PRIVATMEGLEREN
SYD

HYLKJEBAKKEN 7

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Hylkjebakken 7, 5109 HYLKJE

BERGEN kommune

gnr. 198, bnr. 17

Sum areal alle bygg: BRA: 91 m² BRA-i: 91 m²



Befaringsdato: 05.10.2026 **Rapportdato:** 13.10.2026 **Oppdragsnr.:** 12299-3477 **Eiendomsverdi ref nr:** ZZ1577

Autorisert foretak: Henne Takst AS

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Henne Takst AS

Henne Takst AS ble etablert i 2013 og eies og drives av Daniel Henne. Selskapet tilbyr profesjonelle tjenester innen bolig- og eiendomssegmentet, herunder:
-Tilstandsrapport etter gjeldende standarder
-Verdi- og lånetakster
-Konsulenttjenester (uavhengig kontroll, byggesak, rådgivning m.m.)

Daniel Henne utdannet seg til tømrer i 2005 og videre til byggmester ved Bergen Fagskole i 2010. I 2012/2013 fullførte han takstutdanningen gjennom NEAK og har siden arbeidet som uavhengig takstmann.
Med flere års erfaring fra ulike roller i bygg- og anleggsbransjen – både som tømrer og byggeleder – har Henne opparbeidet seg bred og solid kompetanse. Henne Takst AS skal kjennetegnes av grundighet, faglig integritet og kvalitetsbevisst arbeid

***NB: Rapporten må leses i sammenheng med punktet «Forutsetninger for tilstandsrapporten – ansvarsbegrensning og mandatavgrensning». Bruk av rapporten innebærer aksept av de forutsetninger og ansvarsbegrensninger som fremgår der.

Rapportansvarlig

Daniel Henne

hennetakst@gmail.com
909 48 327

Henne Takst AS
Øvre Våganeset 27
5106 ØVRE ERVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Henne Takst AS
Øvre Våganeset 27
5106 ØVRE ERVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes 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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Referansenivå
Boligen er oppført omkring 1977. Opprinnelige bygningsdeler vurderes som hovedregel mot relevant byggeskikk og krav som gjaldt på søknads- og oppføringstidspunktet. Senere utskiftede eller rehabiliterte bygningsdeler vurderes mot referansenivået for det aktuelle utførelsestidspunktet, så langt alder og omfang er kjent.
Rapportens undersøkelsesomfang bygger på forskrift til avhendingslova – tryggere bolighandel. For fastsettelse av tilstandsgrad benyttes kriteriene i NS 3600:2025 med tilhørende rettelser. Arealene er oppmålt etter NS 3940:2023.
Nøyaktig alder og oppbygning for bad, vaskerom, taktekking, drenering og flere tekniske installasjoner er ikke dokumentert. Vurderingene bygger derfor på synlige og tilgjengelige forhold, registrerte avvik og undersøkelsene som er særskilt beskrevet. Skjulte konstruksjoner, rørføringer og koblinger er ikke fullstendig undersøkt. Lokale målinger og hulltakinger gjelder de aktuelle kontrollstedene og kan ikke alene bekrefte tilstanden i hele konstruksjonen.

Konklusjon
Boligen har flere eldre bygningsdeler, registrerte materialskader og behov for omfattende oppgradering.
De største avvikene gjelder skyvedøren med tilhørende fuktskade samt badet og vaskerommet. Skyvedøren fra 1979 har slitasje, utettheter og fuktskade i parketten ved døren. Omfanget i underliggende konstruksjon er ikke avklart. Badet og vaskerommet har betydelig alder, slitasje, avvik ved fallforholdene og samlet rehabiliteringsbehov. Disse punktene er vurdert til TG3.
Eldre vinduer har slitasje og punkterte isolerglass. Ved hovedytterdøren er det registrert fukt- og råteskade rundt katteluken. Yttervegger har overflateslitasje, og taktekkingen har ukjent alder og er kun kontrollert fra bakkenivå.
Stoppekranen til vanninstallasjonen ble ikke lokalisert. Vannrør og eldre avløpsrør bør vurderes for utskifting i forbindelse med rehabilitering av våtrommene. Tilkobling og driftsstatus for dagtanken og oljeovnen er ikke avklart.
Takkonstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for innvendig kontroll. Det var heller ikke tilgang til den underliggende boenheten. Skjulte forhold kan derfor forekomme uten at disse er avdekket gjennom undersøkelsen.
De viktigste oppfølgingspunktene er avklaring og utbedring av fuktskaden ved skyvedøren, samlet rehabilitering av bad og vaskerom, oppfølging av eldre vinduer og dører samt avklaring av vann-, avløps- og oljeinstallasjonene.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET – UTEN TILSTANDSGRAD
Komfyrvakt
Det er ikke registrert komfyrvakt på kjøkkenet.
Komfyrvakt anbefales ettermontert som et brannforebyggende tiltak.
Dagtank og oljeovn
Tilkobling og driftsstatus for dagtanken og oljeovnen er ikke avklart. Anlegget bør ikke tas i bruk før dette er undersøkt av foretak med relevant kompetanse.
Eventuell tank, ledninger og restinnhold må håndteres forsvarlig dersom anlegget skal tas ut av drift.
Brannskille mellom boenhetene
Det var ikke tilgang til den underliggende boenheten. Branncellebegrensende konstruksjoner mellom boenhetene er derfor ikke undersøkt fra undersiden.
Kontrollbegrensningen innebærer ikke at et konkret brannteknisk avvik er påvist.
Det settes ikke tilstandsgrad på HMS-forhold.

RADON – UTEN TILSTANDSGRAD
Det foreligger ikke opplysninger om radonmålinger i rapportgrunnlaget.
Radonnivået kan ikke fastslås ved visuell kontroll. Eventuelle tidligere målerapporter bør etterspørres. Dersom representative målinger ikke foreligger, anbefales langtidsmåling i fyringssesongen.

Lovlighet
Godkjente byggetegninger er ikke fremlagt for sammenligning med dagens planløsning og bruk.
Rapporten bekrefter derfor ikke at dagens rominndeling, bruk eller oppdeling i boenheter samsvarer med offentlig godkjent løsning.
Romnavnene i rapporten beskriver registrert bruk på befaringsdagen og innebærer ikke en bekreftelse på godkjent bruk.

Særskilt forutsetning – tilkomst
Ved befaringen var det kun tilgang til boenheten som i oppdragsgrunnlaget er omtalt som seksjon 2. Det var ikke tilgang til den andre boenheten, omtalt som seksjon 1, herunder arealene som ligger under den undersøkte boligen.
Disse områdene er ikke befart eller tilstandsvurdert. Tilstanden på undersiden av etasjeskillet og eventuelle synlige følgeskader i den underliggende boenheten er derfor ikke avklart.
Rapporten gjelder den undersøkte boenheten og de utvendige bygningsdelene som er særskilt beskrevet. Betegnelsene seksjon 1 og seksjon 2 brukes kun for å skille mellom boenhetene og innebærer ikke en bekreftelse på formell seksjonering.

MERK – mandatavgrensning, metode og ansvarsbegrensning
Denne tilstandsrapporten er utarbeidet etter forskrift til avhendingslova, tryggere bolighandel. Rapportens innhold og undersøkelsesomfang bygger på forskriftens minimumskrav. For valg av tilstandsgrad benyttes kriteriene i NS 3600:2025, med tilhørende rettelser der dette er relevant.

Oppdraget omfatter de undersøkelser, registreringer og vurderinger som følger av forskriftens minstekrav, med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten. Det er ikke bestilt eller gjennomført utvidet kontroll, tilleggsundersøkelser, destruktive inngrep, teknisk spesialkontroll eller særskilt kontroll av forhold utenfor rapportens ordinære mandat. Rapporten gjelder de bygninger, bygningsdeler og arealer som er omfattet av det rekvirerte oppdraget. Tilleggsbygg, sekundærbygg, utvendige

Beskrivelse av eiendommen

konstruksjoner, støttemurer, terrengforhold, installasjoner utenfor bygningen eller andre forhold som ikke er særskilt beskrevet, er ikke fullstendig kontrollert eller tilstandsvurdert.

For leiligheter, andelsleiligheter og seksjoner gjelder i tillegg egne avgrensninger for felles bygningsmasse og forhold utenfor boenheten. Undersøkelsen omfatter normalt kun den aktuelle bruksenheten, med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten. Fellesarealer, felles konstruksjoner og felles tekniske anlegg er ikke fullstendig kontrollert eller tilstandsvurdert. Rapporten bygger på en visuell og ikke-destruktiv kontroll av tilgjengelige bygningsdeler, samt enkle funksjonstester og målinger der dette følger av forskrift eller er særskilt beskrevet. Skjulte konstruksjoner, lukkede sjakter, skjulte rørføringer, skjulte elektriske installasjoner, konstruksjoner bak innredning, tildekkede flater og øvrige forhold som ikke var tilgjengelige på befaringsdagen, inngår ikke i vurderingsgrunnlaget.

Rapporten er ikke en full samsvarskontroll mot plan- og bygningslovgivningen, TEK, offentlige tillatelser, godkjente tegninger, produktdokumentasjon, FDV, prosjekteringsgrunnlag eller utførelsesdokumentasjon. Rapporten kan derfor ikke benyttes som dokumentasjon for at boligen eller utførte arbeider er forskriftsmessig prosjektert, godkjent eller utført. Opplysninger fra eier, rekvirent, megler, forretningsfører, entreprenør, tidligere dokumentasjon eller andre tredjeparter er lagt til grunn i den grad slike opplysninger er fremlagt og vurdert som relevante for rapportens mandat. Slike opplysninger er ikke kontrollert eller verifisert utover det som følger av rapportens kontrollomfang og det som var praktisk mulig ved befaringen.

Eventuelle orienterende opplysninger eller kommentarer utenfor forskriftens minimumsomfang er ikke å anse som en utvidelse av oppdraget eller en full tilstandsvurdering av de aktuelle forholdene, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Rapporten er utarbeidet som beslutningsgrunnlag ved eierskifte. Den fritar ikke selger, kjøper eller øvrige parter fra egen opplysningsplikt, undersøkelsesplikt eller plikt til å innhente særskilt fagkyndig vurdering der det er behov for dette. Bygningssakkyndiges vurderinger og ansvar er begrenset til forhold som ligger innenfor rapportens mandat, kontrollomfang og tilgjengelige vurderingsgrunnlag på befaringsdagen. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler, forhold som ikke var synlige eller tilgjengelige ved befaring, feil eller mangler i tredjepartsopplysninger, senere endringer og forhold som krever spesialundersøkelser utenfor rapportens minimumsomfang.

Denne ansvarsbegrensningen gjelder bare så langt den er forenlig med gjeldende rett, og begrenser ikke ansvar som følger av ufravikelig lovgivning, forsett eller grov uaktsomhet.
Økonomisk ansvarsbegrensning / oppdragsvilkår
Rapportutkast og oppdragsvilkår/forutsetninger for oppdraget er oversendt oppdragsgiver/eier per e-post. Oppdragsgiver/eier har ved skriftlig tilbakemelding bekreftet at rapportutkastet og vedlagte oppdragsvilkår er gjennomgått og akseptert før endelig rapport er utstedt. I den utstrekning gjeldende rett tillater det, er Henne Takst AS sitt samlede økonomiske ansvar for krav knyttet til oppdraget, rapportens innhold eller eventuelle feil/mangler ved rapporten, begrenset til 100 % av oppdragets avtalte honorar eksklusive merverdiavgift.
Ansvarsbegrensningen gjelder samlet for krav som springer ut av samme oppdrag, uavhengig av om kravet bygger på kontrakt, erstatning, regress eller annet ansvarsgrunnlag.
Begrensningen gjelder ikke ved forsett eller grov uaktsomhet, og begrenser ikke ansvar som følger av ufravikelig lovgivning. Begrensningen innebærer heller ingen reduksjon av rapportens undersøkelsesomfang eller de krav som følger av forskrift til avhendingslova, gjeldende bransjestandard eller rapportens uttrykkelige mandat.

Tomannsbolig - Byggeår: 1977

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater:
Gulvene er belagt med parkett, belegg og laminat
Innvendige vegger er bekledd med malte overflater, panel og baderomsplater
Himlinger består av malte overflater og tak ess

Innvendige dører:
Glatte dører innvendig i boligen

Leiligheten er et oppussingsobjekt

VÅTROM Gå til side

Bad på ca. 6,9 m².
Rommet har belegg på gulvet, baderomsplater på veggene og Tak-ess-plater i himlingen.
Utstyret består av dusjkabinett, toalett og baderomsinnredning med servant.
Ventilasjonen er basert på naturlig avtrekk uten tilluft under døren.
Badets alder er ikke kjent, men rommet fremstår som betydelig eldre. Dokumentasjon på utførelse, produkter og tettesjikt er ikke fremlagt.
Det er registrert slitasje, avvik ved gulvets fallforhold og vindu i dusjsonen.

Vaskerom på ca. 5,1 m².
Rommet har belegg på gulvet og malt platekledning på vegger og i himlingen.
Det er opplegg for vaskemaskin og utslagsvask på vegg.
Ventilasjonen er basert på naturlig avtrekk.
Vaskerommets alder er ikke kjent, men rommet fremstår som betydelig eldre. Dokumentasjon på utførelse og tettesjikt er ikke fremlagt.
Det er registrert slitasje og avvik ved gulvets fallforhold.

KJØKKEN Gå til side

Areal: 10,1 m²

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenbeslag.

Frittstående hvitevarer:

Beskrivelse av eiendommen

-Komfyr
-Kjøleskap

Avtrekk via kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VVS:
Vannledninger av kobber.
Stoppekranen ble ikke lokalisert på befaringsdagen.
Synlige avløpsrør er utført i plast og støpejern/soil.

Ventilasjon:
Avtrekk fra kjøkkenventilator. Boligen har for øvrig naturlig ventilasjon.
Ventilasjonsforholdene på bad og vaskerom inngår i vurderingen av de respektive våtrommene.

Arealer Gå til side

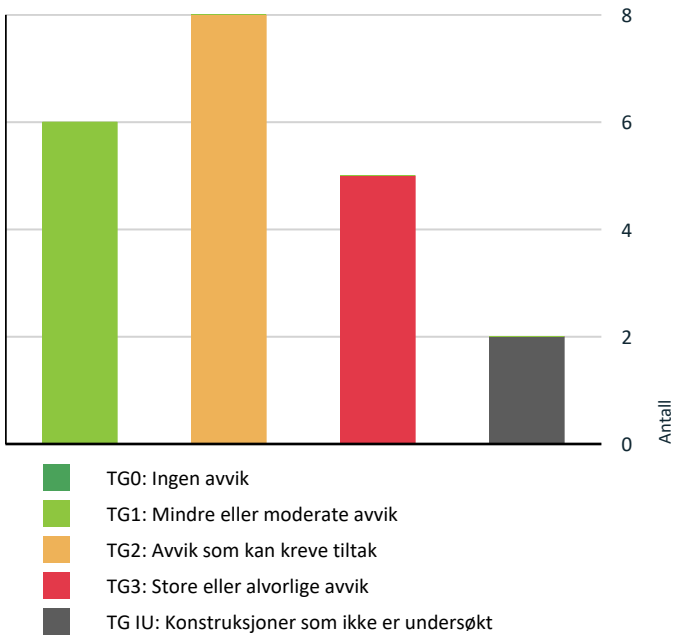
Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Henne Takst AS
Øvre Våganeset 27
5106 ØVRE ERVIK

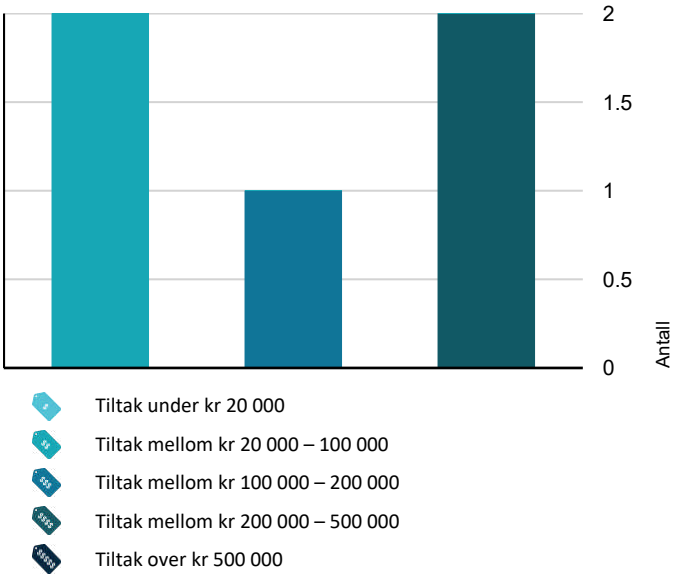
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Ytterdører - 1	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1977

Kommentar
Ca årstall, avvik kan forekomme

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein. Taktekkingens alder er ikke kjent.

Taket er kontrollert fra bakkenivå av sikkerhetsmessige hensyn. Kontrollen er derfor begrenset til de delene av takflaten som var synlige fra bakken. Undertak, lekter, sløyfer, innfestinger og øvrige skjulte deler av takoppbygningen er ikke tilgjengelige for direkte kontroll.

Vurdering av avvik:
• Taktekkingens alder og gjenværende brukstid er usikker. Den begrensede kontrollen fra bakken gir ikke grunnlag for å fastslå tilstanden på detaljer, skjøter og underliggende sjikt.

Konsekvens/tiltak:
Taket bør kontrolleres nærmere fra sikkert tilrettelagt adkomst. Behov for vedlikehold eller utskifting må vurderes ut fra resultatet av nærmere kontroll.

TG2 er satt på bakgrunn av ukjent alder, usikker gjenværende brukstid og begrenset kontroll fra bakkenivå.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er utført i plast.
Nedløpene er avsluttet like over terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke etablert eller dokumentert kontrollert videre bortledning av takvannet fra nedløpene.

Konsekvens/tiltak:
Vann som slippes ut nær bygningen kan øke fuktbelastningen på terreng, grunnmur og fundamenter.
Nedløpene bør forlenges eller tilkobles en løsning som leder takvannet kontrollert bort fra bygningen.

TG2 er satt på bakgrunn av at nedløpene avsluttes over terreng uten dokumentert videre bortledning av takvannet

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er beskrevet med flate og valmede partier. Konstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for innvendig inspeksjon.

Vurdering og kontrollbegrensning:
Bærende deler, isolasjon, undertak og eventuell lufting er ikke tilgjengelige for kontroll. Konstruksjonens komplette oppbygning og tilstand er derfor ikke avklart.

Konsekvens/tiltak:
Eventuelle skjulte fukt- eller materialskader kan være uoppdaget.
Ved tegn til lekkasje, kondens, misfarging eller andre endringer bør konstruksjonen undersøkes nærmere. Ved senere takarbeider bør de skjulte delene kontrolleres når de blir tilgjengelige.

TGIU er satt fordi takkonstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for undersøkelse. Graden innebærer ikke at skade er påvist

Tilstandsrapport

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i trekonstruksjoner med utvendig vindtetting, lekter og trekledning. Deler av fasaden har teglstein.
Det er registrert overflateslitasje.

Kontrollen er utført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige flater og lokal stikktaking der dette var praktisk mulig. Bærekonstruksjonen er i hovedsak innkledd og er ikke undersøkt ved åpning.

Vurdering av avvik:
• Utvendige treflater har slitasje og vedlikeholdsbehov. Skjulte deler av veggkonstruksjonen er ikke kontrollert.
Lokalt lite lufting bak kledning.

Konsekvens/tiltak:
Slitte overflater kan over tid gi redusert beskyttelse mot vær og fukt.
Trekledningen bør vedlikeholdes med nødvendig rengjøring, forarbeid og overflatebehandling. Skadde materialer må utbedres eller skiftes. Ved åpning bør underliggende vindtetting, lekter og trekonstruksjon kontrolleres.

TG2 er satt på bakgrunn av registrert overflateslitasje og vedlikeholdsbehov.

TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass i malte trekarmer fra 1977 og 1979.
Det er registrert alder, slitasje og punkterte isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Vinduene har høy alder og redusert gjenværende brukstid. Punkterte isolerglass har svikt i forseglingen mellom glasslagene.

Konsekvens/tiltak:
Punkterte glass kan gi dugg og tilsmussing mellom glasslagene. Slitte overflater gir redusert beskyttelse av trekarmene.
Punkterte isolerglass bør skiftes. På grunn av vinduenes alder bør utskifting av komplette vinduer vurderes opp mot glassutskifting og videre vedlikehold.

TG3 er satt på bakgrunn av høy alder, slitasje og punkterte isolerglass

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass i malte trekarmer fra 2016

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 3 Ytterdører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Skyvedør med 2-lags isolerglass i aluminiumskarm fra 1979.
Det er registrert utvendig slitasje, utettheter og fuktskade i parketten ved skyvedøren.
Underliggende konstruksjon er ikke åpnet. Det var heller ikke tilgang til den underliggende boenheten.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktrelatert skade ved døren. Fuktskaden omfatter parkett, men kan også omfatte undergulv og tilstøtende konstruksjoner, men full utbredelse er ikke avklart.
Det er ikke dokumentert råte eller redusert bæreevne i bjelkelaget gjennom undersøkelsen.

Konsekvens/tiltak:
Fortsatt vanninntrengning kan medføre økt skade på gulv og tilstøtende trekonstruksjoner.
Skyvedøren og tilslutningene bør undersøkes og utbedres innen kort tid. Utskifting av døren må påregnes. Gulvet og området ved dørens opplegg må åpnes i nødvendig omfang for å avklare skadeutbredelsen.
Eventuelt skadet materiale må skiftes eller utbedres, og årsaken til fukttilførselen må håndteres før tilbakeføring.

TG3 er satt på bakgrunn av registrerte utettheter og påvist fuktskade ved skyvedøren, med behov for snarlig undersøkelse og utbedring.

Kostnadsestimat: 20 000–100 000 kroner.
Kommentar til kostnadsestimatet:
Anslaget gjelder utskifting av skyvedør, lokale tilslutningsarbeider og begrenset utbedring av berørt parkett og underlag.
Omfattende skjulte skader i bjelkelag, større gulvflater eller den underliggende boenheten inngår ikke.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Ytterdører - 1

Beskrivelse

Profilert ytterdør med sidefelt av glass og montert katteluke.
Det er registrert fukt- og råteskade rundt katteluken.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger lokal materialnedbrytning ved åpningen for katteluken.

Konsekvens/tiltak:
Videre fuktbelastning kan gi økt skade og redusert tetthet i dørbladet.
Skadeomfanget må avklares. Berørte deler må utbedres, eller døren skiftes dersom en varig reparasjon ikke er hensiktsmessig.

TG2 er satt på bakgrunn av registrert fukt- og råteskade rundt katteluken



VÅTROM

1.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad på ca. 6,9 m².

Rommet har belegg på gulvet, baderomsplater på veggene og Tak-ess-plater i himlingen.

Tilstandsrapport

Utstyret består av dusjkabinett, toalett og baderomsinnredning med servant.
Ventilasjonen er basert på naturlig avtrekk uten tilluft under døren.

Badets alder er ikke kjent, men rommet fremstår som betydelig eldre. Dokumentasjon på utførelse, produkter og tettesjikt er ikke fremlagt.
Det er registrert slitasje, avvik ved gulvets fallforhold og vindu i dusjsonen.

Vurdering av avvik:
• Badet har flere avvik og et samlet rehabiliteringsbehov.
Gulvets fallforhold er ikke tilfredsstillende. Vinduet er plassert i et vannutsatt område, og ventilasjonen gir begrenset uttørking.
Dusjkabinettet reduserer den direkte vannbelastningen på rommets overflater, men utbedrer ikke de registrerte avvikene ved gulv, ventilasjon og våtrommets øvrige oppbygning.

Konsekvens/tiltak:
Mangelfull avrenning og begrenset ventilasjon kan gi økt fuktbelastning på overflater og tilstøtende konstruksjoner.
Badet bør rehabiliteres samlet. Arbeidene må omfatte gulvoppbygning, fall, sluk, tettesjikt, veggflater, vindustilslutninger, gjennomføringer og ventilasjon.
Ved demontering må underliggende og tilliggende konstruksjoner undersøkes. Eventuelle skader må utbedres før ny oppbygning etableres.

TG3 er satt på bakgrunn av kombinasjonen av betydelig alder, slitasje, avvik ved fallforholdene, vindu i dusjsonen, utilstrekkelig ventilasjon og samlet rehabiliteringsbehov.

Kostnadsestimat: 200 000–500 000 kroner.
Kommentar til kostnadsestimatet:
Anslaget gjelder samlet rehabilitering av badet på ca. 6,9 m² med ordinær standard og i hovedsak uendret romavgrensning.
Omfattende skjulte fukt- og råteskader, større konstruktive inngrep og arbeider i den underliggende boenheten inngår ikke.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





1.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble utført på vaskerommet, uten funn av unormale fuktverdier.
Det gjøres oppmerksom på at hulltaking med fuktmåling på et punkt, ikke kan garantere for avvik/svikt andre steder i de lukkede konstruksjonene tilhørende våtrommet.

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.
• Målingen viste vektprosent under målbare verdier
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.

Henne Takst AS
Øvre Våganeset 27
5106 ØVRE ERVIK

Tilstandsrapport



1.ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom på ca. 5,1 m².

Rommet har belegg på gulvet og malt platekledning på vegger og i himlingen.
Det er opplegg for vaskemaskin og utslagsvask på vegg.
Ventilasjonen er basert på naturlig avtrekk.

Vaskerommets alder er ikke kjent, men rommet fremstår som betydelig eldre. Dokumentasjon på utførelse og tettesjikt er ikke fremlagt.
Det er registrert slitasje og avvik ved gulvets fallforhold.

Vurdering av avvik:
• Vaskerommet har et samlet rehabiliteringsbehov. Registrerte fallavvik og slitasje må vurderes sammen med rommets alder og bruk.

Konsekvens/tiltak:
Ved lekkasje fra vaskemaskin, utslagsvask eller rør kan mangelfull avrenning gi økt vannbelastning på gulv og tilstøtende konstruksjoner.
Vaskerommet bør rehabiliteres samlet. Gulvoppbygning, fall, sluk, tettesjikt, gjennomføringer og vannutsatte veggpartier må utbedres. Ventilasjonen bør oppgraderes.
Ved demontering må underliggende og tilliggende konstruksjoner undersøkes. Eventuelle skader må utbedres før gjenoppbygging.

TG3 er satt på bakgrunn av betydelig alder, slitasje, avvik ved fallforholdene, naturlig ventilasjon og samlet rehabiliteringsbehov.

Kostnadsestimat: 200 000–500 000 kroner.
Kommentar til kostnadsestimatet:
Anslaget gjelder samlet rehabilitering av vaskerommet på ca. 5,1 m² med ordinær standard og i hovedsak uendret romavgrensning.
Sanering av oljeanlegg, omfattende skjulte skader og arbeider utenfor rommet inngår ikke.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport







1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble utført på vaskerommet, uten funn av unormale fuktverdier.
Det gjøres oppmerksom på at hulltaking med fuktmåling på et punkt, ikke kan garantere for avvik/svikt andre steder i de lukkede konstruksjonene tilhørende våtrommet.

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.
• Målingen viste vektprosent under målbare verdier
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Areal: 10,1 m²

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenbeslag.

Frittstående hvitevarer:

-Komfyr
-Kjøleskap

Avtrekk via kjøkkenventilator.

Komfyrvakt: NEI
(Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400)
Fuktsensor med magnetventil på vanntilførsel:NEI

Ved kontroll med fuktindikator ble det ikke registrert fukt i kjøkkenbenk eller gulv på befaringsdagen.
Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkeninnredningen har høy alder og generell bruks- og overflateslitasje. Det må påregnes økende behov for vedlikehold og fornyelse.
Det er ikke registrert tegn til aktiv lekkasje eller unormal fuktbelastning i de undersøkte områdene på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak:
Slitte overflater og innredningsdeler kan få redusert funksjon og videre materialnedbrytning over tid.
Vedlikehold og lokale utbedringer bør gjennomføres etter behov. Oppgradering eller utskifting av kjøkkeninnredningen må påregnes ut fra alder, tilstand og ønsket standard.

TG2 er satt på bakgrunn av kjøkkeninnredningens alder og registrerte bruks- og overflateslitasje. Manglende komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper er ikke alene lagt til grunn for tilstandsgraden.





1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk fra kjøkkenventilator

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger av kobber.
Stoppekranen ble ikke lokalisert på befaringsdagen.

Kontrollen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler. Store deler av røranlegget ligger skjult og er ikke undersøkt ved åpning av konstruksjonene.
Eventuelle felles rørinstallasjoner er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Avstengingsmuligheten for boligens vanntilførsel er ikke avklart. Nøyaktig alder og gjenværende brukstid for rørene er heller ikke kjent.

Konsekvens/tiltak:
Manglende kjennskap til stoppekranens plassering kan forsinke avstenging ved lekkasje.
Stoppekranen må lokaliseres, merkes og funksjonskontrolleres. Vannrør som berøres ved rehabilitering av bad og vaskerom bør vurderes for utskifting.
Rør som skal beholdes i lukkede konstruksjoner bør vurderes av rørlegger før konstruksjonene lukkes igjen.

TG3 er satt på bakgrunn av ukjent alder, usikker gjenværende brukstid og at stoppekranen ikke er lokalisert

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er utført i plast og støpejern/soil.

Kontrollen er begrenset til tilgjengelige deler. Skjulte rørføringer og koblinger er ikke undersøkt ved åpning av konstruksjonene.

Vurdering av avvik:
• Deler av avløpsanlegget er utført i eldre støpejern/soil. Nøyaktig alder er ikke dokumentert, og gjenværende funksjonstid er usikker.

Konsekvens/tiltak:
Eldre avløpsrør kan over tid få korrosjon, avleiringer og redusert funksjon, med risiko for lekkasje eller tilstopping.
Ved rehabilitering av bad og vaskerom bør tilgjengelige eldre soilrør vurderes for utskifting samtidig med øvrige rørarbeider.

TG2 er satt på bakgrunn av eldre støpejern/soil og usikker gjenværende funksjonstid.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk fra kjøkkenventilator. Boligen har for øvrig naturlig ventilasjon.
Ventilasjonsforholdene på bad og vaskerom inngår i vurderingen av de respektive våtrommene.

TG IU Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er registrert oljeovn i stuen og dagtank montert på vegg på vaskerommet.
Det er ikke avklart om dagtanken er koblet til oljeovnen. Anleggets driftsstatus og eventuelt innhold er ikke opplyst.

Vurdering og kontrollbegrensning:
Tilkobling, tetthet og funksjon for det samlede anlegget er ikke avklart.

Konsekvens/tiltak:
Dersom tank eller ledninger inneholder brensel, kan lekkasje skade og forurense omkringliggende materialer.
Anlegget bør gjennomgås av foretak med relevant kompetanse. Det må avklares om anlegget skal beholdes eller tas ut av drift. Ved avvikling må tank, ledninger og eventuelt restinnhold håndteres forsvarlig.

TGIU er satt fordi anleggets tilkobling, driftsstatus og tekniske funksjon ikke er avklart.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer. Kursfortegnelse er registrert i skapet

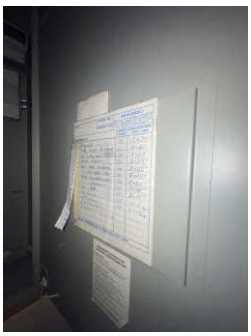
Befaringen ble gjennomført som nøkkelbefaring uten eier til stede. Spørsmål om anleggets historikk og bruk er derfor ikke besvart.

Spørsmål til eier:
1. Når gjennomførte Det lokale eltilsynet eller annen kontrollinstans sist tilsyn, og hva var resultatet?
Ikke opplyst.
2. Når ble anlegget etablert eller sist totalrehabilitert?
Ikke opplyst.
3. Forekommer det ofte at sikringer løser ut?
Ikke opplyst.
4. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Ikke opplyst.
5. Finnes det kursfortegnelse, og samsvarer den med sikringene?
Kursfortegnelse er registrert. Samsvar med samtlige kurser er ikke nærmere kontrollert.
6. Er det utført elektriske arbeider etter 1. januar 1999, og foreligger samsvarserklæring?
Ikke opplyst.

Vurdering og anbefalt oppfølging:
Tilgjengelige tilsynsrapporter og samsvarserklæringer bør etterspørres.
Dersom nyere dokumentert elkontroll ikke foreligger, anbefales en utvidet kontroll av det elektriske anlegget utført av registrert elektrovirksomhet.

orutsetning og kontrollbegrensning:
Kontrollen er en forenklet visuell undersøkelse. Det er ikke utført elektrofaglige målinger, demontering eller full funksjonskontroll.
Det settes ikke tilstandsgrad på elektrisk anlegg





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarsler registrert
Håndalukke apparat er registrert

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringens alder er ikke dokumentert. I mangel av andre opplysninger er det lagt til grunn at dreneringen kan være fra byggeåret.

Tilstandsrapport

Drensledninger, drenerende masser og utvendig fuktsikring ligger skjult og er ikke undersøkt ved oppgraving.
Det var ikke tilgang til kjelleren som tilhører den andre boenheten.

Vurdering av avvik:
• Dreneringen har mulig høy alder og usikker gjenværende funksjonstid. Manglende tilgang til underliggende kjeller begrenser vurderingen av dreneringens innvendige funksjon.

Konsekvens/tiltak:
Ved redusert funksjon kan konstruksjoner mot grunnen bli utsatt for økt fuktbelastning.
Dokumentasjon på eventuell tidligere utskifting bør etterspørres. Drenering, terreng og takvannsavledning bør vurderes samlet. Behovet for utskifting må fastsettes etter nærmere undersøkelser.

TG2 er satt på bakgrunn av antatt høy alder, usikker gjenværende funksjonstid og begrenset kontrollgrunnlag

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Betong/murkonstruksjoner
Vurderingen gjelder det som er synlig og tilgjengelig. Fundament er naturligvis ikke tillgjengelig for kontroll.

Konstruksjoner under bakkenivå har erfaringsmessig forholdsvis høy skadefrekvens og kortere levetid en konstruksjoner over bakke nivå.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er flat og opparbeidet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

Konsekvens/tiltak
• Stående vann kan føre til økt fuktbelastning på grunn og konstruksjon, med risiko for fuktskader, setninger og dårlig drenering.

Henne Takst AS
Øvre Våganeset 27
5106 ØVRE ERVIK

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

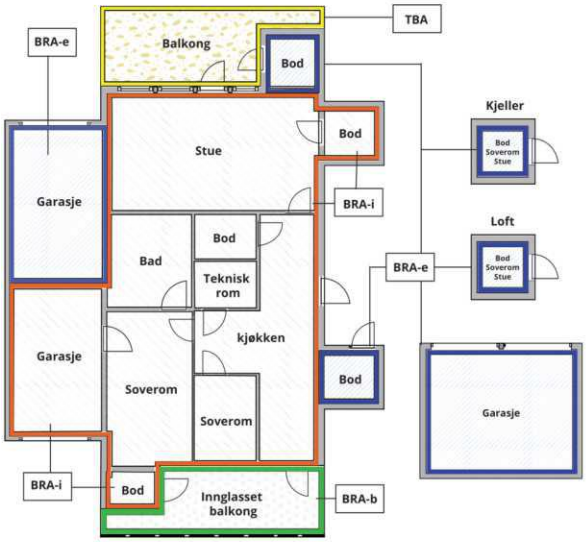
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etasje	91			91	
SUM	**91**				
SUM BRA	**91**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Entré, kontor, soverom, bad, vaskerom, kjøkken, stue		

Kommentar

- Arealene er oppmålt på stedet med håndholdt laser etter NS 3940:2023.

Takhøyde i stuen er 2,38m

Entre 5,5 m²
Kontor 6,3 m²
Soverom 10,2 m²
Hall 12,2 m²
Bad 6,9 m²
Vaskerom 5,1 m²
Kjøkken 10,1 m²
Stuen 30 m²

Areal summert sammen rom for rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt piper, sjakter og trapper. Avvik i oppgitte arealer vil kunne forekomme.

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

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

Henne Takst AS
Øvre Våganeset 27
5106 ØVRE ERVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.10.2026	Daniel Henne	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	198	17		0	3893.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Hylkjebakken 7, 5109 Hylkje

Hjemmelshaver
Marianne Helene Fredriksen

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no		Generelle opplysninger om eiendommen kan være hentet fra Eiendomsverdi.no.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Henne Takst AS
Øvre Våganeset 27
5106 ØVRE ERVIK

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 13.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Syd	Oppdragsnr.	166260241
Addresse	Hylkjebakken 7		
Postnr.	5109	Sted	HYLKJE
Selgers navn	Marianne H Fredriksen		
Selgers navn	Ida Marie Refsahl Haug		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Ida Marie Refsahl Haug

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

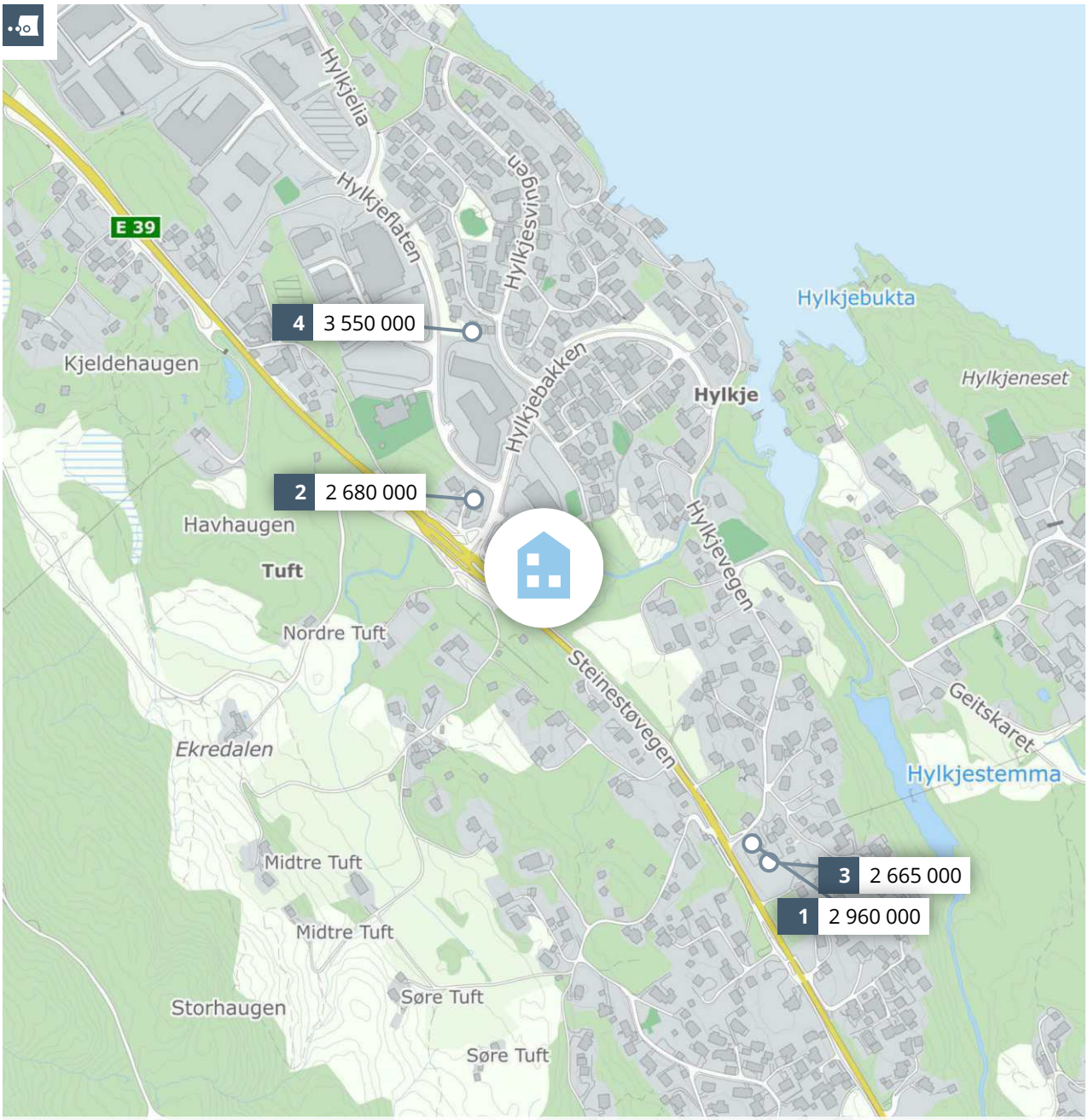
☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 13.10.2026

Signert av *Ida Marie Refsahl Haug*

Initialer selger:
I M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

HYLKJEBAKKEN 7

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bergen Syd den 19.10.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Mona Larsen .

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Hylkjebakken 7, 5109 HYLKJE

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1977

GNR 198 BNR 17 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 4601 BERGEN GRUNNKRETS HYLKJE

Verdivurdert til

2 700 000

-	2 700 000	29 670
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	91 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1977

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	1
Etasje	1

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Hylkjevegen 1 A 74 m² 2005	1. etg	2 sov		30.06.2022	2 490 000	**2 960 000**	0	2 960 000	**40 000**
2	Hylkjebakken 42 77 m² 2010	1. etg	3 sov		25.03.2019	2 720 000	**2 680 000**	0	2 680 000	**34 805**
3	Hylkjevegen 1 H 74 m² 2005	2. etg	2 sov		29.05.2020	2 600 000	**2 665 000**	0	2 665 000	**36 014**
4	Hylkjesvingen 2 81 m² 2005	1. etg	1 sov		26.06.2025	3 490 000	**3 550 000**	0	3 550 000	**43 827**

Eiendommen ligger på Hylkje og byr på gode muligheter for deg som ønsker å skape din egen drømmebolig. Her får du en bolig med alt på ett plan, garasje og en stor felles tomt.

Boligen har en praktisk grunnplan med alle nødvendige funksjoner samlet på ett plan, noe som gir et godt utgangspunkt for en funksjonell og moderne bolig. Eiendommen har et moderniseringsbehov, men nettopp her ligger også potensialet til å sette sitt eget preg på boligen.

Dette er en spennende mulighet for deg som ser verdien i potensialet og ønsker å skape et hjem med personlig preg.

Boligen har felles tomt, vedbod og garasje med naboen.

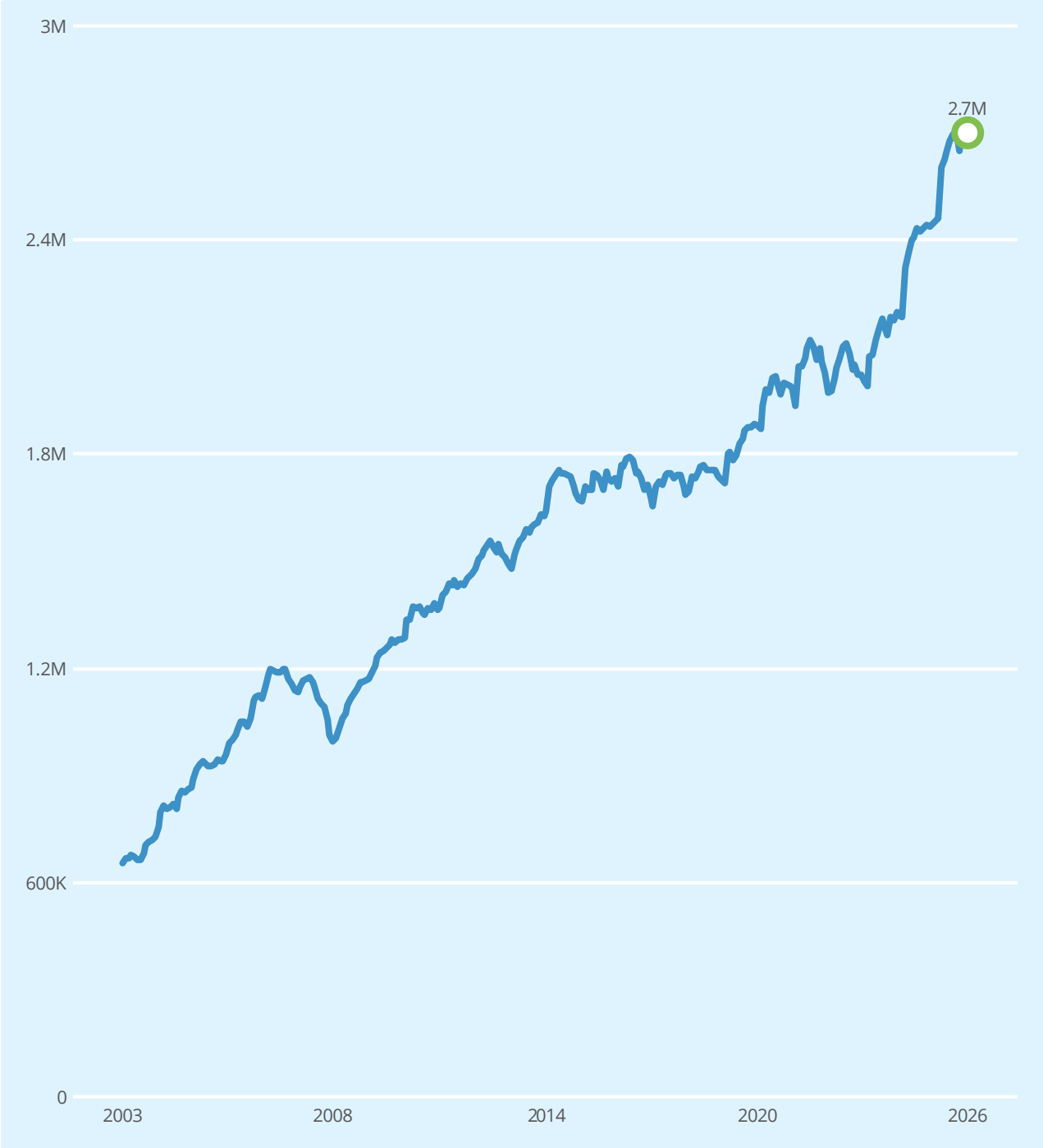
Normalverdi fra 2,6-3 millioner

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i Åsane bydel nå

24
leiligheter til salgs

4.8M
4 550 000 Prisantydning i snitt
4.4M
4.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
25
dager

Leiligheter solgt i Åsane bydel siste 3 mnd

123
leiligheter solgt

4.5M
4.3M
4 124 000 Salgspris i snitt
3 909 000 Prisantydning i snitt
3.7M
3.5M
3.3M

Solgt i snitt i løpet av
13
dager

for 6.4% over prisantydning

Analyse m²-priser

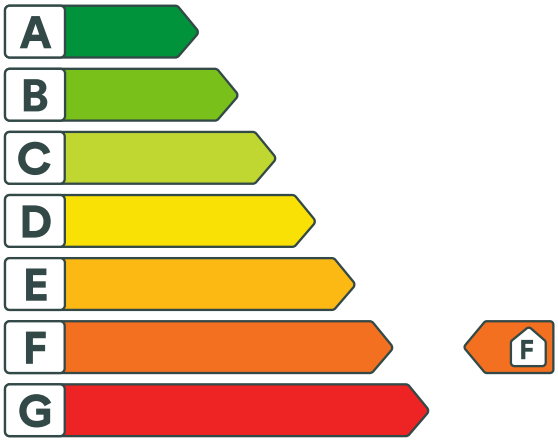
72 740 BERGEN kommune i snitt siste 3 mnd
56 941 Åsane bydel i snitt siste 3 mnd
29 670 Hylkjebakken 7 Totalpris 2 700 000

enova

Energiattest



Adresse **Hylkjebakken 7, 5109 HYLKJE**	
Dato for energimerking **07.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-365236**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **172932967**
Gårdsnummer **198**	Bruksnummer **17**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **U0101**



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 **1978**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **75,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **75,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig 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 **342,67**

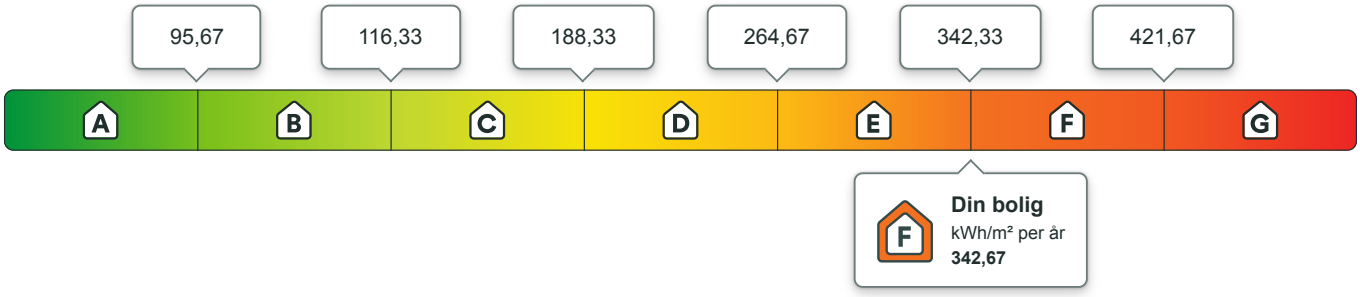
Hylkjebakken 7, 5109 HYLKJE

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
24 425,56	**325,67**

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

Hylkjebakken 7, 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 **Ja**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Hylkjebakken 7, 5109 HYLKJE

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 2: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: 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 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 utendørs

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 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: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 19: 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.

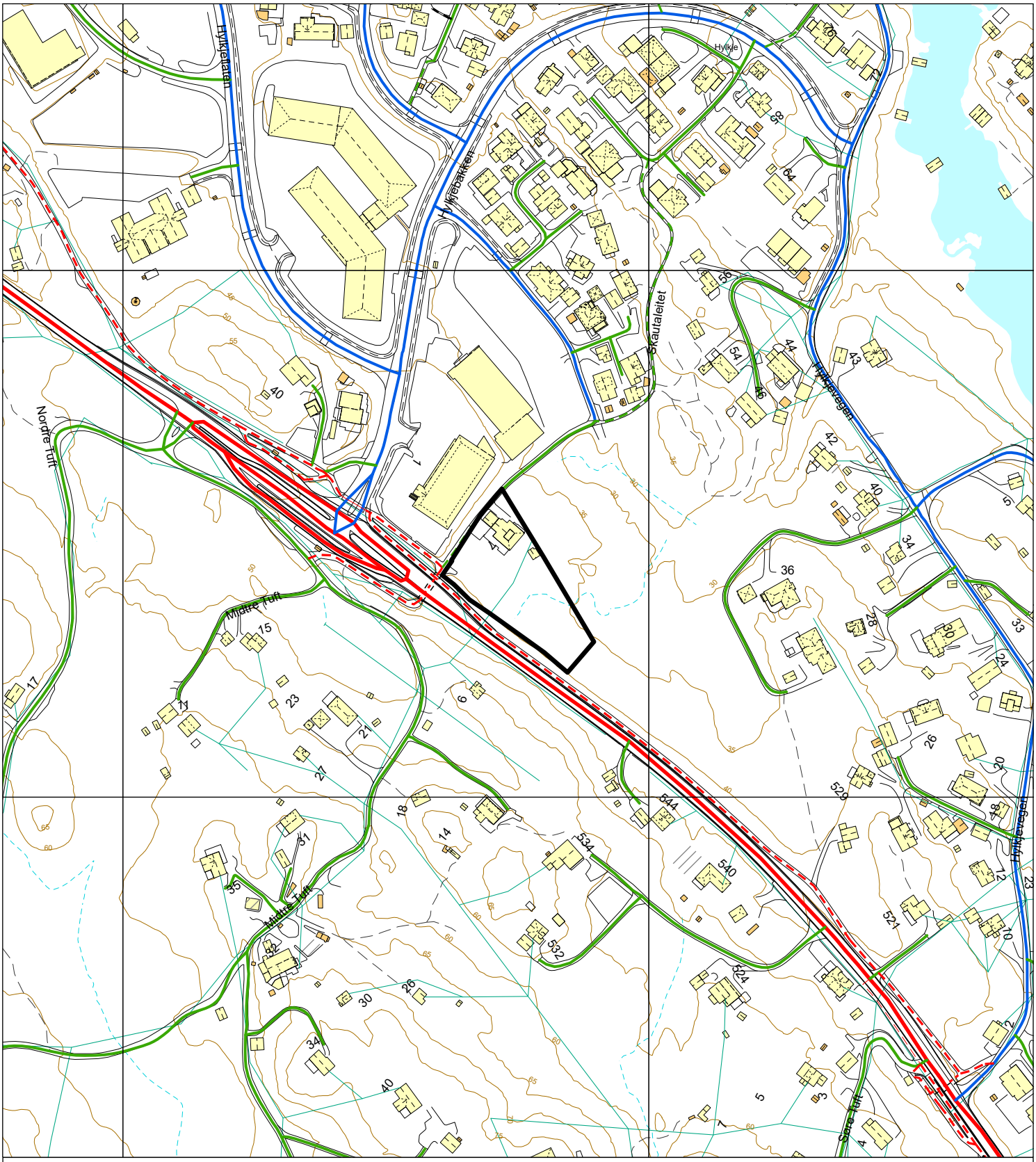
BERGEN KOMMUNE

VEGSTATUSKART

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 02.10.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 198/17/0/0
Adresse: Hylkjebakken 7

N



Tegnforklaring - Vegtyper

- 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

Ordre: **99482**

Eiendom: **4601-198/17/0/2**
Hylkjebakken 7
5109 Hylkje

K46010019 Vannforsyning og avløpsforhold

BERGENVANN@BERGEN.KOMMUNE.NO, 05.10.2026 08:58:

Levert til kunde

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og har septiktank. Tømming av septiktank annethvert år er inkludert i de kommunale gebyrene som faktureres kvartalsvis.
Dersom det er behov for ekstra tømming, må eier selv bestille dette fra et slamsugefirma. Kostnaden for ekstra tømming faktureres direkte til eier og kommer i tillegg til de kommunale gebyrene.
Dersom det blir bygget offentlig avløpsanlegg i området, kan eiendommen bli pålagt å knytte seg til dette.
Hvis eiendommen ligger i et område der det ikke gis nye utslippstillatelser, kan det også bli pålagt å erstatte septiktanken med et minirenseanlegg.

DAGBOKFØRT
06.02.85 04607
BYSKRIVEREN I
BERGEN

E R K L Æ R I N G:

I henhold til skjønn i Bergen byrett, sak nr. B71/1979, avhjemlet 04.09.1981, vedrørende grunn og rettigheter for gang- og sykkelveg langs riksveg 14 - Haukås - Steinestø, har Bergen kommune rett til å beslaglegge 365 m2 av min eiendom gnr. 98 bnr. 17 i Åsane

med skjæring/fylling.

Erstatning for dette kr. 8.030,00 er oppgjort på omforenet måte.

Denne erklæring kan tinglyses på eiendommen.

Fyllkje, den 24/1-85

Kirsten Sjøstrøm

Kirsten Sjøstrøm
f.nr. 23-09-46 [redacted]

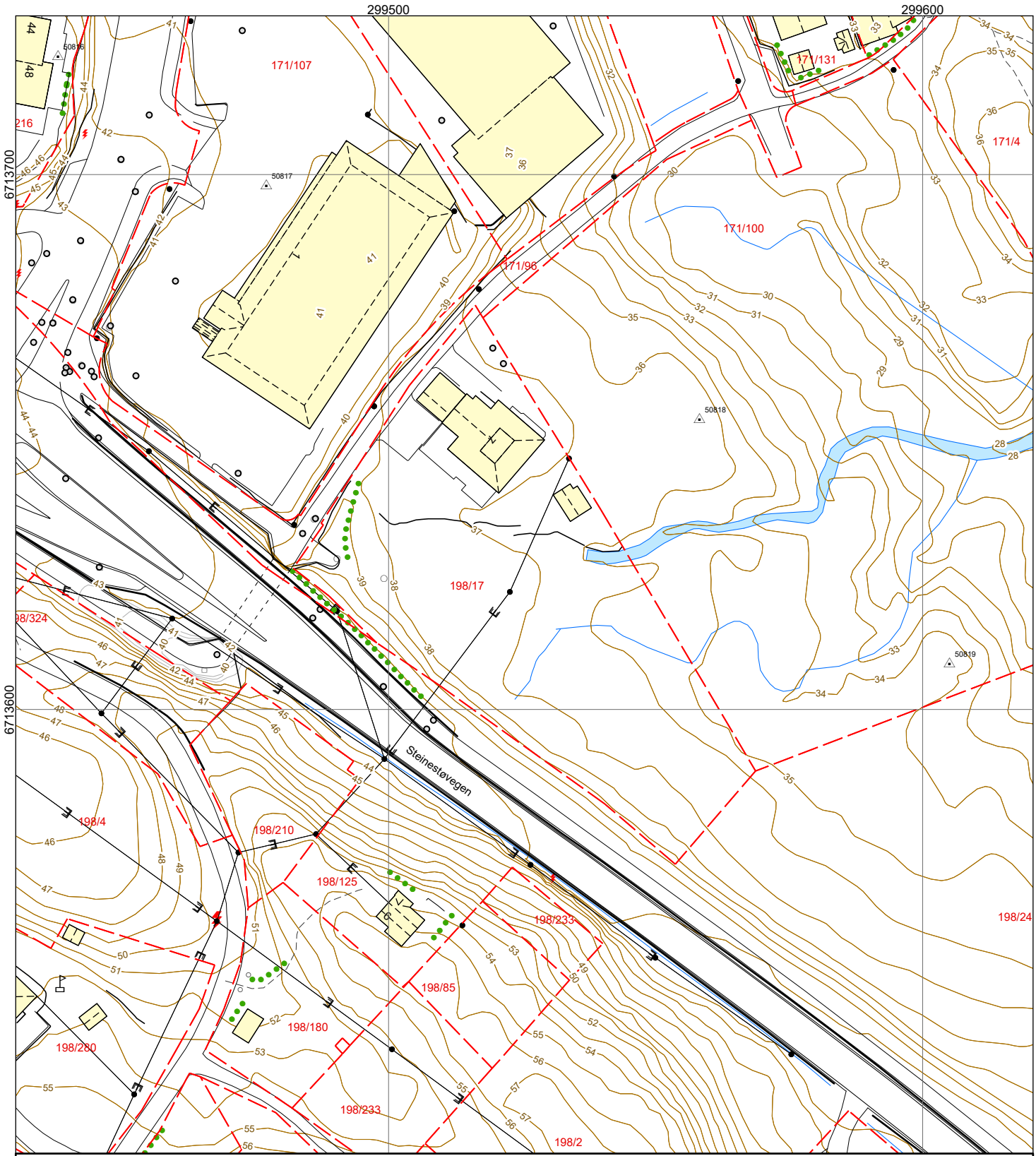
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1 000
Dato: 02.10.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 198/17/0/0
Adresse: Hylkjebakken 7

N



Bygning	Mur, frittstående	Stitrapp	Hydrant	Arkeologisk minne
Byggemeldt tiltak	Kraftledning	Høydekurve	Kum	Kulturminne
Kulturminne	Hekk	Innmålt tre	Sluk	
Eiendomsgrense	Sti	Flaggstang	Gatesluk	
Eiendomsgrense - usikker	Traktorveg	Mast	Fastmerker	

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 198/17/0/0
Utlistet 02. oktober 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
261717058	Grunneiendom	0	Ja	3 893,9 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
8160006	31	ÅSANE. GNR 171, HYLKJE INDUSTRIOMRÅDE DEL 1, VEI 5	3 - Endelig vedtatt arealplan	14.06.2002	200204144	< 0,1 % (0,5 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
8160006	720 - Felles gangareal	< 0,1 % (0,5 m²)

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.

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
70750000	35	ÅSANE. GNR 171 BNR 100 MFL., HYLKJE, BOLIGANLEGG	202220634	< 0,1 % (0,1 m²)
71930000	35	Reguleringsplan for gang- og sykkeltiltak på langs eksisterande vegnett mellom Vågsbotn og Klauvaneset	202512878	61,2 %

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	64,3 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	29,6 %

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
8160015	35	ÅSANE. GNR 171 BNR 108 OG DEL AV BNR 107, HYLKJEBAKKEN	3	201007856
9980000	30	ÅSANE. RV 1 (NÅ E 39) STEINESTØVEGEN, HAUKÅS - HYLKJE	3	199936474
8160008	31	ÅSANE. GNR 171, 173 OG 198, HYLKJE INDUSTRIOMRÅDE DEL 2	3	200209382
72080000	34	Åsane. Gnr. 173, Bnr 5 mfl., Indre Hordvik	1	202518204

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 02. oktober 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

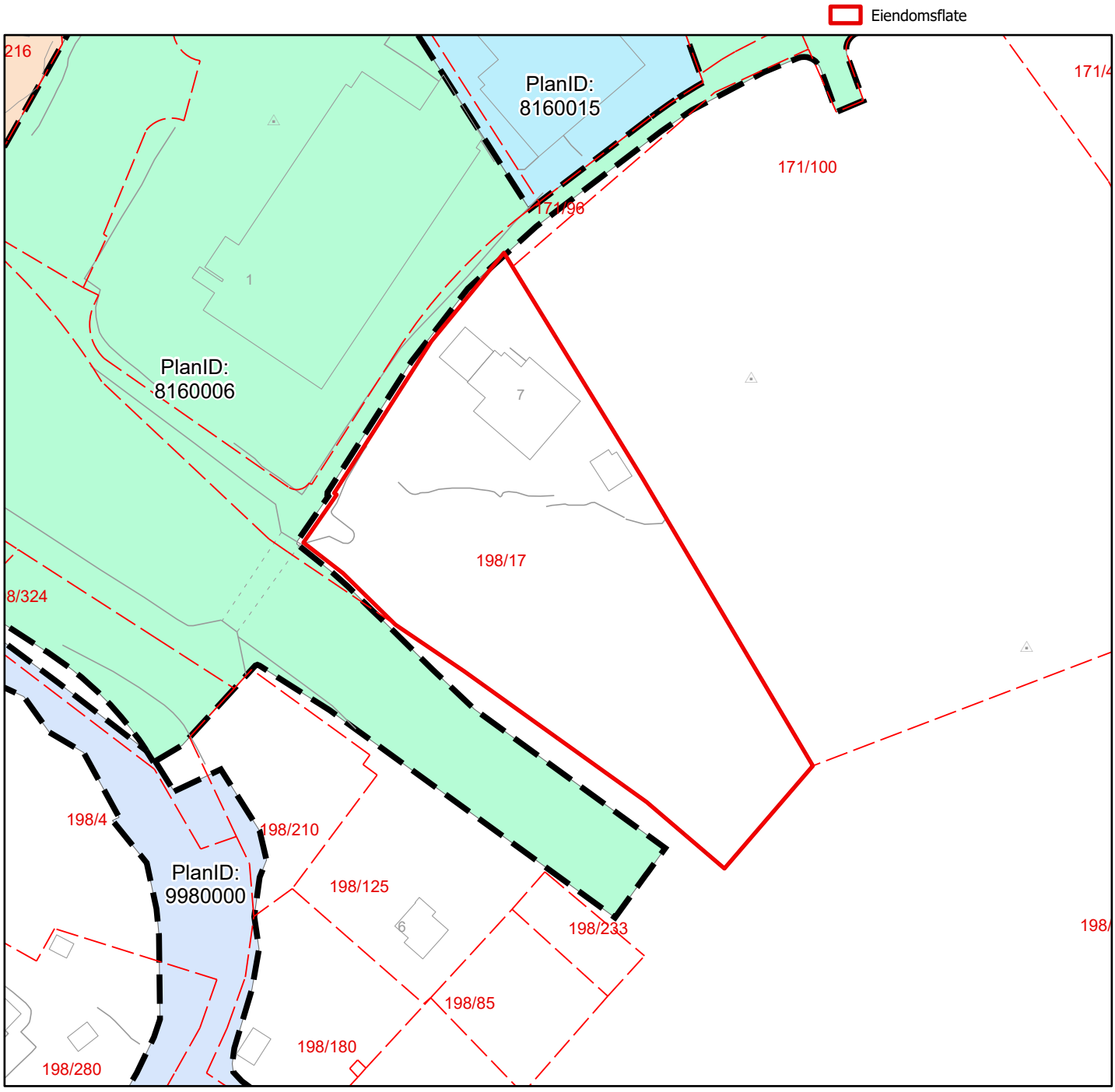
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 198/17/0/0
Dato: 02.10.2026 Adresse: Hylkjebakken 7

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): 8160006



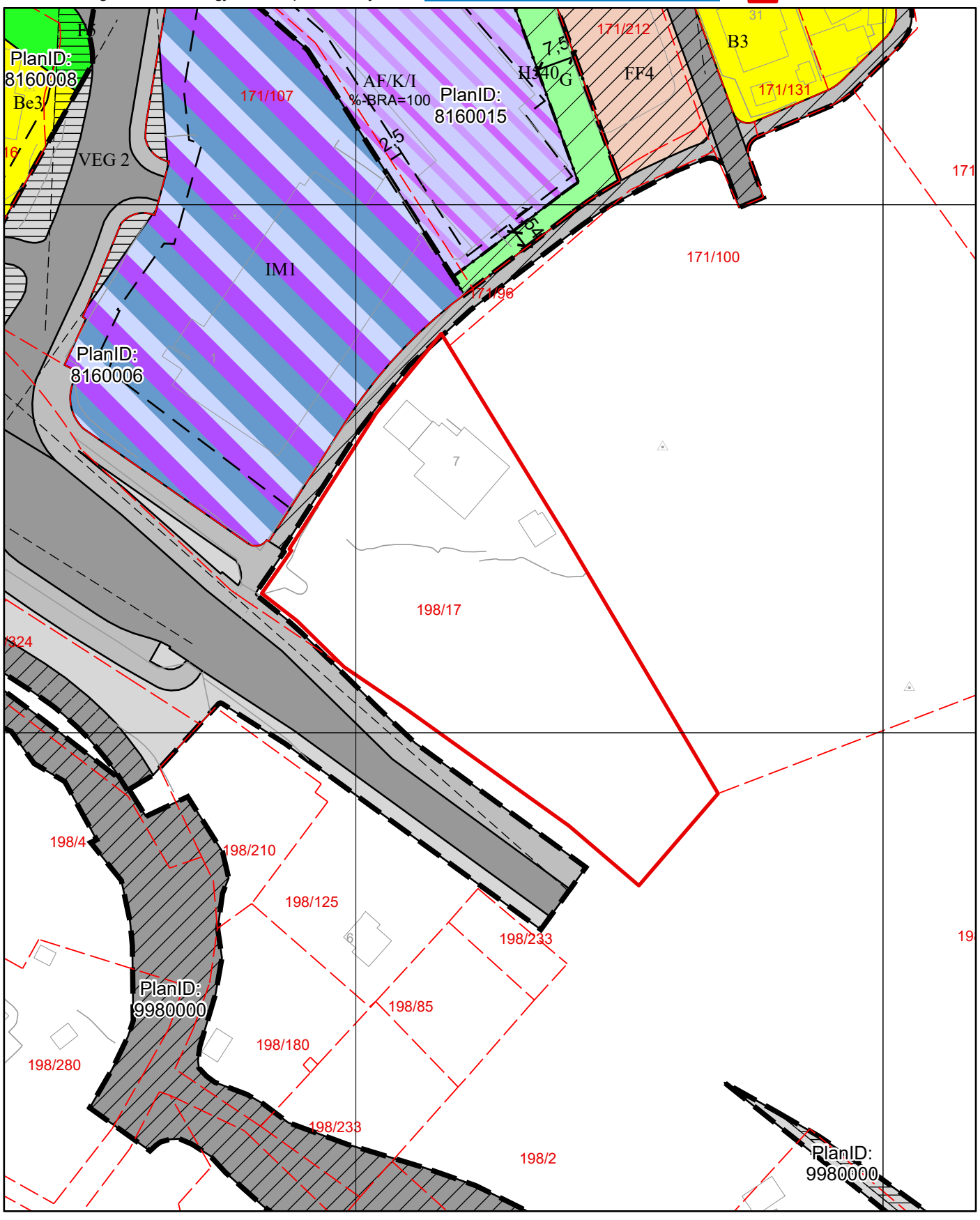
Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 198/17/0/0
Dato: 02.10.2026 Adresse: Hylkjebakken 7

PlanID(er): 8160006

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



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Juridisklinje

1211 - Byggegrense

1222 - Frisiktlinje

1259 - Måle- og avstandslinje

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan restriksjonsgrense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Begrensningsområde gammel lov

640 - Frisiktsone

Hensynssoner PBL §12-6

Angitthensynsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Kjørevei

Annen veggrunn

Gangveg

FRIOMRÅDER

Felles avkjørsel

Felles gangareal

Annet fellesareal for flere eiendommer

Forretning / Kontor / Industri

Arealformål PBL §12-5

Bebyggelse og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1)

1811 - Forretning, kontor, industri

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3001 - Grønnstruktur

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 02.10.2026

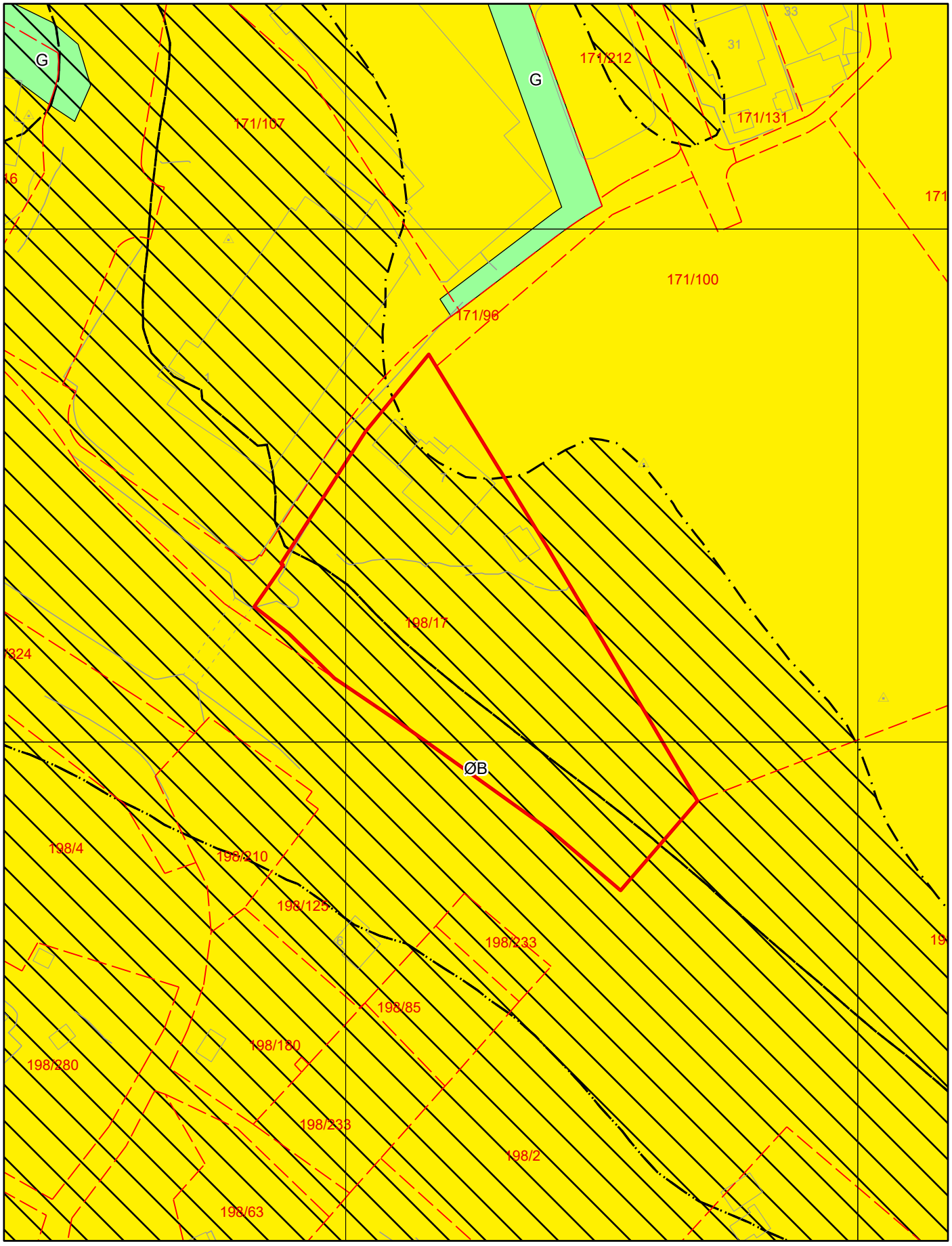
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 198/17/0/0
Adresse: Hylkjebakken 7

BERGEN KOMMUNE

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense


Støysone gul


Støysone rød

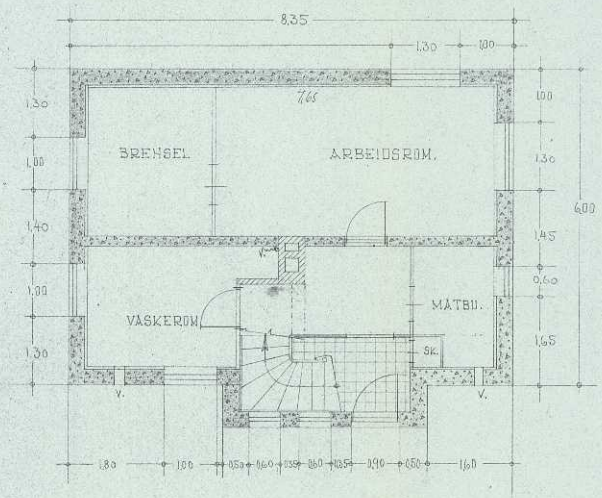
KPA2018 Arealformål

Øvrig byggesone

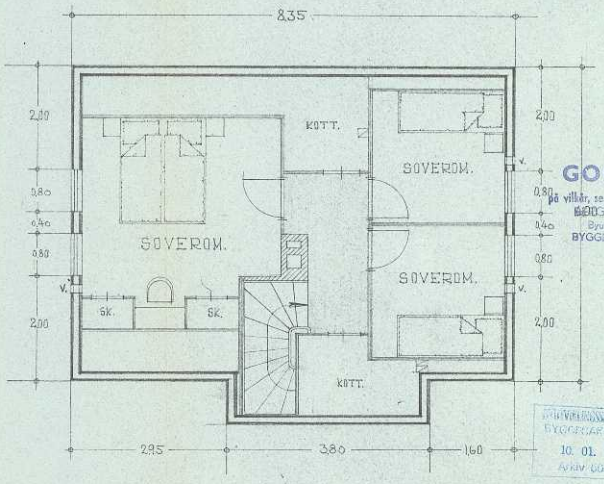
Grønnstruktur

2.

217.



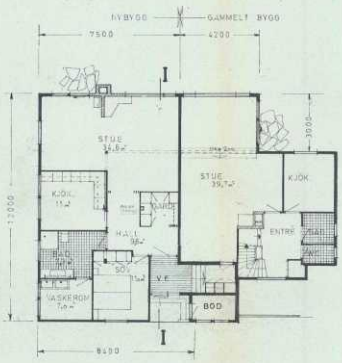
PLAN AV KJELLER.



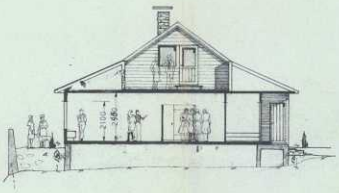
GODKJENT
på vilkår, se skriv av 21 DES. 1978
BODØ KOMMUNE
Byutviklingsavdelingen
BYGGESAKSAVDELINGEN

BYUTVIKLINGSAVDELINGEN
BYGGESAKSAVD.
10. 01. 78
AVKM 003.T

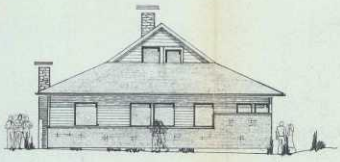
PLAN AV LOFTSHØGD.



PLAN NYBYGG



I-I



SYD

GODKJENT
på vilkår av dette av
BODØ KOMMUNE
Byplan- og byggesaksetaten
BYGGESAKSAVDELINGEN
11.3.88 KTL

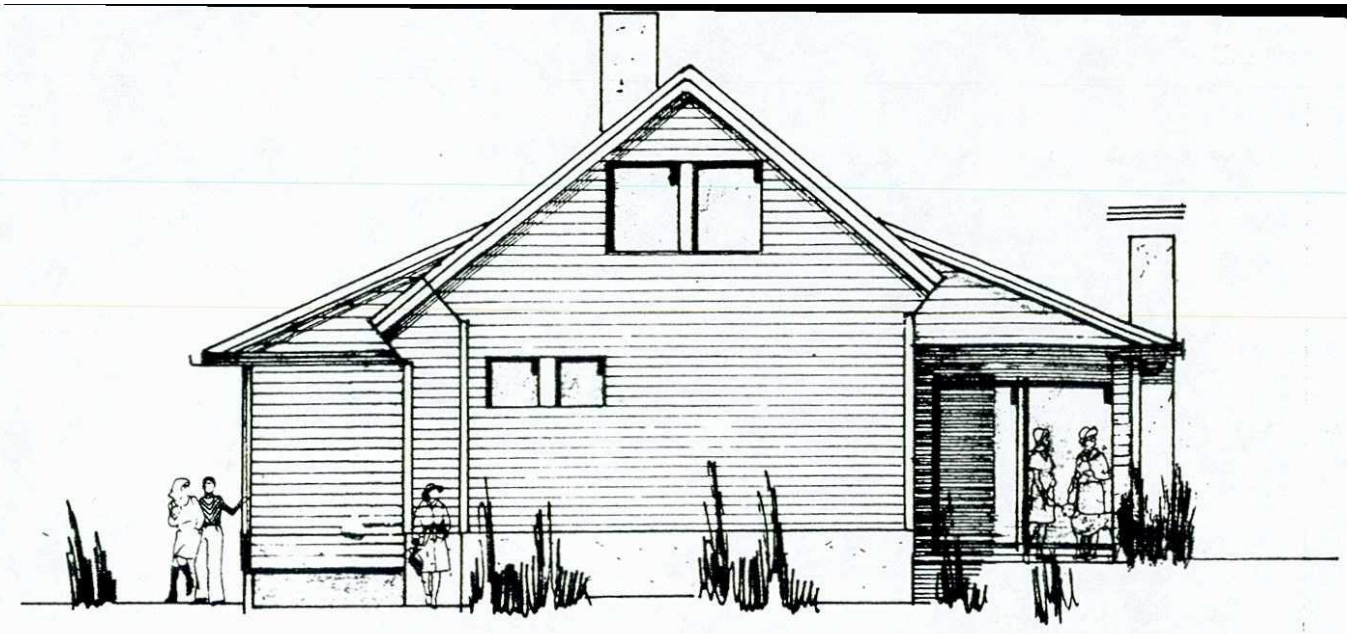
98/17

Tegn. nr.	8 Snitt nåte bygde sjølvst. enhet
Målestokk	1:100
Dato	Juni 1978

K. GRYTAAS

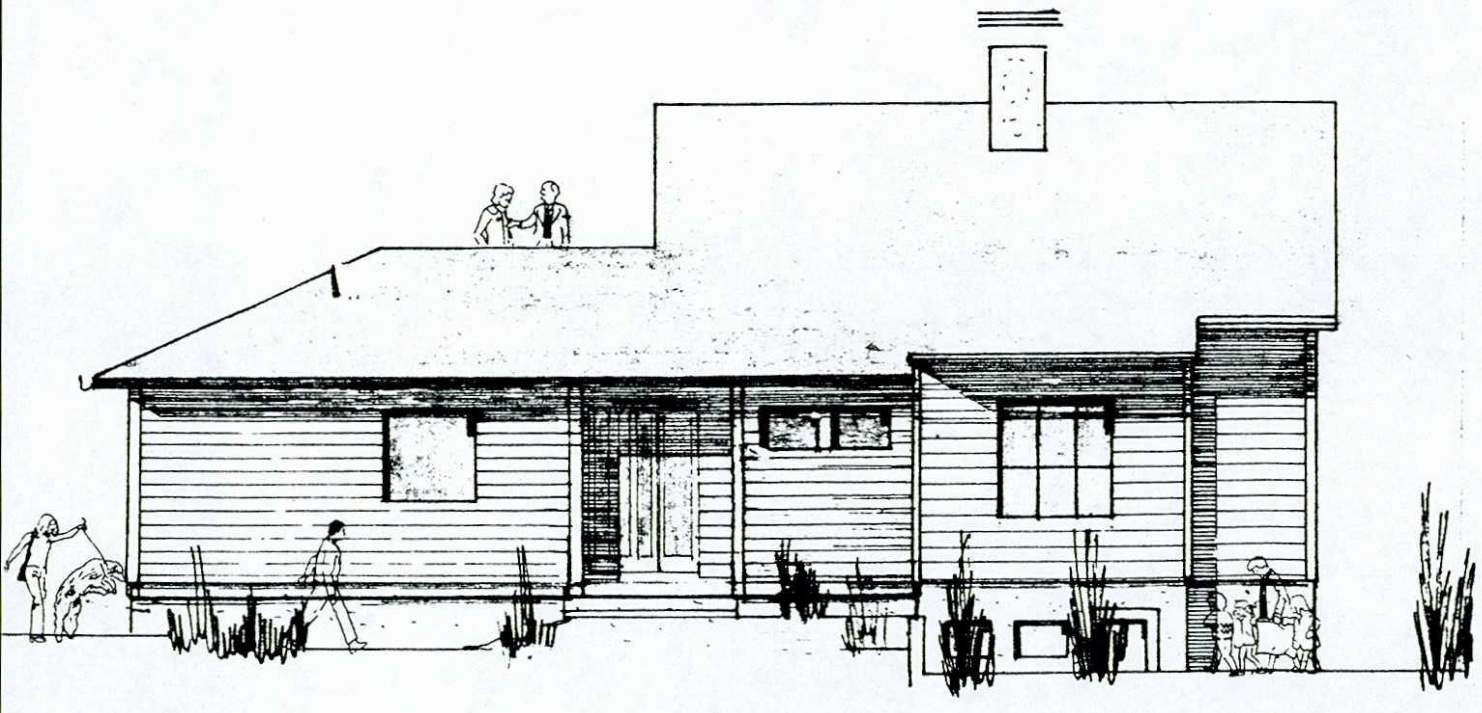
PLAN - SNITT
FASADE

78-1



NORD

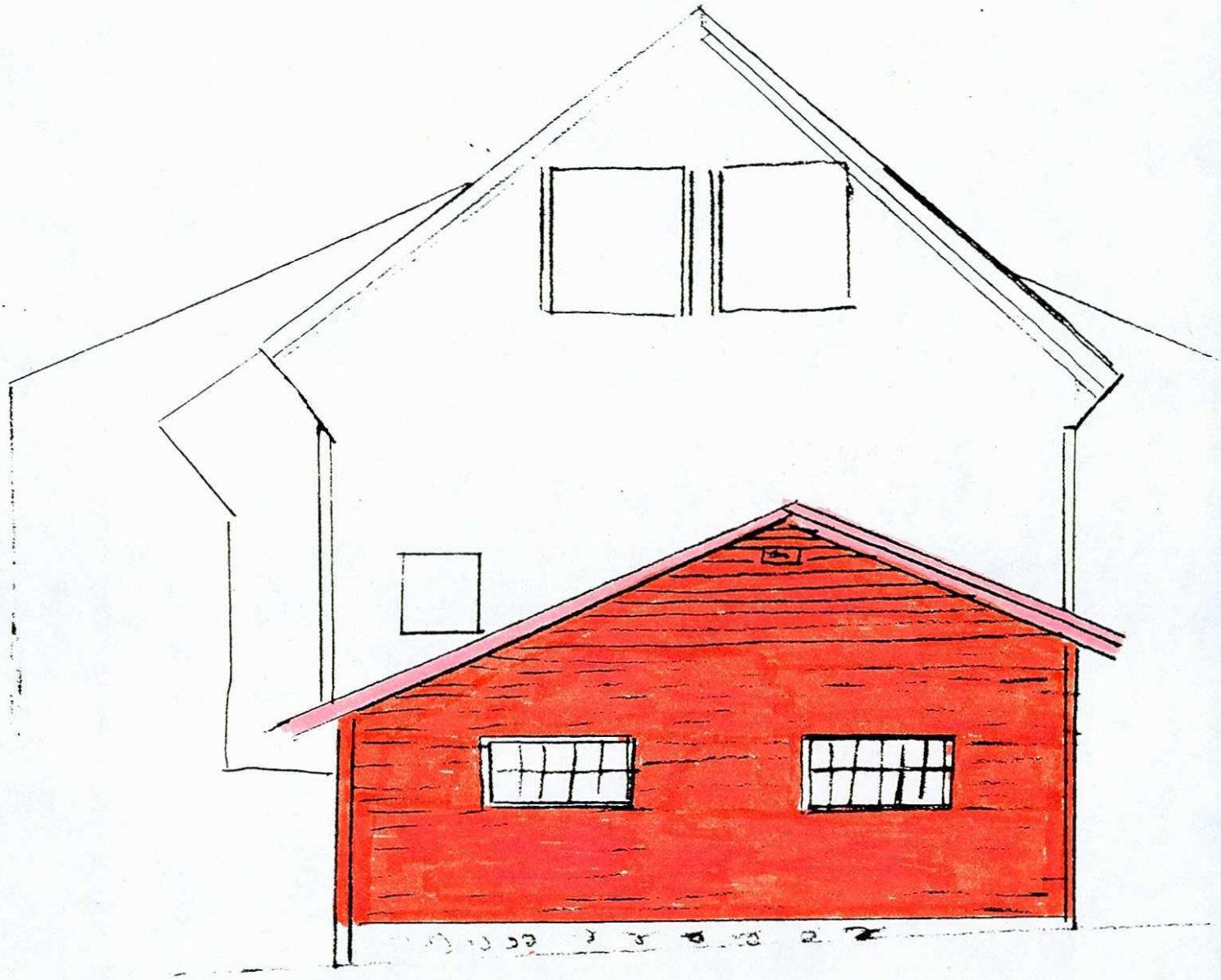
KOMMUNALAVDELING
TEKNISK UTBYGGING
Byggesaksavd.
0 2 OKT. 1985
S.nr.: 85 5142



ÖST

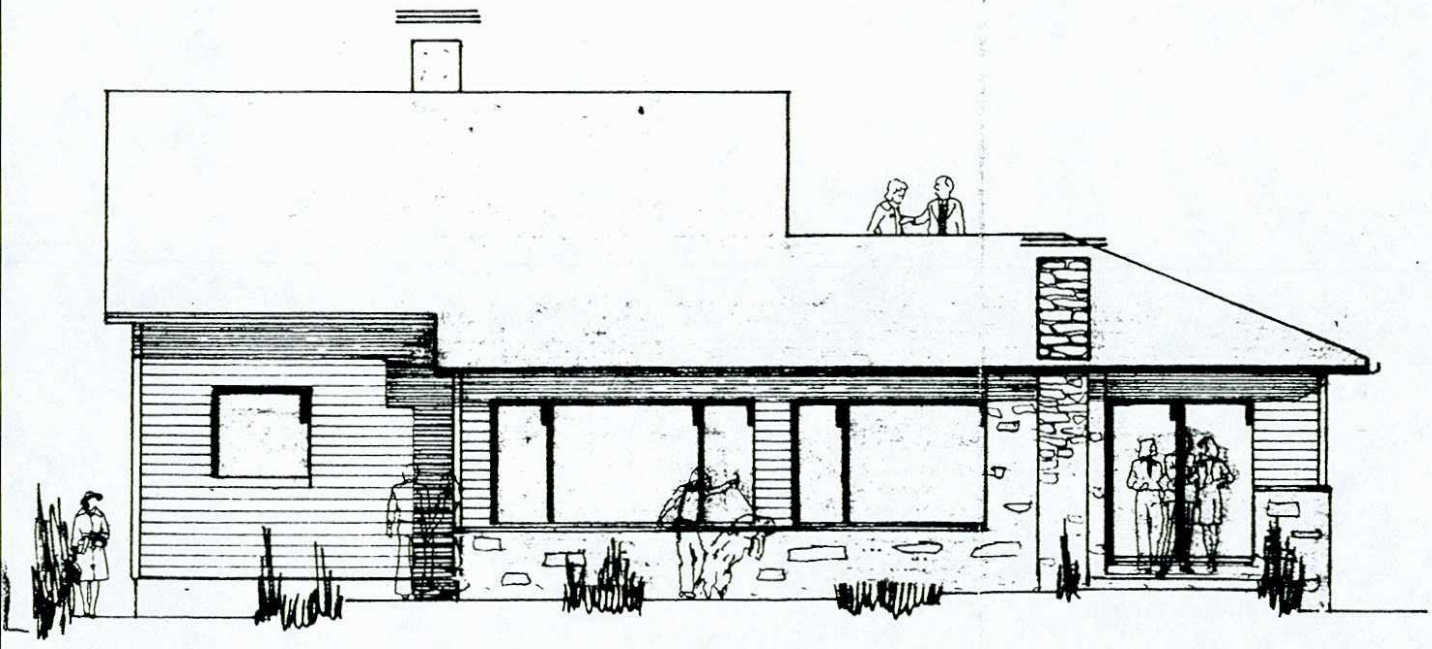
KOMMUNALAVDELING
TEKNISK UTBYGGING
Byggesaksavd.
0 2 OKT. 1985
S.nr.: 85 5142

NORD



KOMMUNALAVDELING
TEKNISK UTBYGGING
Byggesaksavd.
0 2 OKT. 1985
S.nr.: 85 5142

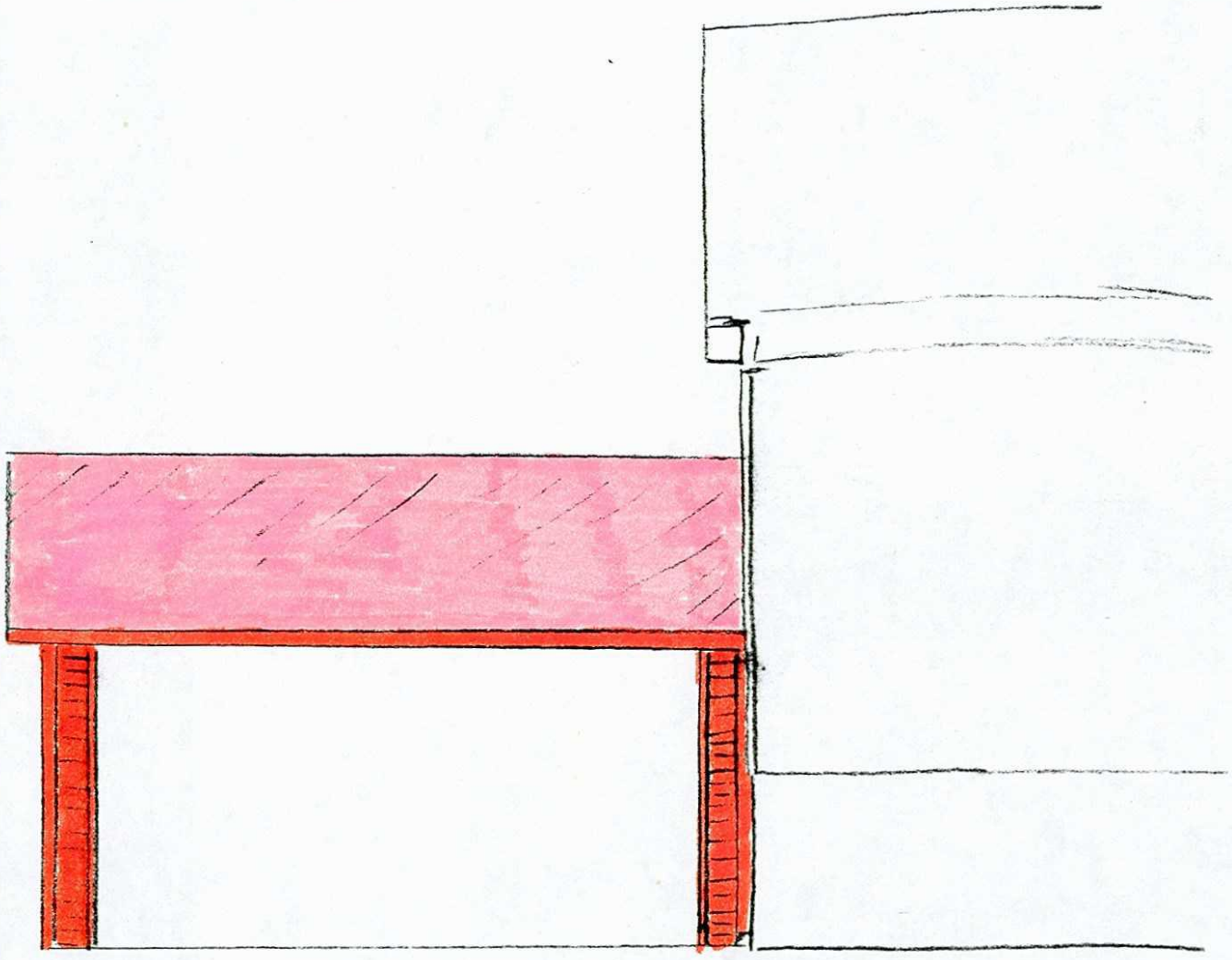
på



VEST

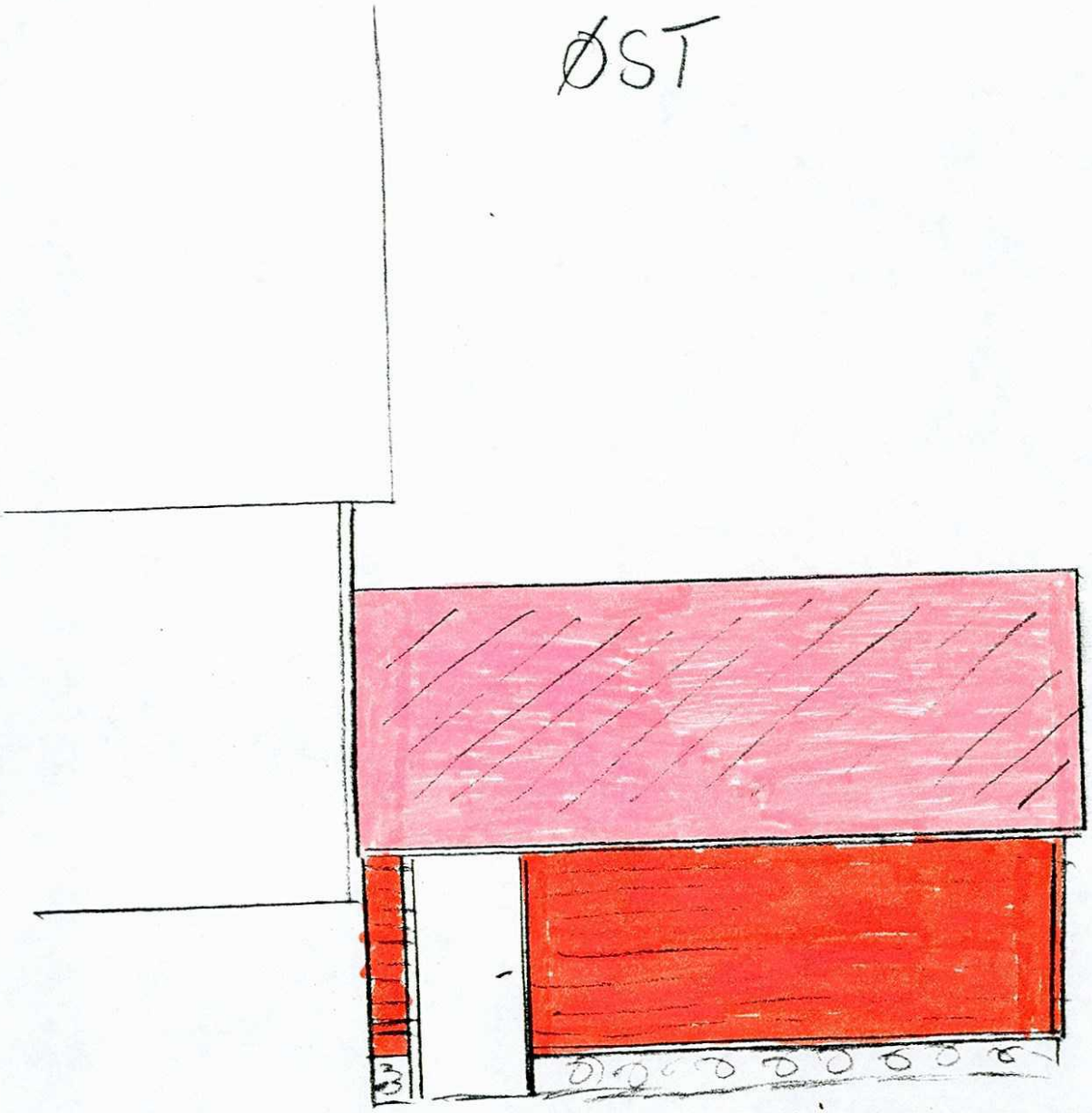
KOMMUNALAVDELING
TEKNISK UTBYGGING
Byggesaksavd.
0 2 OKT. 1985
S.nr.: 85 5142

VEST



KOMMUNALAVDELING
TEKNISK UTBYGGING
Byggesaksavd.
0 2 OKT. 1985
S.nr.: 85 5142

ØST



1:50

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613728716
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
973924915	BERGEN KOMMUNE PLAN- OG BYGGNING	Postboks 7700, 5020 BERGEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
070146	FREDRIKSEN MARIANNE H	H0101	HYLKJEBAKKEN 7, 5109 HYLKJE
270249	SCHRØDER NILSEN EVY	U0101	HYLKJEBAKKEN 7, 5109 HYLKJE

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
4601	198	17

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
4601	198	17	0	1	1 / 2	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	198	17	0	2	1 / 2	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/552720/200
Attesteringstidspunkt 2026-10-02 13:22
Side 1 av 10

2023/11952

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Bergen	Pb. 7700, 5020 Bergen	EICU

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Evy Schrøder Nilsen	270249[redacted]		
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Hylkjebakken 7	5109	Hylkje	909 84 927

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
4601	Bergen	198	17	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
270249[redacted]	Evy Schrøder Nilsen	1/2
070146[redacted]	Marianne Helene Fredriksen	1/2

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	1		13				25				37				49			
2	B	1		14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:		2				Nevner =		2											

Dato	Innsenderens underskrift
Bergen, 11.04.2023	Evy Schr. Nilsen

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
Bergen, 11.04.2023	

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Bergen, 11.04.2023	Evy Schrøder Nilsen	Evy Schrøder Nilsen
Bergen, 11.04.2023	Marianne Helene Fredriksen	Marianne Helene Fredriksen

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
4601	Bergen	198	17	

Dato	Underskrift	Stempel
3.5.2023	Vivian Å. Strøkkeland	BERGEN KOMMUNE Byrådsavdeling for byutvikling Plan- og bygningsetaten

Dato	Innsenderens underskrift
Bergen, 11.04.2023	Evy Schr. Nilsen

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:						Nevner =													

Dato	Innsenderens underskrift
Bergen, 11.04.2023	

Fordeling av sameieandeler ved seksjonering

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
Evy Schrøder Nilsen	
Adresse: Hylkjebakken 7	
Postnummer: 5109 / Poststed: Hylkje	
Fødselsnr./Org.nr.: 270249[redacted] / Ref.nr.	

Dette er et veiledende skjema som kun kan brukes ved fordeling av seksjoner mellom sameiere i forbindelse med seksjonering av en eiendom.

Skjemaet kan brukes i tilfeller der hjemmelsforholdet til den enkelte seksjon (sameiebrøk) samsvarer med den/de enkelte seksjonseieres hjemmelsforhold før seksjoneringen.

Dersom seksjoner skal overføres til nye eiere, eller eierforholdet mellom sameierne skal endres, må det fylles ut skjøte. Se Rundskriv for Tinglysingen kapittel 12.1 problemstilling nr. 3.

Dette skjemaet sendes inn som vedlegg til seksjoneringssøknaden.

1. Eiendom i sameie

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.
4601	Bergen	198	17	

2. Fordeling av seksjoner mellom sameierne

Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Dato og signatur	Snr.
270249[redacted]	Evy Schrøder Nilsen	13.03.2023 Evy Schr. Nilsen	1
070146[redacted]	Marianne Helene Fredriksen	13.03.2023 Marianne Helene Fredriksen	2

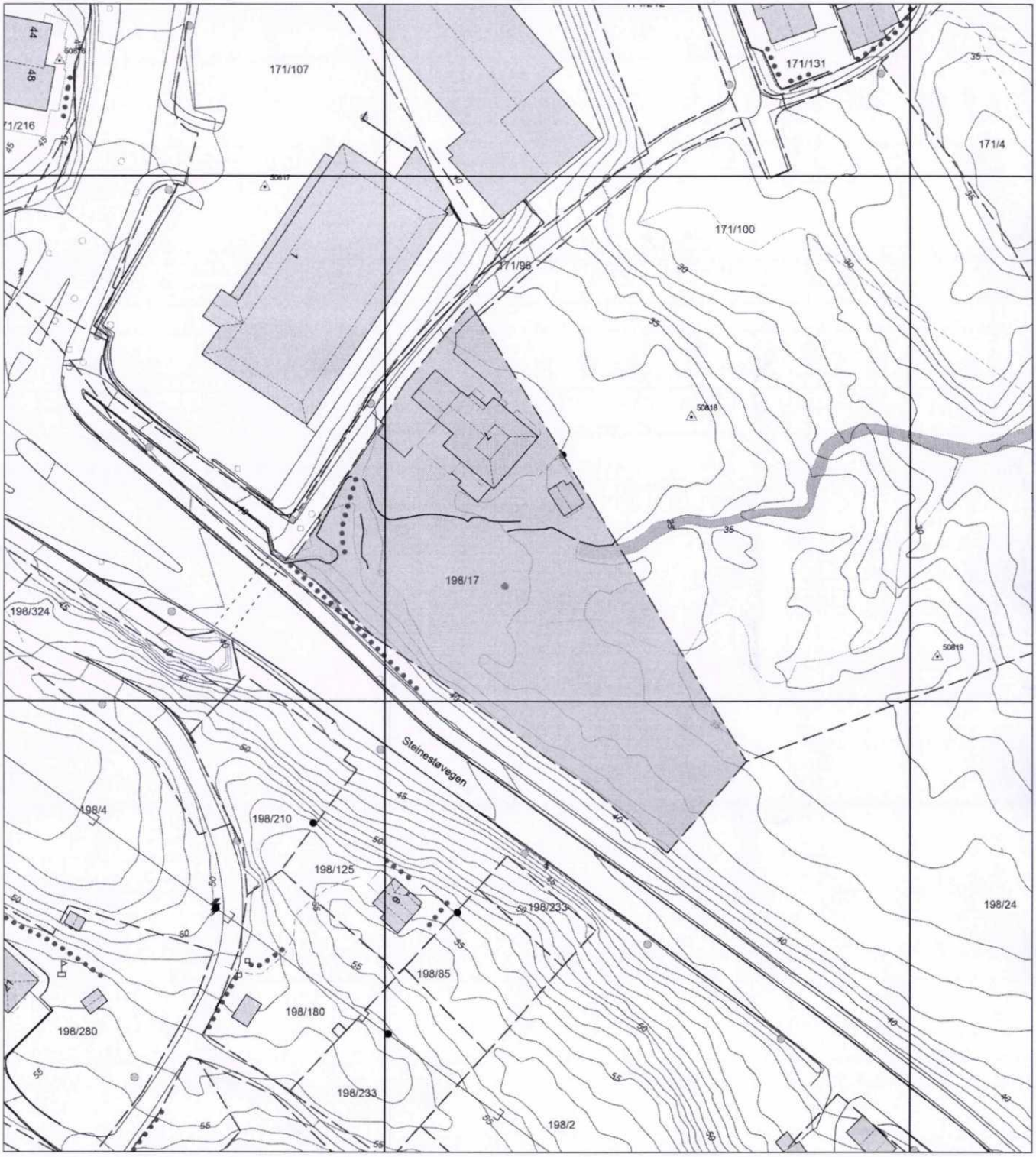
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 13.04.2023

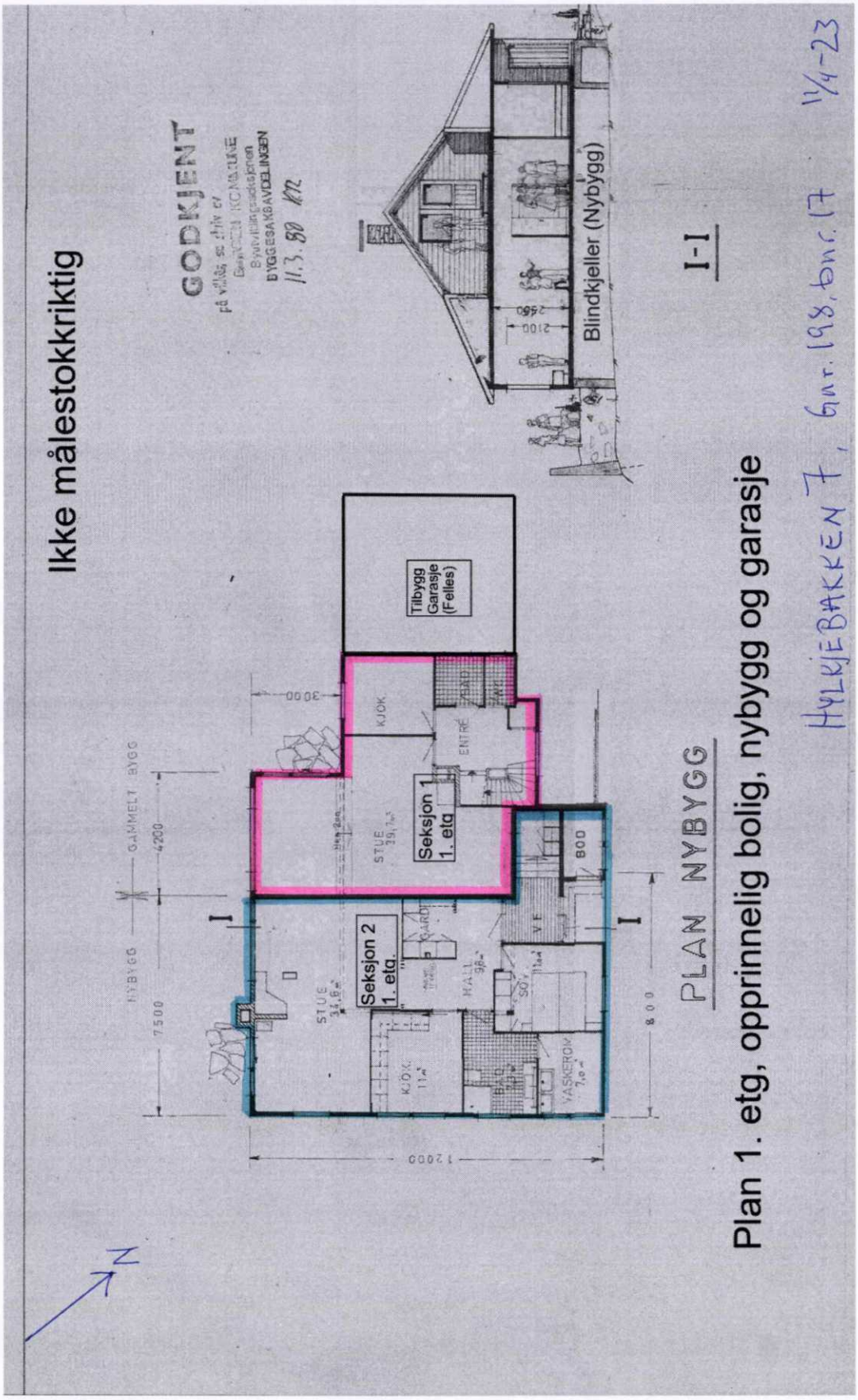
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 198/17/0/0
Adresse: Hylkjebakken 7, 5109 HYLKJE

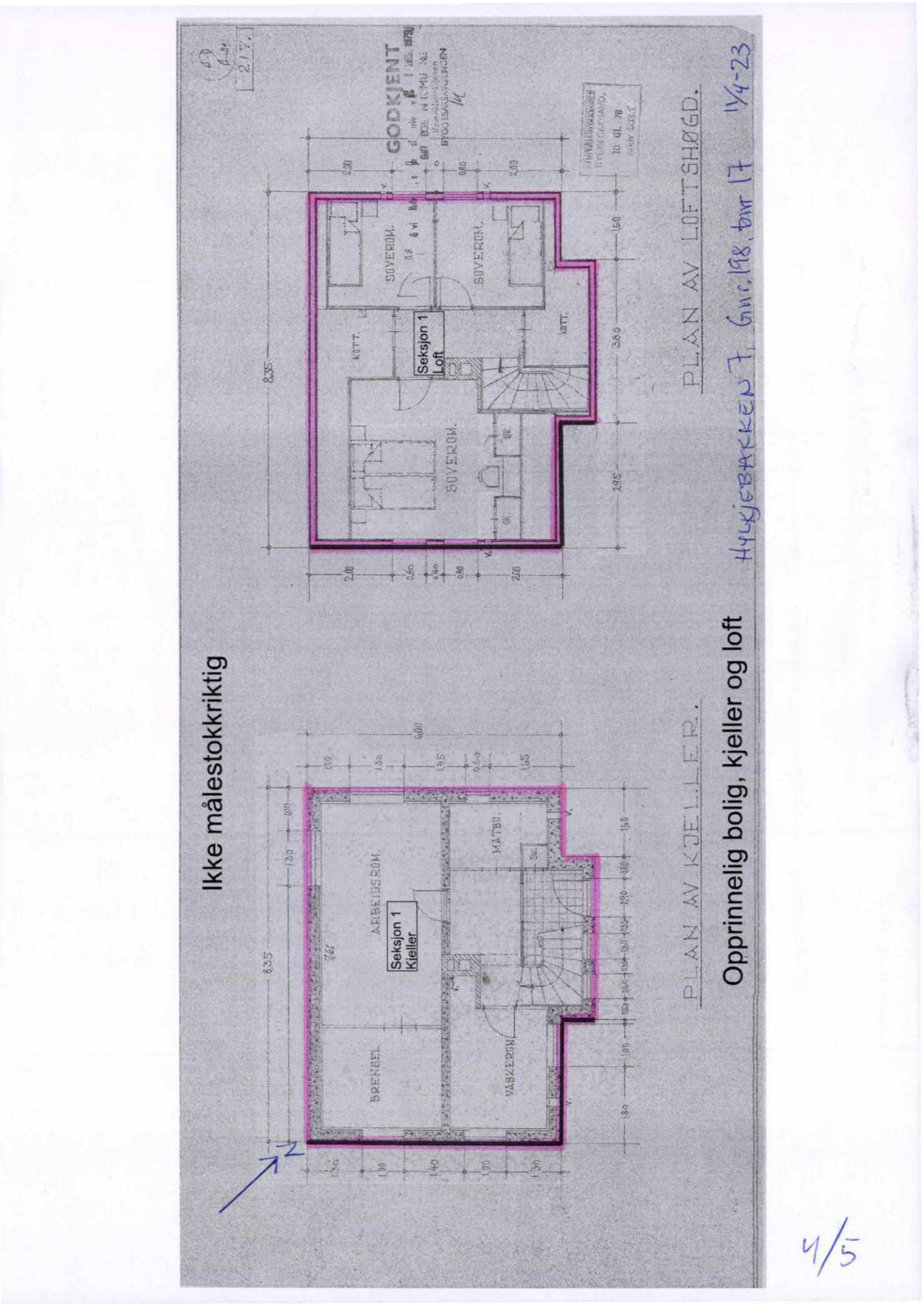
N



- 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

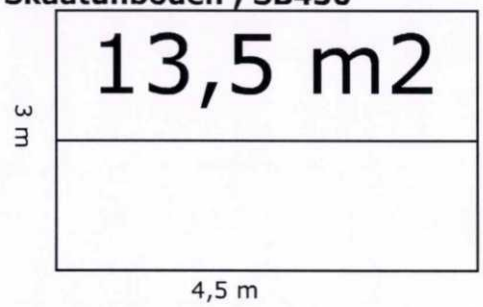
2/5

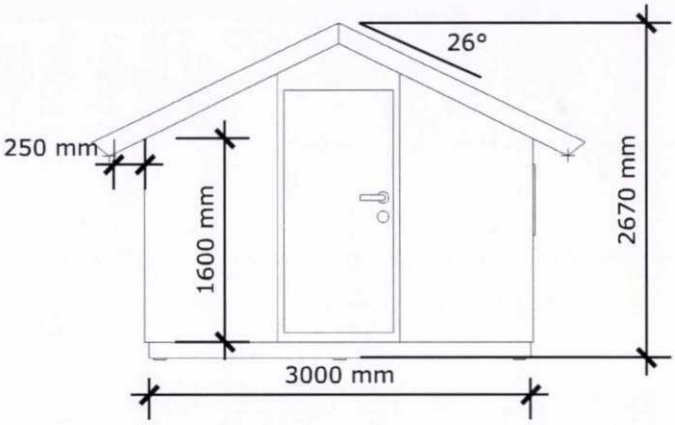

Ikke målestokkriktig
GODKJENT
11.3.80 KTZ
Blindkjeller (Nybygg)
I-I
Tilbygg Garasje (Felles)
Seksjon 1 1. etg
Seksjon 2 1. etg.
GAMMELT BYGG
NYBYGG
PLAN NYBYGG
Plan 1. etg, opprinnelig bolig, nybygg og garasje
HYLKJEBAKKEN 7, Gnr. 198, bnr. 17
1/4-23
3/5


Ikke målestokkriktig
PLAN AV KJELLER.
Opprinnelig bolig, kjeller og loft
PLAN AV LOFTSHØGD.
Seksjon 1
Kjeller
Seksjon 1
Loft
ARBEIDSROM.
BRENSEL
VASKEROM
SOVEROM.
KJØKKEN
BAD
GODKJENT
Hykjebakken 7, Gnr. 198, bnr 17
1/4-23
4/5

BYGGMESTER
SKAATUN AS

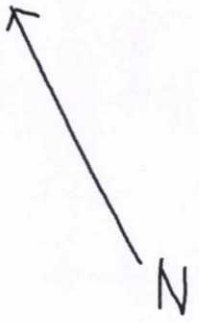
Skaatunboden , SB450





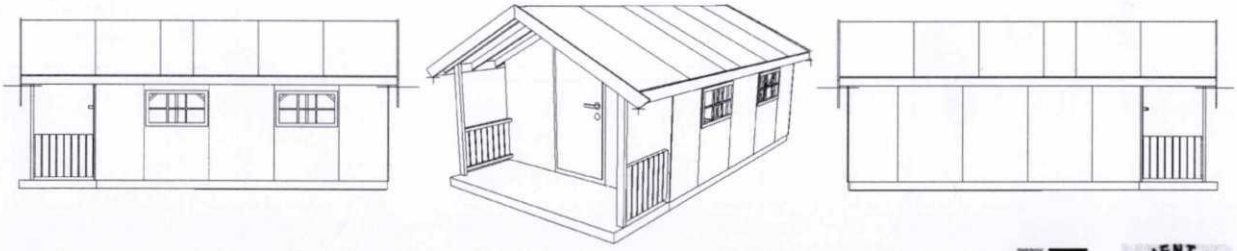
Vedbod Hylkjebakken 7, gnr. 198, bnr. 17 i Bergen.

Plan- og fasadetegning fra produsent. Dato: 11.04.2023



SB-450, 100 cm takutstikk og terrasse, 1 ekstra vindu

Fellesbed



Medlem av Norges Byggmesterforbund

GODKJENT FOR ANSVARSRETT

9

5/5

Statsforvalteren i Vestland

Vår dato: 11.05.2026
Vår ref: 1713518
Deres dato:
Deres ref: -

Statens Kartverk
Postboks 600 Sentrum
3507 HØNEFOSS

innvalgstelefon
Vergemålsseksjonen, 55572300

Doknr: 541656 Tinglyst: 18.05.2026
STATENS KARTVERK

U.offentlighet, jf. offentlighetsloven § 13, 1. ledd/ forvaltningsloven § 13, 1. ledd nr. 1.

ATTEST

STADFESTING AV IKRAFTTREDELSE AV FREMTIDSFULLMAKT

Bergen 11.05.2026

Statsforvalteren i Vestland bekrefter at fremtidsfullmakt utstedt av Marianne Helene Fredriksen, 070146[redacted] Hylkjebakken 7, 5109 HYLKJE, datert 29.06.2022 har trådt i kraft, jf. vergemålsloven § 84 (lov av 26. mars 2010 nr. 9 om vergemål).
Fullmakten er utstedt til Ida Marie Refsahl Haug, 150485[redacted] Grønlivegen 10, 9007 TROMSØ.

Fullmakten gir fullmektigen rett til å handle på vegne av fullmaktsgiveren innenfor de rammene som fullmakten gir.

Med hilsen

Anne Mari Aase
Rådgjevar

Dette dokumentet er også sendt til følgende mottakere:

Brønnøysundregistrene, Postboks 905, 8910 BRØNNØYSUND

Ida Marie Refsahl Haug, Grønlivegen 10, 9007 TROMSØ

E-postadresse: sfvlpost@statsforvalteren.no
Sikker melding: www.vergemal.no/skjema
Postadresse vergemålsseksjonen: Postboks 7310 5020 Bergen
Besøksadresse: Solheimsgaten 13, Bergen Njøsavegen 2, Leikanger
Telefon: 55 57 23 00
www.statsforvalteren.no/vl
Org.nr. 974 760 665

Rett kopi bekreftes
STATENS KARTVERK

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
TLF. (05) 21 36 00
BERGEN RÅDHUS
5000 BERGEN

Herr Odd Sjøstrøm

5092 HYLKJE

FOTOGRAFERT
1 1 OKT. 1988
MIKRO

Bergen, den 10.10.80.

ARKIV nr. 503.1
Sak nr. 793735
TS/gu

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven, jfr. § 99.

Byggeplass	Åsane, Tuft	G.nr. 98	B.nr. 17
Arbeidets art	Tilbygg	Byggets art	Boligbygg
Byggherre	Odd Sjøstrøm	Ansvarshavende	Ole Hauge
Søknadens dato	08.01.78.	Byggetillatelse gitt	21.12.79.

Besiktigelse ble foretatt den: 09.10.80. Følgende mangler ble funnet:

Utvendig:

Noe finplanering.

Takvannet må ledes bort fra grunnmuren.

Montering av luke til blindkjeller samt innpussing av ventilrister.

Terasse med nødvendig rekkverk.

Montering av trinn ved dør fra stuen.

Midlertidig brukstillatelse gis herved under forutsetning av at ovennevnte mangler rettes innen: 01.10.81.

Ansvarshavende må deretter varsle bygningskontrollen og anmode om ferdigbesiktigelse.

Kopi sendes:

- ☐ ansvarshavende
- ☐
- ☐
- ☐
- ☐

BYGNINGSKONTROLLEN

Kjell Rypdal

for overingeniør en
Kjell Rypdal
avdelingsingeniør

Vedlegg: Stemplet og signert tegning.

Torleif Sætre

Hylkjebakken 7

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	5 min 3 km
Haukås skole (1-7 kl.) 233 elever, 17 klasser	6 min 3.7 km
Kyrkjekrinsen skole (1-10 kl.) 414 elever, 32 klasser	10 min 6 km
Breimyra skole (8-10 kl.) 197 elever, 16 klasser	14 min 8.9 km
Åsane videregående skole 1100 elever	12 min 7.6 km
Knarvik vgs - avd. Juvikstølen 300 elever	11 min 9.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Tuft Linje 36, 37, 300, 310	2 min 0.1 km
Arna stasjon Linje F4, L4, R40	19 min 15.7 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	21 min 19.5 km
Bergen Flesland	35 min

BARNEHAGER

Hylkje barnehage (0-5 år) 148 barn	5 min 0.4 km
Preg barnehager Hordvik (1-5 år) 60 barn	5 min 3.3 km
Breistein barnehage (0-5 år) 115 barn	6 min 3.6 km

DAGLIGVARE

Spar Hylkje	2 min
Kiwi Hylkje	3 min

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

VARER/TJENESTER

Gullgruven	11 min
Apotek 1 Nyborg	10 min
Horisont Vinmonopol	11 min

SPORT

Hylkje	7 min
Hylkjeflaten nærmiljøanlegg ballbi...	8 min
MOVA Hylkje	2 min

«Bare nye eneboliger med unge folk med barn»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

—

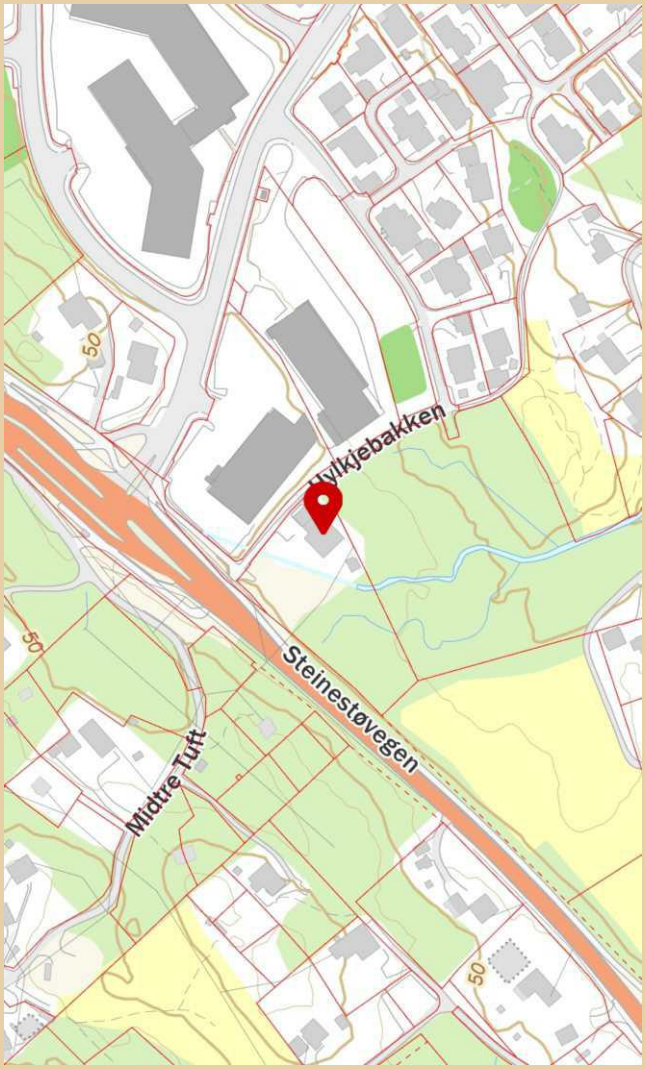
Støynivået
Lite støynivå 91/100

—

Gateparkering
Lett 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Hylkjebakken 7, 5109 Hylkje
Gnr. 198, Bnr. 17, Snr. 2, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
166260241

Meglerforetak: PrivatMegleren Syd

Saksbehandler: Mona Larsen

Telefon / Mobil: 55 00 30 00 / 911 15 304

E-post: mona.larsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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