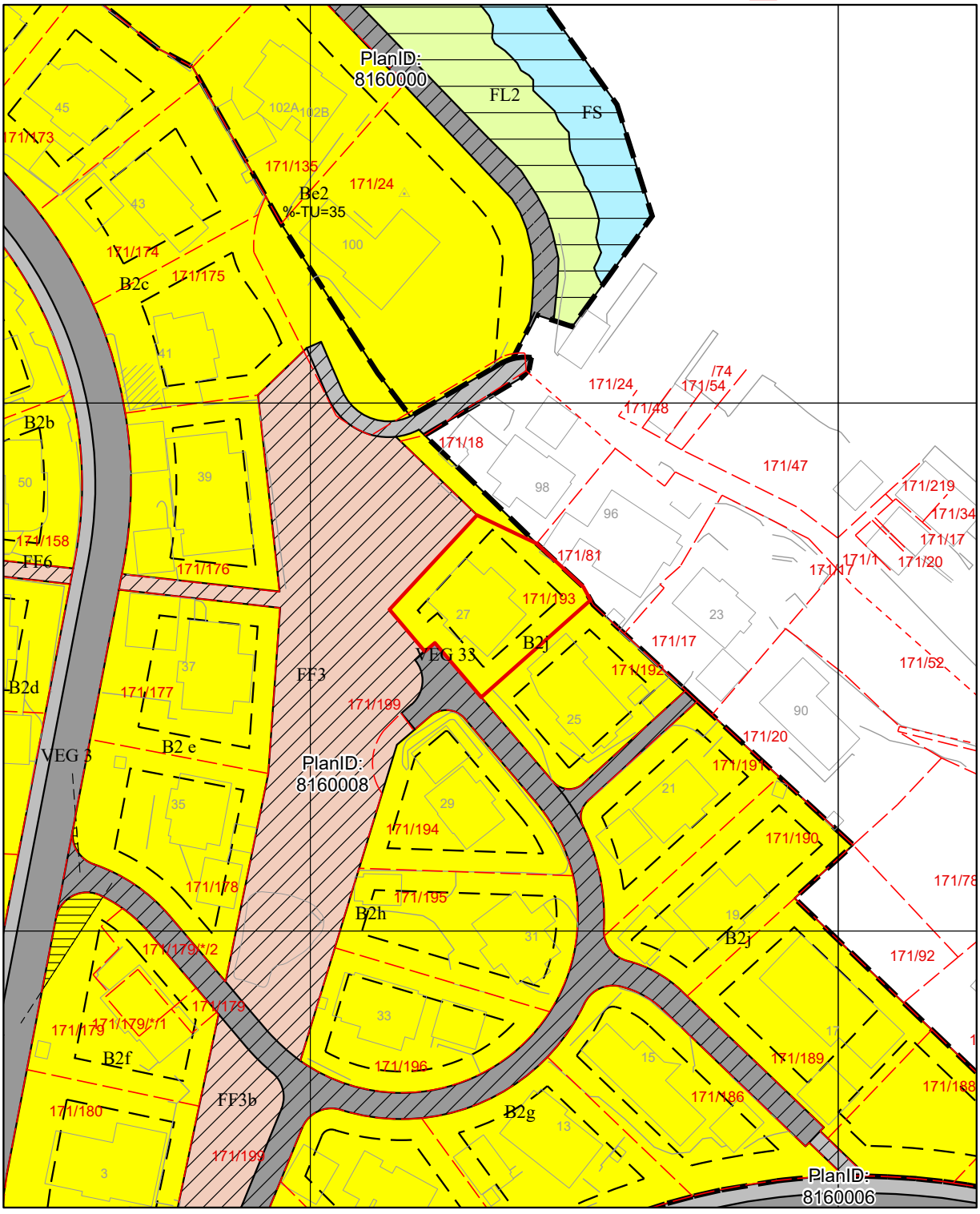
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 171/193/0/0
Dato: 23.09.2026 Adresse: Hylkjesvingen 27

N

PlanID(er): 8160008

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

Eiendomsflate



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

Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Juridisklinje

1211 - Byggegrense

1222 - Frisiktlinje

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan restriksjonsgrense

Begrensningsområde gammel lov

640 - Frisiktsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Kjørevei

Gangveg

Friluftsområde (på land)

Friluftsområde i sjø og vassdrag

Felles avkjørsel

Felles gangareal

Annet fellesareal for flere eiendommer

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

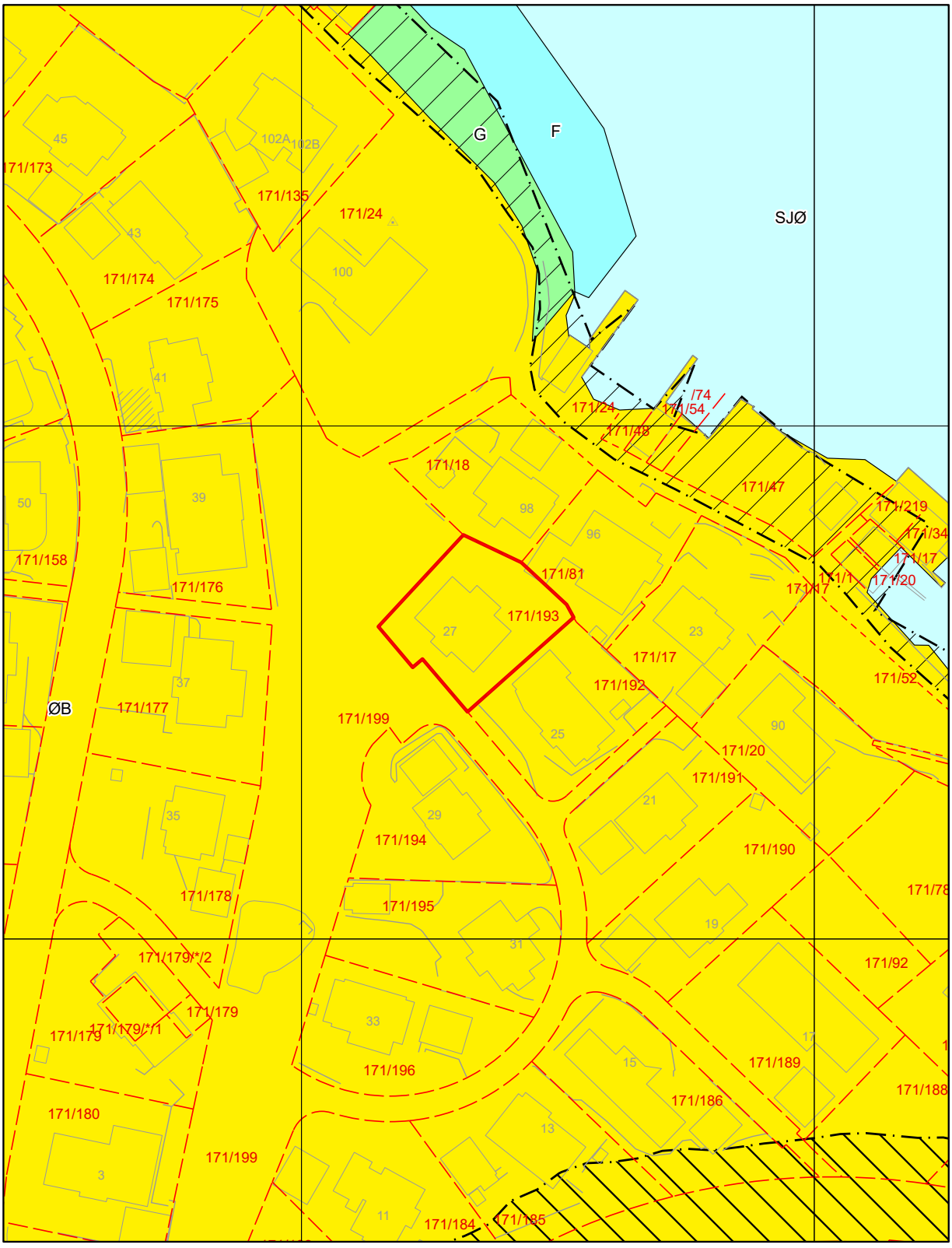
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 23.09.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 171/193/0/0
Adresse: Hylkjesvingen 27

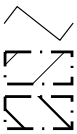
N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn landskap

Støysone gul

KPA2018 Arealformål

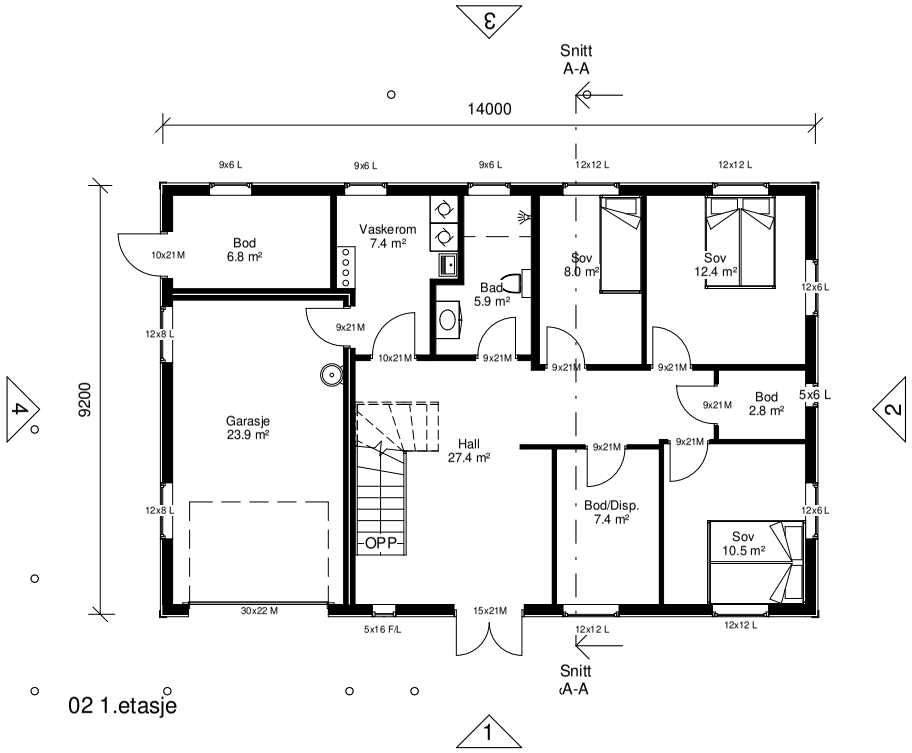
Øvrig byggesone

Grønnstruktur

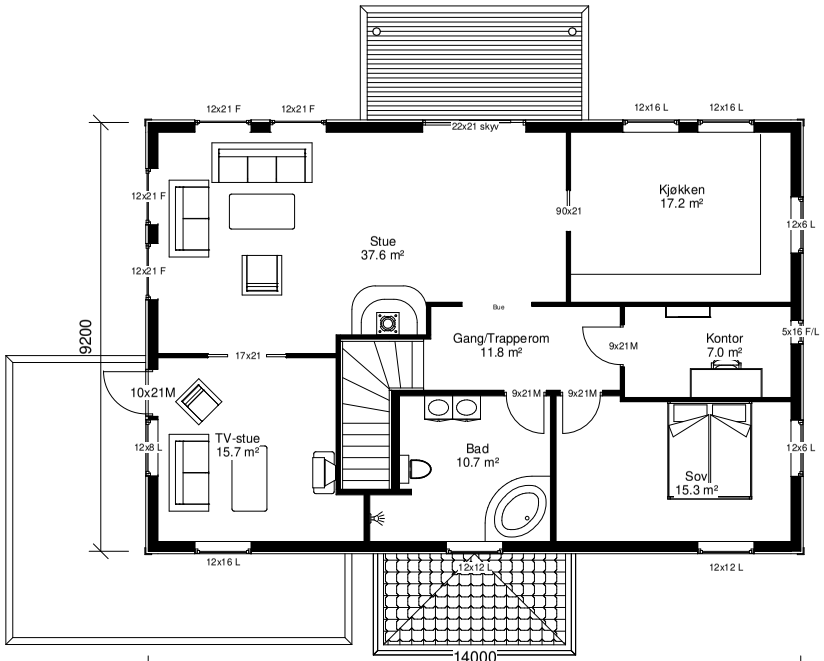
Bruk og vern av sjø og vassdrag

Friluftsområder

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Mesterhus Norge eller utførende tegnekontor ikke medvirker i.



02 1.etasje



04 2.etasje

AREAL	BRA	BOA	BYA
2.ETG	119.2 m²	0 m²	
1.ETG	119.2 m²	0 m²	128.8 m²
SUM	238.4 m²	0 m²	128.8 m²

ANMERKNINGER:

- Risikoklasse: 4 / Brannklasse: 1
- Arealer oppsatt i tabell er i hht NS3940 og husbankens regler.
- Arealer angitt i de enkelte rom er oppgitt som faktiske gulvareal.
- I rom under skrå himling kan deler av dette areal ha lavere takhøyde enn 2,4m.
- L = LIMTRE / S = STÅLDRAGER / SK = SKURLAST
- NTO = NETTOMÅL
- Innredninger og sanitærutstyr vist på tegning kun inkludert hvis angitt i kontrakt.
- For symbolforklaringer, se leveringsbeskrivelse.
- Medtatt 4 m snøfangere.

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN:
1.	17.11.05	Vindu TV-stue fjernet, etasjehøyder justert	TLS
2.	21.11.05	Vindu soverom fjernet, Vindu i bod, Vindu fasade 2 endret	TLS
3.	01.12.05	Div. endringer i forb. med arbeidstegninger	TLS

BYGGEFIRMA Nilsen & Andersen as MESTERHUS

TILTAKSHAVER:	Zeynab Shafe & Majid Fathalipour
BYGGEPLASS:	Hylkje tomt 54
G.nr/B.nr:	171/193
KOMMUNE:	BERGEN

Utarbeidet av:
Byggefirma Nilsen & Andersen AS
Salhusvegen 55
5131 NYBØRG
Tlf 55199600
firmapost@nilsenogandersen.no
www.nilsenogandersen.no

TEGN, INNHOLD:	TILTAKSART:	MÅL:
Plantegninger		1 : 100

PROSJEKT: **Hylkje tomt 54**

ARKITEKT:	DATO:	TEGN:	PROSJEKT NR:	TEGN.NR:
T.L.Saksen	21.09.05	TLS	212	PLS

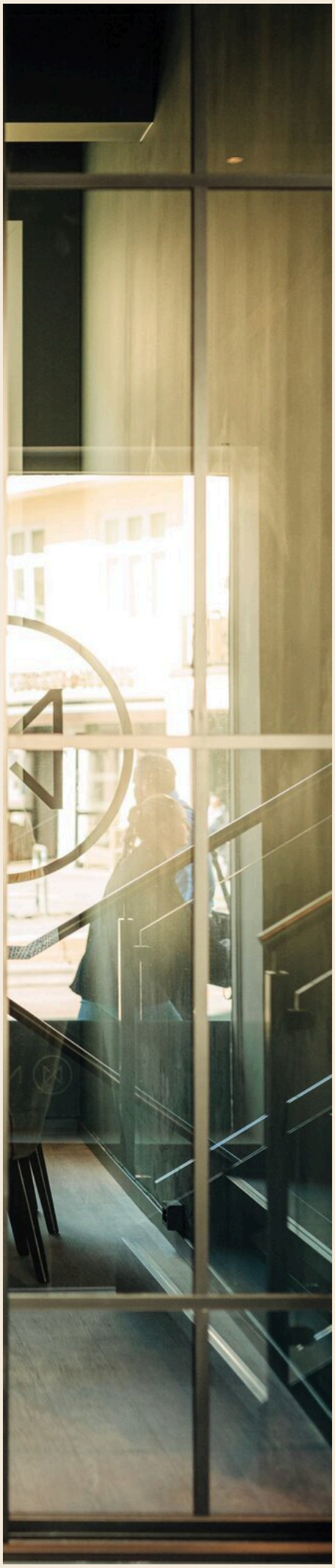
This document was created with Win2PDF available at http://www.win2pdf.com.
The unregistered version of Win2PDF is for evaluation or non-commercial use only.

Velkommen til

Nordvik Bergen

Bergen er et område vi kjenner godt. Vi vet hva som kjennetegner et godt salg, og bruker den kunnskapen for å gi deg best mulig utgangspunkt når boligen din skal selges. Bergen er et marked med mange særtrekk og stor variasjon mellom områdene, og nettopp derfor betyr lokal erfaring så mye. Hos oss får du en megler som gjør jobben grundig og følger deg gjennom hele salget, og som tar seg av det praktiske og formelle rundt handelen frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering eller ta en boligprat med en av våre meglere.
Ønsker du å bli en del av vårt team? Send din søknad og CV til kn@nordvikbolig.no.

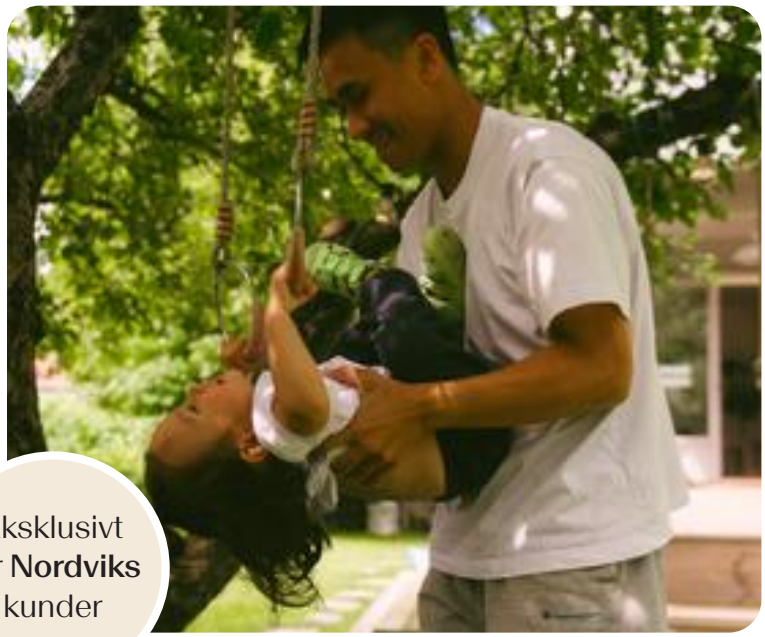


Teatergaten 35, 5010 BERGEN
bergen@nordvikbolig.no
902 04 435

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 19-0261/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Hylkjesvingen 27 5109 HYLKJE
Matrikkel: Gnr 171, bnr 193 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Nirujan K Nathan

Eiendomsmeglerfullmektig / Partner
Nordvik Bergen
n.nathan@nordvikbolig.no
977 12 544