



ADVOKATFIRMAET  
KYRRE

# Salgsoppgave



## Hjellestadvarden 125, 5259 Hjellestad Fritidsbolig - rivingsobjekt

**Markedsverdi iht. takst: kr 900 000**

**Byggeår:** 1939

Areal		Bolig
Internt bruksareal	(bra-i)	56
Eksternt bruksareal	(bra-b)	0

---

Advokatfirmaet Kyrre ANS | Strandgaten 209 | Postboks 1826 Nordnes, 5816 Bergen

Tlf.: 55 36 20 60 | E-post: [firmapost@kyrre-bergen.no](mailto:firmapost@kyrre-bergen.no) | [www.kyrre-bergen.no](http://www.kyrre-bergen.no)

Org.nr.: 985 813 760 MNA



## **1 EIENDOMMENS REGISTERENHET OG ADRESSE**

### **1.1 Salgtype**

Tvangssalg besluttet av Hordaland tingrett sak nr. 24-080246TVA-THOD, med advokat Rune Stavenes som oppnevnt medhjelper.

### **1.2 Betegnelse**

Gnr. 105 bnr. 159 i Bergen kommune

### **1.3 Adresse**

Hjellestadvarden 125, 5259 Hjellestad

### **1.4 Kort beskrivelse**

Boligen er et rivingsobjekt, og kjøper må hensynta ansvaret for og kostnadene med riving og sanering.

Det foreligger søknad om endring fra fritidsbolig til helårsbolig. Byggetillatelse er gitt 20.12.1996. Ut fra informasjon er eiendommen fremdeles registrert som fritidsbolig.

Boligen ligger på Hjellestad i Bergen Kommune.

Fra boligen er det gangavstand til sjø og umiddelbar nærhet til natur.

## **2 TINGLYSTE FORPLIKTELSER**

### **2.1 Heftelser og servitutter**

Det henvises til vedlagt utskrift fra eiendomsregisteret.

Registrerte pengeheftelser vil bli slettet i forbindelse med overdragelsen.

Andre heftelser, servitutter mm, overtas slik de er tinglyst på eiendommen, jfr. vedlagte grunnboksutskrift, vedlegg 2.

## **3 TILLIGGENDE RETTIGHETER**

### **3.1 Vei**

Eiendommen har veirett i henhold til tinglyst skylddelingsforretning datert 20. mai 1944, jfr. vedlegg 3.

Ut fra ordlyden i skylddelingen, og hvordan kjørevei er anlagt på stedet og frem til eiendommen, oppfatter medhjelper det slik at eiendommen har veirett til kjørevei i Hjellestadvarden, fra tomtegrensen og frem til nærmeste offentlige vei.



Interessenter oppfordres til å foreta egne vurderinger og undersøkelser av skylddelingen og eiendommens veirett. Kjøper overtar enhver risiko for om eiendommen har nødvendig veirett frem til nærmeste offentlige vei.

Det er ukjent for medhjelper om eiendommen plikter å delta i, eller eventuelt allerede deltar i, veilag, velforeninger ol. i området og hvilke rettigheter og forpliktelser dette i så fall medfører for eiendommens vedkommende. Eiendommens eventuelle vedlikeholdsplikter for privat vei frem til nærmeste offentlige vei, herunder størrelsen på årlige kostnader til drift og vedlikehold, er ukjent for medhjelper. Kjøper overtar enhver risiko for disse forhold.

### **3.2 Vann – kloakk/avløp**

Bergen kommune har opplyst at eiendommen ikke er koblet til offentlig vann og avløp. Slik medhjelper oppfatter det, har eiendommen private løsninger for vann og avløp, antakelig brønn og privat renseanlegg for kloakk. De konkrete løsningene for dette, herunder om rør, ledninger og annet anlegg er plassert innenfor eller utenfor eiendommens grenser, og om det er etablert tilstrekkelige privatrettslige rettigheter for bruk av annen matts grunn for slike anlegg, er ukjent for medhjelper.

Det er også ukjent for medhjelper om de etablerte løsningene oppfyller de krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, herunder krav i offentlige tillatelser samt krav i lov- og forskriftsverk.

Det er videre ukjent om eksisterende VA-løsninger tilfredsstillende gjeldende offentligrettslige krav - herunder krav i plan- og bygningsloven kap. 27 med tilhørende forskrifter, forurensingsloven med tilhørende forskrifter og kommunens VA-norm. Kjøper overtar enhver risiko for forholdene omtalt i dette punkt.

#### Vann

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig nett.

Det er en gammel pumpe for vann. Ukjent hvor denne henter vann fra.

#### Avløp

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig eller privat nett.

Det foreligger en godkjenning til kloakkutslipp fra 1996. En forutsetning var at det skulle bygges prefabrikkert, typegodkjent biologisk/kjemisk minirensanlegg, dimensjonert for 1 boligenhet (5 pe). Det er flere forutsetninger i godkjenningen.

Dersom arbeid på anlegget ikke igangsettes innen 3 år, eller innstilles i mer enn 2 år, faller tillatelsen bort.

Det er ikke kjent om anlegget er bygget eller igangsatt.

## **4 GRUNNAREALER**

### **4.1 Tomten**

2 213,60 kvm. eiende tomt.

Eiendommen er stort sett dekket av skog og annen vegetasjon.



## **5 BEBYGGELSENS AREALER OG ANGIVELSE AV ALDER OG BYGGEMÅTE**

Internt bruksareal	56 m <sup>2</sup>
Eksternt bruksareal	0 m <sup>2</sup>
Innglasset balkong mv.	0 m <sup>2</sup>
Terrasse- og balkongareal	0 m <sup>2</sup>

## **6 ADGANG TIL UMLEIE AV EIENDOMMEN/DELER AV EIENDOMMEN TIL BOLIGFORMÅL**

### **6.1 Utleie**

Det foreligger i dag ikke egne boenheter for utleie.

## **7 FERDIGATTEST ELLER MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på eiendommen.

Det foreligger «Avslutningsdokument for arkiv som erstatter ferdigattest/midlertidig brukstillatelse» vedr. ombygging til helårsbolig datert 2. Her er opplyst at «*Bygget synes å være tatt i bruk. Avventer VVS-melding samt tegninger*».

Det skal formelt sett foreligge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før en eiendom tas i bruk. Årsaken til at dokumentene ikke finnes i kommunens arkiver, kan ha flere grunner. De kan være unnlatt innhentet, eller dokumentene kan ha kommet bort eller være feilarkivert hos kommunen. Kommunene følger i liten grad opp fraværet av dokumentene.

Dersom ferdigattest skal utstedes, kan det være gjenstående og øvrige arbeider før ferdigattest kan utstedes. Kjøper kan ikke påberope dette som en mangel.

## **8 FORMUESVERDI OG OFFENTLIGE AVGIFTER**

Formuesverdi for 2023: kr. 575 481  
Offentlige avgifter for 2026: kr. 743

## **9 ENDELIGE OFFENTLIGE PLANER, KONSESJONSPLIKT OG ODELSRETT**

### **9.1 Reguleringsplaner:**

Eiendommen er regulert til LNFR-formål i kommuneplanens arealdel (KPA). Eiendommen er ikke detaljregulert.



LNFR-formålet er nærmere regulert i KPA § 31:

**§ 31 Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF-områder) (5100) (pbl § 11-11)**

- 31.1 Følgende tiltak som oppfyller kravene etter § 31.2 er tillatt:
- a. Tiltak som er nødvendig for gårdens næringsvirksomhet
  - b. Enkel tilrettelegging for friluftsliv.
  - c. Nødvendige transformatorer i distribusjonsnett for strøm
- 31.2 Ved plassering av nye tiltak skal det tas hensyn til landbruk, natur- og kulturmiljø, friluftsliv og landskap.
- 31.3 Små tiltak på fradelt og bebygd boligeiendom, som ikke påvirker LNF-verdiene negativt, kan normalt behandles som søknad om tiltak, uten reguleringsplan.
- 31.4 Eksisterende veger i LNF-områder kan driftes og utvikles i samsvar med vegens funksjon.

KPA § 31 være førende for hva som tillates av bruk og utnytting på eiendommen, herunder fremtidige byggetiltak.

Eiendommen er også underlagt krav om detaljregulering i KPA § 3.1, med mindre aktuelt tiltak faller inn under unntakene i KPA §§ 3.2 eller 3.3.

Eventuelle interessenter oppfordres til å sette seg nøye inn i eiendommens reguleringsstatus herunder, men ikke begrenset til, ovennevnte bestemmelser.

I 1996 ble det gitt tillatelse, på nærmere vilkår, til bruksendring fra fritidsbolig til bolig for bygningen oppført på eiendommen. Det fremstår uklart om vilkårene i tillatelsen er oppfylt. Interessenter oppfordres til å undersøke dette nærmere.

Kjøper overtar risikoen for enhver eventuell mangelfull oppfyllelse av vilkår i tillatelsen samt eventuelle andre forhold ved eiendommen som måtte stride mot bestemmelser i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven, og om det faktisk lar seg gjøre å bruke til bolig.

## **9.2 Konesjonsplikt:**

Eiendommen er ikke undergitt konsesjonsplikt, jfr. brev fra Bergen kommune datert 24.03.2026, vedlegg 4.

## **9.3 Odelsrett:**

Det foreligger ikke odelsrett på eiendommen.

## **10 FASTE LØPENDE KOSTNADER**

Boligen er ubebodd.

Medhjelper har ikke oppnådd kontakt med eier, og har derfor ingen opplysninger om strømforbruk, forsikringer og annet.

## **11 PRISANTYDNING OG TOTALKOSTNADER**

Kostnader utregnet med utgangspunkt i prisantydning:



Prisantydning:	Markedsverdi iht. takst	kr	900 000
	Dokumentavgift - 2,5%	kr	22 500
	Tinglysingsgebyr skjøte	kr	545
	Tinglysingsgebyr pr. panterett for kjøpers pant	kr	545
	Honorar til medhjelper for utstedelse av skjøte	kr	7 500
	<b>Sum</b>	<b>kr</b>	<b>931 090</b>

Dokumentavgiftens størrelse vil endres dersom kjøpesummen endres i forhold til prisantydning.

Det tas forbehold om endring i tinglysningssetser.

Kjøpesum skal innbetales fra kjøpers konti i norsk finansinstitusjon.

Gyldig finansieringsbevis bes oversendt.

I tillegg dekker kjøper øvrige omkostninger forbundet med overtakelse, herunder evt. rydding og utvasking.

### 11.1 Fravikelse

Eventuelle kostnader med fravikelse av eiendommen dekkes av kjøper. Det er sjelden slik fravikelse blir nødvendig.

## 12 MEDHJELPERS VEDERLAG

### 12.1 Provisjon

Medhjelpers honorar dekkes forlods av innbetalt kjøpesum, i medhold av forskrift om tvangssalg ved medhjelper av 4.12.1992, § 3-3 hvorfra hitsettes:

*«§ 3-3. Godtgjørelse ved tvangssalg av fast eiendom og adkomstdokumenter til leierett til bolig  
Ved gjennomføring av tvangssalg av fast eiendom etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 11 eller adkomstdokumenter til leierett til bolig etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 12 har medhjelperen krav på godtgjørelse etter følgende satser:*

*3 % av kjøpesummen til og med kr 500.000,*

*2 % av det overskytende til og med kr 1.000.000 og*

*1 % av det overskytende til og med kr 3.000.000.*

*Godtgjørelsen skal likevel minst være lik 10 ganger rettsgebyret.*

*Dersom kjøpesummen kan antas å overstige kr 3.000.000, kan første ledd fravikes ved avtale mellom retten og medhjelperen inntil utkastet til fordelingskjennelse er forelagt for rettighetshaverne.*

*Dersom medhjelperen skal motta og utbetale kjøpesummen, gis et tillegg i godtgjørelsen på 5 ganger rettsgebyret.*

*Ved beregningen av kjøpesummen etter paragrafen her skal det tas hensyn til vederlag i form av overtakelse av fellesgjeld.*

*I forhold til første og tredje ledd anvendes rettsgebyret på det tidspunkt utkastet til fordelingskjennelse forelegges for rettighetshaverne.»*

Kjøper skal derfor ikke dekke medhjelpers omkostninger.



## **13 DIVERSE**

### **13.1 Ledig**

Overdragelse og oppgjør skal normalt skje 3 måneder etter at medhjelper har forelagt budet for Hordaland tingrett og rettighetshaverne, og har anbefalt at budet begjæres stadfestet. Se for øvrig vedlegg nedenfor.

### **13.2 Visning**

Etter avtale med medhjelper.

Eiendommen kan også befares på egenhånd.

Det understrekes imidlertid at bygningen er i svært dårlig stand, slik at vi ikke anbefaler at interessenter går inn i denne. Eventuell innvendig befaring skjer på eget ansvar.

### **13.3 Anmerkninger**

Det gjentas at kjøper må være forberedt på at hele bygningen må rives og saneres.

Eiendommen ligger i gul støysone for flystøy.

På generelt grunnlag oppfordres interessenter til å besiktige eiendommen sammen med en bygningskyndig person.

Det presiseres at tilstandsrapporten ikke er utarbeidet i tråd med de nye reglene om tilstandsrapport som fremgår forskrift 08.06.2021 nr. 1850 til avhendingsloven, og som trådte i kraft 01.01.2022. Avhendingsloven med forskrifter gjelder ikke direkte ved tvangssalg etter tvangsfullbyrdelsesloven. Det tilstrebes likevel å utvikle en tilstandsrapport, så langt det lar seg gjøre, som inneholder den informasjonen om salgsobjektet som både forskriften og NS3600 tar sikte på jfr. tvangsl. § 11-24 første ledd første punktum.

Egenerklæring fra eier fylles ikke ut ved tvangssalg. Dette er et avvik fra NS 3600.

Bygget har gjennomgående svært lav standard, med mye råte, skade og slitasje

I vedlagte tilstandsrapport fremgår det blant annet følgende avvik:

- *Grunnmur har sprekkdannelse*
- *Drenering antas defekt*
- *Det er konstatert høyt fuktnivå og synlig skade i vegg i krypkjeller*
- *Nedløp er defekt*
- *Betydelige råteskader i bordkledningen*
- *Mangler vannbord ved vindu*
- *Takkonstruksjonen har omfattende skjevheter (nednøyning i taket)*
- *Betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter og fukt-/råteskader*
- *Dør(er) har fukt-/råteskade*
- *Innvendige overflater er slitt og har stedvis vannskader, himling er løs*
- *Tagget på innvendige vegger*
- *Vedovn er knekt og ligger på gulvet*



- *Det er sprekker i pipen*
- *Kjøkkenet er delvis demontert og har ingen funksjon*
- *Varmtvannstanken bør skiftes*
- *Det elektriske anlegget er gammelt, det er løse ledninger og kontakter i boligen*

Ytterligere avvik kan forekomme.

Det vises ellers til vedlagte tilstandsrapport, vedlegg 1.

Det er ikke mulig å tegne eierskifteforsikring på eiendommer som selges på tvangssalg.

## **14 VEIBESKRIVELSE**

Følg veien til Birkelandskrysset i Ytrebygda.

Herfra følges skilting til Hjellestad.

Like før Hjellestad kai, tas av til venstre inn på Geithusvegen. Følg denne ca. 200 meter og sving så til høyre inn på Hjellestadvarden.

Eiendommen ligger på høyre side etter ca. 800 meter, like etter Hjellestadvarden 121/123.

## **15 SALGSVILKÅR**

Første bud må inngis skriftlig på budskjema, sammen med:

- Finansieringsbevis,
- «Tillegg til salgsoppgave og budskjema» og
- «Legitimasjon av budgiver».

Dersom budgivningsdokumentene oversendes pr. e-post eller SMS, må kopi av den gyldige legitimasjon være klar og leselig. Med gyldig legitimasjon menes blant annet gyldig pass, nasjonalt id-kort, norsk bankkort med bilde, og norsk førerkort.

Senere bud fra samme budgiver må skriftlig, enten som e-post eller SMS.

Budgiver vil motta skriftlig bekreftelse fra medhjelper om at bud er mottatt.

Det presiseres at budgiver må fylle ut navn og telefonnummer på kontaktperson i bank som kan bekrefte finansiering av budsummen. Dette skal fylles inn i budskjemaet.

Gyldig finansieringsbevis må sendes inn sammen med budet.

Vær oppmerksom på at en finansieringsplan ikke er et finansieringsforbehold.

Dersom det viser seg at en budgiver ikke kan ordne med finansiering, er bud gitt i konkurranse med denne budgiver like fullt bindende.

På anmodning fra medhjelper må finansiering av overbud umiddelbart kunne dokumenteres.

Bindingsfrist for bud er minimum 6 uker. Dette gjelder også fra forhøyelse av bud.



For å være garantert å bli kontaktet ved budøkninger, må man selv ha hatt det høyeste bud på boligen.

Ved en eventuell budrunde kan medhjelper sette en frist for angivelse av bud som han vil ta i betraktning. Dersom andre interessenter unnlater å overby høyeste bud innen en slik frist, kan medhjelper avslutte budrunden, og deretter nekte å ta hensyn til høyere bud.

Når medhjelper har mottatt ett eller flere bud som bør godtas, skal han straks forelegge budene for saksøkeren med spørsmål om saksøker vil begjære budene stadfestet.

Kopi av budjournalen skal gis til kjøper uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Eventuelle rettelser i budjournalen, jf. § 3-1, skal fremgå tydelig av slik kopi.

Det gjøres oppmerksom på at budgivers identitet i budjournalen ikke skal benyttes til annet enn å ivareta partenes interesse i handelen.

Etter at handel er kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan den som har lagt inn bud på eiendommen kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Blancoskjøte utstedes ikke.

Alle avgitte bud er bindende for budgivere med følgende unntak:

- Et bud er ikke bindende for budgiver når det følger av alminnelige avtalerettslige regler at budgiveren er ubundet.
- Stadfester retten et bud, løses samtidig andre budgivere fra sine bud. Nekter retten ved kjennelse å stadfeste noe bud, løses samtlige budgivere fra sine bud.
- Det er retten som tar endelig stilling til budene.

## **16 MANGLER**

Eiendommen selges som den er, og ved tvangssalg har kjøperen begrenset adgang til å påberope mangler. Lov om avhending av fast eiendom (avhendingsloven) gjelder ikke. Det nevnes at det ved tvangssalg ikke er anledning til å heve kjøpet, og at kjøpesummen skal betales selv om prisavslag kreves.

Det fremheves derfor at det er særskilt viktig at kjøper gjør forundersøkelser, herunder at eiendommen undersøkes grundig før det gis bud.

Ettersom dette er et tvangssalg, kan medhjelper ikke innestå for at løsøre og tilbehør som etter hovedregelen skal følge eiendommen og som er på eiendommen/i boligen på visningstidspunkt, vil være der på overtakelsestidspunkt. Kjøper bør derfor legge til grunn at det ved overtakelse helt eller delvis vil mangle løsøre eller tilbehør som etter hovedregelen



skal følge eiendommen. Eventuelt manglende løsøre og tilbehør kan ikke påberopes som en mangel.

Det presiseres at dersom eiendommen ikke er ryddet og nedvasket pr. overtakelse, er det kjøpers ansvar å besørge og bekoste dette, og det kan ikke påberopes som en mangel.

På generelt grunnlag kan det opplyses at kjøper ofte ikke vil motta alle nøkler for eiendommen. Dette kan ikke påberopes som en mangel.

Kjøper kan ikke påberope at det foreligger mangelfulle opplysninger om forhold som kan avdekkes ved en gjennomgang av sakens fullstendige dokumenter.

oo0oo

Salgsoppgaven er basert på eventuelle opplysninger fra eier, offentlige myndigheter og vedlagte tilstandsrapport.

Medhjelper innestår ikke for riktigheten og fullstendigheten av opplysninger gitt av eier, takstmann, offentlige organer eller andre. Like fullt har medhjelper videreformidlet slik informasjon.

Informasjon om boligareal bygger på tilstandsrapport, og skal være angitt i henhold til målereglene i NS 3451 og NS 3940 og retningslinjer for arealmåling utarbeidet av NTF og NEF uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Rom kan være omtalt ut fra aktuell bruk uten at rommet tilfredsstiller forskriftsmessige krav i forhold til den oppgitte type rom. Eksempelvis kan et rom være oppgitt som «soverom» uten at det tilfredsstiller krav til volum, skaplass, rømningsvei, takhøyde og lignende.

Medhjelper har uprøvd lagt til grunn takstmannens arealangivelser. Det er ikke foretatt kontroll av tilstandsrapportens arealmålinger eller beregningsgrunnlaget for slike. Medhjelper kan ikke holdes ansvarlig ved arealavvik.

Eiendommen overtas fri for pengeheftelser unntatt de som kjøper skal overta, jfr. foran, dog overtas andre eventuelle tinglyste heftelser som måtte hvile på eiendommen, jf vedlagte grunnboksutskrift.

Kjøper gjøres oppmerksom på at det kan foreligge utinglyste forpliktelser, og ikke endelige offentlige planer, som ikke har kommet frem av medhjelpers egne undersøkelser.

Medhjelper har ikke undersøkt om det er foretatt innvendige ombygninger, om eventuelle ombygninger krever godkjenning, og om godkjenning evt. kan være gitt. Medhjelper har ikke undersøkt riktigheten av eventuelle fremlagte tegninger, og kan ikke holdes ansvarlig for evt. avvik i forhold til disse. Kjøper oppfordres særskilt til å undersøke boligens tekniske tilstand sammen med fagkyndige.

Kjøper oppfordres til å kontrollere alle opplysninger om eiendommen samt reguleringen for området.



Eventuelle spørsmål vedr. budgivning m.v. rettes til medhjelper.


Medhjelper:           Advokat Rune Stavenes  
                          Advokatfirmaet Kyrre ANS  
                          Strandgaten 209, 5004 Bergen  
                          Postboks 1826 Nordnes, 5816 Bergen  
                          Org. nr: 985.813.760  
                          Telefon 913 00 417  
                          E-post: rune@kyrre-bergen.no


**Vedlegg:**

1. Tilstandsrapport datert 16.02.2026
2. Grunnboksutskrift (anonymisert)
3. Tinglyst skylddelingsforretning med avskrift
4. Svar på forespørsel vedr. konsesjon
5. Basiskart
6. Vegstatuskart
7. Plankart og planinformasjon
8. Tillegg til salgsoppgave og budskjema
9. Legitimasjon av budgiver
10. Budskjema

# Tilstandsrapport



 Fritidsbolig

 Hjellestadvarden 125, 5259  
HJELLESTAD

 BERGEN kommune

# gnr. 105, bnr. 159

## Markedsverdi

**900 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 56 m<sup>2</sup> BRA-i: 56 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 16.02.2026

Rapportdato: 19.03.2026

Oppdragsnr.: 12127-2112

Eiendomsverdi ref nr: SO1021

Foretak: Lund Takstingeniør AS

Takstingeniør: Tom-Erik Seierslund



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

# Lund Takstingeniør AS

Lund Takstingeniør AS ble etablert som aksjeselskap i 2009.

Daglig leder Tom-Erik Seierslund har bred erfaring innen taksering, tilstandsrapport, prosjektleder innen entreprenørbransjen, og utvikling av bolig- og næringsbygg.

Utdanning/praksis:

- Fagbrev
- Teknisk fagskole bygg og anlegg
- Byggingeniør
- Takstingeniør og medlem i NITO



Rapportansvarlig

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "T-E Seierslund".

Tom-Erik Seierslund  
Uavhengig Takstingeniør  
post@lundtakst.com  
414 59 136



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Bygningen er i svært dårlig stand og bør rives. Eiendommen er regulert til LNF formål, og det kreves dispensasjon for nye tiltak på eiendommen.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	56 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	56 m <sup>2</sup>
Totalpris	900 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 900 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Fritidsbolig

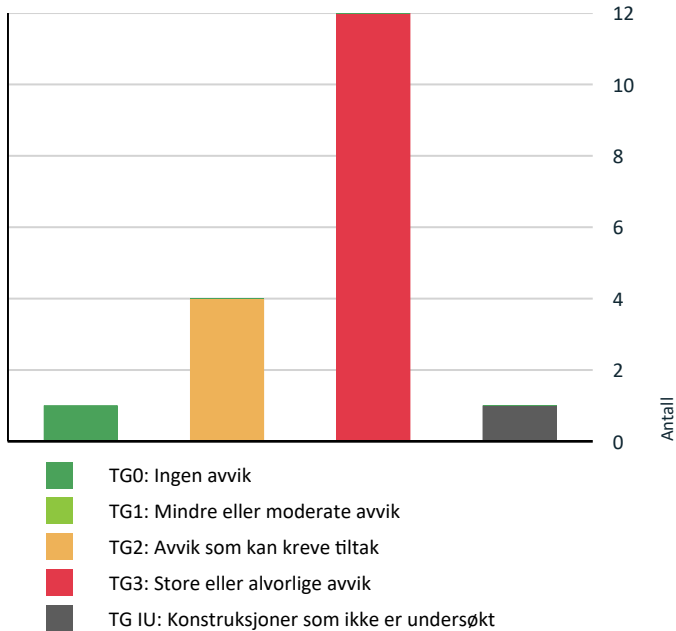
- Det foreligger ikke tegninger

Godkjente byggemeldte tegninger er ikke mottatt.

Byggegodkjenning, bruk av rom og eventuelle søknadspåtliggende endringer er ikke kontrollert.

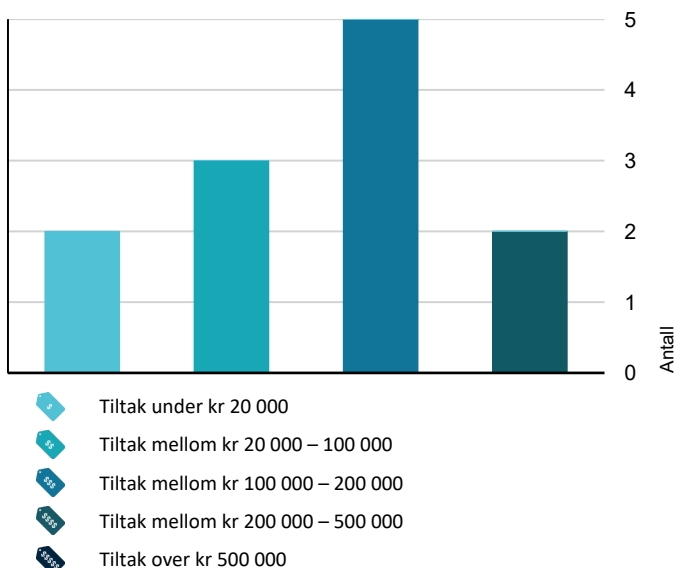
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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.

### Fritidsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)


#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

# Sammendrag av boligens tilstand

 Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
1939

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

**Standard**  
Bygget har gjennomgående svært lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

**Vedlikehold**  
Bygget er gammelt med mye råte, skade og slitasje. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taket er tekket med metallplater.

Antatt brukstid taktekking:

- plater av stål, forsinket og med plastbelegg - 30 år.
- plater av aluminium - 40-60 år

Levetid er avhengig av kvalitet, vedlikehold og belastning på produktet. Undertak og leker har annen levetid, og er ikke inspisert på befaringsdagen

Taktekking er kun inspisert fra bakkenivå etter en risikovurdering, og tilstandsgrad er basert på tekkingsalder.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

#### Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.



### Nedløp og beslag

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Bygningens renner og nedløp er av plast.

Levetid for takrenner er 20-30 år, men dette er avhengig av kvalitet fra produsent, og værbelastning på produktene.

Renner og nedløp er ikke funksjonstestet.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Nedløp er defekt.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Nedløp må utbedres.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Fasadene er bekledd med liggende enkelfalset trekledning montert på bindingsverk.

Normal levetid for trekledning er 20 til 60 år, avhengig av værpåkjennning, kvalitet på materialet, vedlikehold m.m.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

Det mangler vannbord på vindu. Det er mye malingsflass og råte i kledningen.

### Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

# Tilstandsrapport



## Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Bygningen har et saltak, med takkonstruksjon av taksperr.

### Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Det er nedbøyning i taket.

### Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

## Vinduer

### Beskrivelse

Boligen har malte vinduer med glass i trekarm.

Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.

Normal levetid for trevinduer er 20-60 år avhengig av værpåkjønning, vedlikehold m.m.

Normal tid før maling av trevindu er 6 - 12år.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Glass er knust.

### Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Alle vindu må skiftes.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

# Tilstandsrapport



## TG 3 Dører

### Beskrivelse

Boligen har en ytterdør med isolerglass i trekarm.

Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

### Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## INNSENDIG

## TG 3 Overflater

### Beskrivelse

Gulvene er belagt med trebord.

Veggene er belagt med malte plater, strie og trepanel. .

Takene er belagt med trepanel.

### Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Overflater er slitt og har stedvis vannskader. Himling er løs.

Innvendig er det tagget på vegger.

### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



# Tilstandsrapport

## ! TG 3 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har en elementpipe, og det er en vedovn i stue.

Skorstein og ildsted er ikke kontrollert av takstmann utover visuell kontroll.  
Det henvises til fagkyndig/feier for opplysninger om tilstand utover visuell kontroll.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ovn er knekt og ligger på gulvet. Det er sprekker i pipen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ildsted må skiftes, og pipe repareres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



## ! TG 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Under deler av boligen er det krypkjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er konstatert høyt fuktnivå og synlig skade i vegg.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Byggsdeler med fukt og råte må skiftes etter drenering er skiftet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

## ! TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Boligen har profilerte heltredører.

Normal tid før utskifting av innvendige dører er 30 - 50 år.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene er slitt.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører bør skiftes.

## KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 3 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkken

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet er delvis demontert, og har ingen funksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nytt kjøkken må monteres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 3 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør om mulig etableres mekanisk avtrekk ut.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Fritidsboligen har synlig vannrør av kobber, koblet til vannpumpe.

Forventet brukstid for vannrør av kobber: 30-50 år.

Det var trykk på anlegget, og ingen tegn på lekkasje på befaringsdagen.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Anlegget er svært gammelt og ikke kontrollert utover visuell kontroll. Det er ikke informasjon hvor vannskilden er på eiendommen.

#### Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.



# Tilstandsrapport

## Ventilasjon

### Beskrivelse

Ventilasjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt.

Det er ikke ventiler eller avtrekk i boligen.

### Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## Varmtvannstank

### Beskrivelse

Boligen har en ca. 200 liters Oso varmtvannstank.

Forventet levetid for varmtvannstank er 20 - 30 år.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er malingsflass på tanken.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tanke bør skiftes.



## Elektrisk anlegg

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

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

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

**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**Boligen er et tvangssalg, og eier har ikke besvart spørsmålet.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ukjent Boligen er et tvangssalg, og eier har ikke besvart spørsmålet.**

# Tilstandsrapport

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**  
**Boligen er et tvangssalg, og eier har ikke besvart spørsmålet.**
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Ukjent** **Boligen er et tvangssalg, og eier har ikke besvart spørsmålet.**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent** **Boligen er et tvangssalg, og eier har ikke besvart spørsmålet.**
- Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ukjent** **Boligen er et tvangssalg, og eier har ikke besvart spørsmålet.**

## Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Ja**

## Inntak og sikringsskap

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

## TOMTEFORHOLD

### **Fuktsikring og drenering**

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Beskrivelse

Den utvendige dreneringen er ikke kjent, og er vurdert på bakgrunn av alder.  
Antatt selvdrenerende masser, kultet med steinmasser.  
Normal levetid for drenering er 20 til 60 år.

Drensledning bør spyles/kontrolleres med jevne mellomrom, med intervall 1-5 år, avhengig av tilstand og alder.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

### **Grunnmur og fundamenter**

#### Beskrivelse

Bygningen har vegg mot grunn av murkonstruksjoner.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

## Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

## Terrengeforhold

### Beskrivelse

Eiendommen er delvis skrående.

På befaringsdagen ble det ikke observert stående vann på tomten eller fall inn mot bygningen. Dette er forhold som normalt avdekkes ved større nedbørmengder.

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

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

## Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Tvangssalg/konkurssalg

**Hovedbyggets BRA/BRA-i**

**56 m<sup>2</sup>/56 m<sup>2</sup>**

*Fritidsbolig: 3 Soverom, Gang, Stue/kjøkken*

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**

**Kr 900 000**

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

**Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi**

**Kr 900 000**

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

**Markedsverdi**

**900 000**

**Konklusjon markedsverdi**

**900 000**

## Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet.

Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Denne boligen bør rives, evt. alt må rehabiliteres.

Eiendommen har ikke rett på bruk av privat vei, og er ikke tilknyttet offentlig vann eller avløp. Det er ikke observert minirensanlegg på eiendommen, som er typisk krav ifbm. nybygging. Eiendommen ligger i LNF område som gjør det vanskelig å få bygge på eiendommen.

Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Bjelkarøyna 15 ,5259 HJELLESTAD 52 m <sup>2</sup> 1953 3 sov	24-06-2020	1 690 000	<b>1 790 000</b>		1 790 000	<b>34 423</b>
2 Hjellestadvegen 330 ,5259 HJELLESTAD 63 m <sup>2</sup> 1949 2 sov	07-08-2025	1 800 000	<b>1 780 000</b>		1 780 000	<b>28 254</b>
3 Hjellestadvegen 374 ,5259 HJELLESTAD 52 m <sup>2</sup> 1954 1 sov	21-08-2024	990 000	<b>990 000</b>		990 000	<b>19 038</b>

Kilde :  
Eiendomsverdi

### Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

## Beregninger

### Årlige kostnader

Kommunale avgifter	Kr.	2 970
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 000</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 150 000
<b>Sum teknisk verdi - Fritidsbolig</b>	<b>Kr.</b>	

#### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr.**

### Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markeditilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	900 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>900 000</b>

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>900 000</b>
--	------------	----------------

# 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

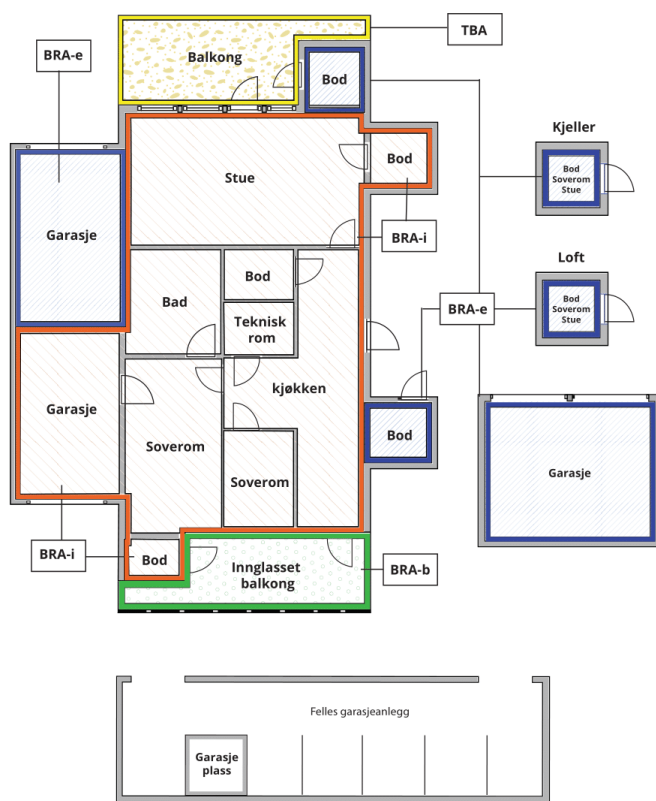
## Hva er måleverdig areal?

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 garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Ekstert bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	56			56	
<b>SUM</b>	<b>56</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>56</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Rom med dusjkabinett og vask, soverom 1, soverom 2, gang, stue/kjøkken		

## Kommentar

Bruksarealet (BRA) er målt på stedet med digital avstandsmåler.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme.

Innvendige vegger, kanaler, piper, sjakter etc. er ikke med i dette arealet, og summering av romareal vil derfor ikke gi bruksareal.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Godkjente byggemeldte tegninger er ikke mottatt. Byggegodkjenning, bruk av rom og eventuelle søknadspliktige endringer er ikke kontrollert.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.2.2026	Tom-Erik Seierslund	Takstingeniør
	Advokatfirmaet Kyrre ANS v/Rune Stavenes	Kunde



## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	105	159		0	2213.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Hjellestadvarden 125

### Hjemmelshaver

Elholm Jan Erik

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Fritidsboligen ligger på Hjellestad i Bergen Kommune.

Fra boligen er det gangavstand til sjø og umiddelbar nærhet til natur.

Fra eiendommen tar det ca. 11 minutter å kjøre til Bergen Lufthavn og ca. 21 minutter til Bergen Togstasjon.

### Adkomstvei

Eiendommen er ikke tilkoblet vei. Det går privat vei like nord for eiendommen, men det er ikke mottatt dokumentasjon på bruksrett av veien.

### Tilknytning vann

Tomten har ikke innlagt vann. I boligen er det vannpumpe, men det er ikke opplyst om denne går til brønn eller annen vannforsyning.

### Tilknytning avløp

Tomten har ikke avløp.

### Regulering

Eiendommen er regulert til LNFR i kommuneplanens arealdel, og det er ikke detaljregulering for eiendommen. I kommuneplanens arealdel ligger eiendommen i gul støysone flystøy.

Vi har ikke informasjon om planer eller tiltak som berører eiendommen utover det som er oppgitt av regulerings- og kommuneplan. For ytterligere informasjon kontaktes kommunen.

### Om tomten

Eiendommen måler 2 213,60 kvm.

Eiendommen er stort sett dekket av skog og vegetasjon.

### Tinglyste/andre forhold

Det foreligger søknad om endring fra fritidsbolig til helårsbolig. Ut fra informasjon er eiendommen fremdeles registrert som fritidsbolig.

Det foreligger følgende opplysninger på eiendommen, hentet fra grunnboksbladet (tinglyste dokumenter er ikke sett):

Hjemmelsopplysninger:

- hjemmel til eiendomsrett
- tvangssalg besluttet

Heftelser:

- bestemmelse om gjerde
- diverse utleggsforretninger

Grunndata:

- registrering av grunn
- omnummerering ved kommuneendring

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Ikke gjennomgått		Nei
Offentlige planer			Ikke gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer			Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Ikke gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.02.2026	
2	20.02.2026	
3	19.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler  
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasst balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfyllt, takstmann har ikke hatt kontakt med eier, og eierinformasjonen er dermed begrenset.



Kommune: 4601 BERGEN

Gnr: 105 Bnr: 159

---

#### **GRUNNDATA**

**1944/301740-1/106**

31.05.1944

#### **REGISTRERING AV GRUNN**

DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:4601 GNR:105  
BNR:26

**2020/1731158-1/200**

01.01.2020 00.00

#### **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

TIDLIGERE: KNR:1201 GNR:105 BNR:159

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved  
avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser,  
gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21  
tredje ledd.



2026/960

HARLAW/ATLBRA

## Avskrift av

**Midhordland sorenskriveri, pantebok nr. A34-36, 1944-1944, dagboknr: 1740/1944**

**Dokument tinglyst 31. mai 1944**

Dagboknr. 1740/1944

### Skylddelingsforretning

Lørdag den 20de mai 1944 holdt undertegnede av lensmannen opnevnte menn skylddelingsforretning over gården Hjellestad g.-nr. 105 br.-nr. 26 av skyld mark 0.29 i Fana herred. Forretningen er forlangt av Olav Lonningen som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.<sup>1)</sup>

Mennsopnevnelsen legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring<sup>2)</sup> som skjønnsmenn: samtlige

Ved forretningen møtte:<sup>3)</sup> Sælger og for kjøper, Anna Larsen, møtte Anker Holt Mathiesen med fullmagt. Desuten var tilsagt og fremmøtt Harald Bjerring som tilgrensende nabo til en vei som skal være adkomst til den solgte del. Grensen kunne dog ikke paavises. Bjerring er bruker av brnr. 10

Mennene valgte til formann Mons J. Flesland

Over den del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende **grensebeskrivelse**.<sup>4)</sup>

En del av sælgers utmark ved siden av og vestenfor den idag til Anker Holt Mathiesen utskildte parsell.

Den vestre grenselinje om nævnte parsell 75.9 m lang er østre grense om denne parsell.

<sup>1</sup> Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

<sup>2</sup> Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/8 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19 N.N.»

<sup>3</sup> Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer **ikke** møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 8).

<sup>4</sup> Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommer blir ikke å beskrive dersom disses eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretningen, uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på lovens § 5).

Grensen gaar videre fra merkesten i nordre ende av nævnte grenselinje i vestlig retning 33.6 m til merkesten, derfra 81.7 m i sydlig retning til kors i en stor sten og derfra i østlig retning 28.3 m til merkesten i søndre ende for nævnte fælles grenselinje.

[ny side:]

Parsellen faar gjerdehald i alle grenselinjer mot sælgers bruk og i nordre halvdel av den grenselinje som er fælles med Mathiesens parsell.

Parsellen faar bruksrett i den fælles gaardsvei fra bygdeveien over søndre Hjellestad frem til «kyrkjeledet» og videre over den fælles gangvei som fører frem til Milde. Fra denne vei faar parsellen rett til aa være med og anlegge en vei over br. nr. 53 sammen med ovennævnte naboparsell og sælger. Videre faar parsellen mot aa ta forholdsvis del i anleggskostnader rett til aa legge en vei langs grensen mot br.nr. 10. denne vei er beskrevet i skylddelingsforretning til A. Holt Mathiesen. Videre faar parsellen rett til aa nytte gangvei frem til den gamle gangvei til Milde, østenfor br. nr. 10 sammen med Mathiesens parsell dersom det ved grenseoppgang viser seg at sælger har veirett frem til denne gangvei paa dette sted.

[ny side:]

1. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med skog?    nei
  2. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den til husbehov og gårdsfornødenhet nødvendige skog?
  3. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med fjell-strekning, herunder fjellvann, elver og bekker?            nei
  4. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den for bruket nødvendige fjellstrekning?
- Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, **eller** hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:
5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen?
  6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort, at den parsell, som fraskilles eiendommen, er bestemt til å opdyrkes eller anvendes til byggetomt, vei, industrielt anlegg eller annet lignende øiemed?            Byggetomt
  7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821?

Det bevidnes:

- a) At ved delingen nytt fællesskap ikke er stiftet.
  - b) At hver bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.
- Skylden for den fraskilte del blev bestemt til 1 – ett – øre

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0.28 mrk

Den fraskilte del er gitt bruksnavn<sup>5</sup>) Fredly

Bestemmelse angående omkostningene ved forretningens avholdelse og tinglysning:<sup>6</sup>)

Betalt av kjøper

[ny side:]

Partene ble gjort kjent med, at forretningen kan påankes til overskjønn, forsåvidt angår skyldansettelsen, og at begjæring herom må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysning.

Vi erklærer, at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt, at Mons J. Flesland skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysning.

Mons Flesland   Mons E Flesland   Rasmus Haugsvær

Olav A Lønningen

Antatt til tinglysning 31. mai 1944.

Den fraskilte del har fått gr.nr. 105 br.nr. 159.

L/A.

**Rett avskrift, Nasjonalarkivet, 23. januar 2026**



**Atle Brandsar, e.f.**

**rådgiver**



<sup>5</sup> Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov. Av 9. februar 1923 nr. 2 § 21).

<sup>6</sup> Hvis det ikke opplyses eller fra noen av partene påstås å være truffet avtale om, hvem som skal bære omkostningene ved forretningens avholdelse, skal mennene i forretningen innta bestemmelse om, hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene.

Nr. 859 a.  
 Pa. hos  
 SEM & STENERUDEN 1/4, OSLC  
 11-42.

Dagboknr. 1740/1944

Avskrift.  
 Godkjent til inhefting i grunnboka.

### Skylddelingsforretning

Lor dag den 20<sup>e</sup> mai 1944 holdt undertegnede av lensmannen opnevnte menn skylddelingsforretning over gården Gjillettad g.nr. 105 br.nr. 26 av skyld mark 0.29 i Fausa herred. Forretningen er forlangt av Olav Lommingen

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.<sup>1)</sup> Mennsopnevnelsen legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring<sup>2)</sup> som skjønnsmenn Samtlegje

Ved forretningen møtte:<sup>3)</sup> Salgsgjef for bygd, Rasmus Larsen, avtatte Peder Kall Mathiesen over fullmakt. Saksen var tilstede og frammeldt Karstad Bjørning som tilgjengende nabo til en del av marken som er skilt ut og adskilt til den enkelte del. Gressen kunne bygges på plass. Bjørning er leier av brr. 10 Mennene valgte til formann Nils J. Fjellstad

Over de av del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende grensebeskrivelse.<sup>4)</sup> Den del av solgjes utmark ved siden av myrvesten for den idag til Peder Kall Mathiesen utskilte parcell. Den vestre grunnlinje om utrente parcell 75.9 m lang er både grense om denne parcell. Gressen går videre fra myrvesten i nordre ende av utrente grunnlinje i vestlig retning 33.6 m til myrvesten derfra 81.7 m i sydlig retning til kors i en stor stein og derfra i østlig retning 28.3 m til myrvesten i nordre ende av for utrente gilles grunnlinje.

1) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anse til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).  
 2) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetstullt og etter beste overbevisning. den 19 N. N.»  
 3) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem, eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 8).  
 4) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommer blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretningen, uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

Parellen får grdekket i alle grundelegene med selgers  
bruk og i nordre halvdel av den grunnlegende som + faller  
med Mathiesens parcell.

Parellen får vidarerett i den faller gaarden fra  
byggelovene over jorde Kjellstad fra til "Kjellstadet" og  
videre over den faller gangvei som <sup>fører</sup> fra til Kilde. Fra  
denne nei får parellen rett til anrede med og anlegge en  
nei over b.nr 53 sammen med ovennevnte naboparcell  
og selger. Videre får parellen med an ta forholdsvis del  
i anleggskostnader rett til an legge en nei langs grensen  
med b.nr. 10. Denne nei + leies nei i stiftelsesforretning  
til P. Holt Mathiesen. Videre får parellen rett til an nytte  
gangvei fra til den gamle gangvei til Kilde. Videre  
b.nr. 10 sammen med Mathiesens parcell de som det  
med grenseangang viser seg at selger har neirett fra  
til denne gangvei på dette sted.

1. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med skog? *nei*

2. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den til husbehov og gårdsfornödenhet nødvendige skog?

3. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? *nei*

4. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den for bruket nødvendige fjellstrekning?

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen?

6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort, at den parsell, som fraskilles eiendommen, er bestemt til å opdyrkes eller anvendes til byggetomt, vei, industrielt anlegg eller annet lignende øiemed? *Byggetomt*

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821?

Det bevidnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. ~~Døg har vi samtykket i, at av utmarken~~

~~kan benyttes i fellesskap av idet vi har funnet videregående deling utjenlig.<sup>1)</sup>~~

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for de *n* fraskilte del blev bestemt til *1. ett - are*

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør *0.28 mark*

De *n* fraskilte del er gitt bruksnavn<sup>2)</sup> *Fredly*

Bestemmelse angående omkostningene ved forretningens avholdelse og tinglysing:<sup>3)</sup>

*Betalt av kjøper*

<sup>1)</sup> Det som ikke passer strykes over.

<sup>2)</sup> Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov. av 9. februar 1923 nr. 2 § 21).

<sup>3)</sup> Hvis det ikke opplyses eller fra noen av partene påstås å være truffet avtale om, hvem som skal bære omkostningene ved forretningens avholdelse, skal mennene i forretningen innta bestemmelse om, hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene.





ADVOKATFIRMAET KYRRE ANS  
Postboks 1826 Nordnes  
5816 BERGEN

Vår referanse: 2026/114633-2  
Saksbehandler: Svanhild Kambestad  
Dato: 24. mars 2026  
Deres ref.:

Unntatt offentlighet: Offl § 13, Fvl § 13.1

## Gnr 105 bnr 159 – Svar på forespørsel vedrørende høyeste konsesjonsbeløp

Vi viser til deres e-post datert 19.03.2026, der dere spør om eventuell konsesjon og anmodning om at det treffes enkeltvedtak vedrørende høyeste konsesjonsbeløp, på eiendommen gnr. 105 bnr. 159, i Hjeltestadvarden 125, 5259 Hjeltestad.

Tvangsfullbyrdelsesloven § 11-44 tredje ledd:

*«Er omsetningen av formuesgodet underlagt konsesjon, skal namsmyndigheten før auksjonen holdes, bringe på det rene den høyeste pris som vil bli akseptert. Den myndighet som avgjør konsesjonsspørsmålet, har plikt til å gi namsmyndigheten bindende uttalelse om høyeste pris som vil bli godkjent. Namsmyndigheten skal ikke holde auksjonen før klagefristen for denne uttalelsen er utløpt eller klagesaken er avgjort.»*

Den aktuelle eiendommen er en bebygd fritidseiendom på 2,2 dekar. Størrelsen på eiendommen er under grensen for krav om at det må søkes konsesjon ved erverv av bebygd eiendom, jf. konsesjonsloven § 4 pkt. 1. Det er følgelig ikke konsesjonsplikt på den aktuelle eiendommen.

Det skal derfor ikke settes noen maksimalpris på den aktuelle eiendommen ved omsetning.

Med hilsen  
Avdeling for landbruk

Kjetil Andre Rødland - leder  
Svanhild Kambestad - jurist

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*



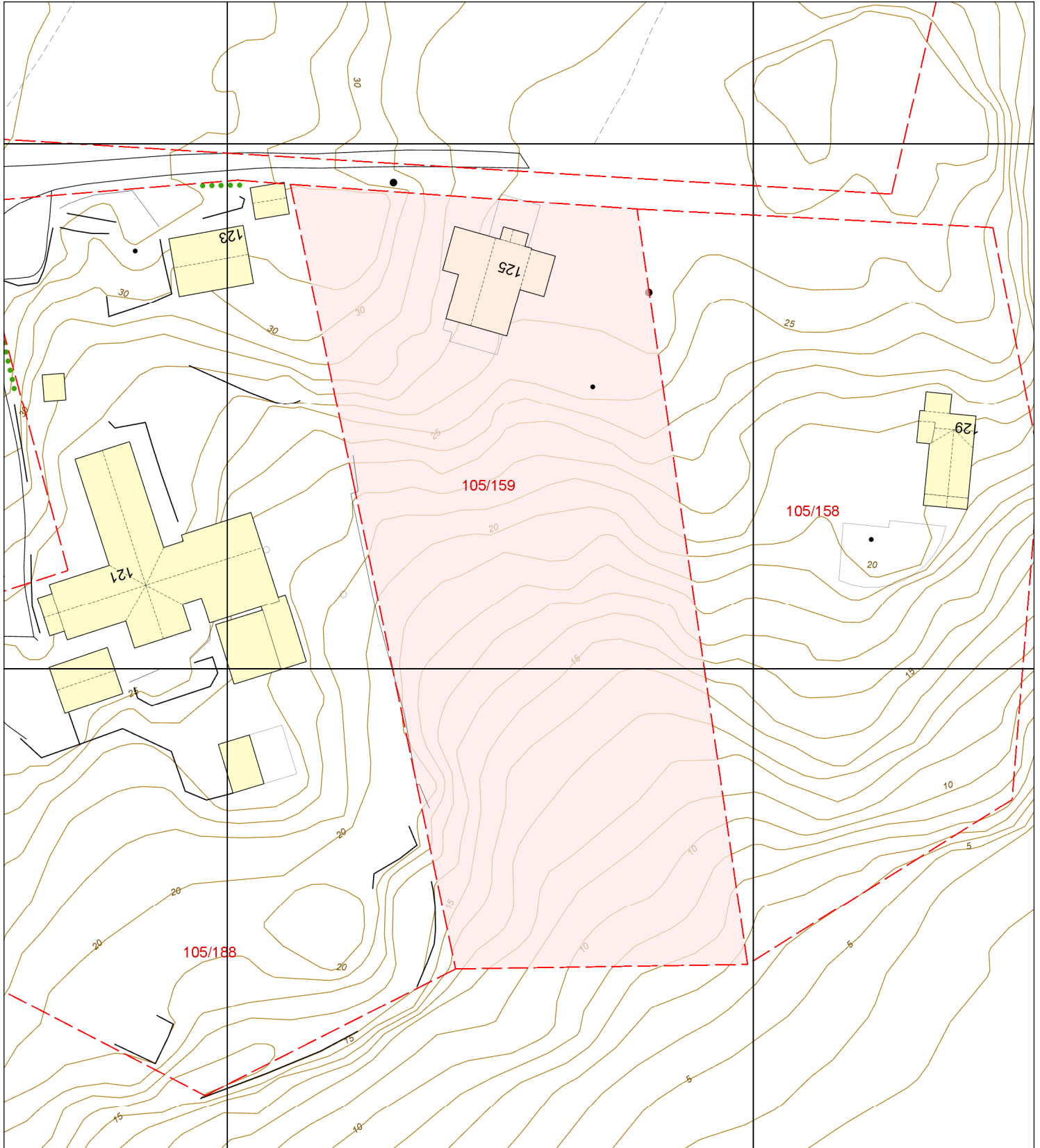
# Basiskart

Vedlegg 5

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk v/A4: 1:500  
Dato: 06.06.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 105/159/0/0  
Adresse: Hjeltestadvarden 125, 5259 HJELLESTAD

BERGEN  
KOMMUNE



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



# Vegstatuskart

Vedlegg 6

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk v/A4: 1:3000  
Dato: 06.06.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 105/159/0/0

Adresse: Hjellestadvarden 125, 5259 HJELLESTAD

BERGEN  
KOMMUNE



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



BERGEN  
KOMMUNE

## PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 105/159/0/0  
Utlistet 10. juni 2025

### Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

#### Forklaring plantype

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

#### Forklaring planstatus

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

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

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

### Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerkнад	Inngår i rapporten
259951998	Grunneiendom	0	Ja	2 213,6 m <sup>2</sup>	Sikker	-	Ja

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

### Kommuneplan

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

## Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	5100 - LNF	LNF	LNF	100,0 %

## Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

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

## Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

## Kommunedelplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
<a href="#">71740000</a>	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	<a href="#">202417461</a>	100,0 %

## Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
105/167	139536363-1	Tilbygg	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Rammetillatelse	15.01.2023	<a href="#">202224292</a>

## Andre opplysninger

Skrevet ut 10. juni 2025



## 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 begrensingslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.

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

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

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



BERGEN  
KOMMUNE

# Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 10.06.2025


Arealplan-ID: 65270000

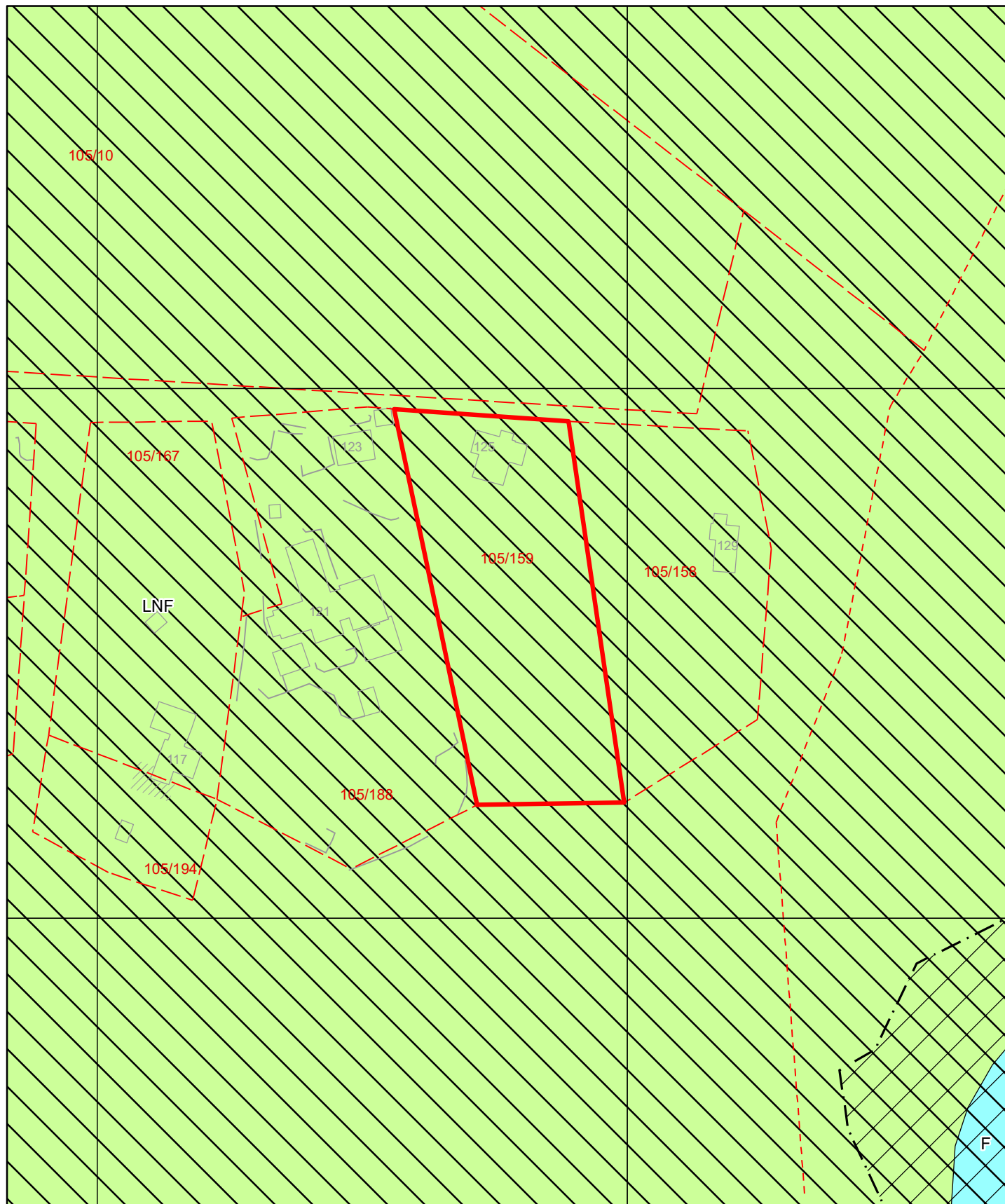
Gnr/Bnr/Fnr: 105/159/0/0

Adresse: Hjeltestadvarden 125








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

 Eiendomsmerking (1)



## Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålgrense	<b>KPA2018 Arealformål</b>
	Angitthensyn naturmiljø	 LNF
	Støysone gul	 Friluftsområder



**TILLEGG TIL  
SALGSOPPGAVE OG BUDSKJEMA  
MÅ INNLEVERES SAMMEN MED BUDSKJEMA**

Eiendom: **Gnr. 105 bnr. 159 i Bergen kommune**  
Adresse: Hjellevadvarde 125, 5259 Hjellevad

Dette er et tvangssalg gjennom Hordaland tingrett (nedenfor bare benevnt Tingretten). Kjøpesummen skal betales til klientkonto hos Advokatfirmaet Kyrre ANS v/advokat Rune Stavenes.

Kjøpesum skal innbetales fra kjøpers konti i norsk finansinstitusjon. Kjøperen har begrenset adgang til å påberope feil og mangler ved et tvangssalg (avhendelsesloven gjelder ikke), og oppfordres derfor spesielt til å undersøke eiendommen nøye.

Eventuelt konsesjonskrav er kjøpers risiko.  
Bindingsfrist for bud er minimum 6 uker.

Med Tingrettens samtykke kan det tas hensyn til bud med bindingstid ned til 15 dager. Overdragelse og oppgjør skal normalt skje 3 mnd. etter at medhjelper har forelagt budet for Tingretten og rettighetshaverne og har anbefalt at budet begjæres stadfestet.

Betalingsplikt inntreer likevel ikke før 2 uker etter at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig. Dersom kjøpesummen eller deler av denne betales etter oppgjørsdagen, men innen 2 uker etter at stadfestelsen er rettskraftig, betales et tillegg på 6% rente p.a. Øvrig forsinkelse med betaling av kjøpesummen belastes med renter iht. lov om renter ved forsinket betaling, for tiden 12,0 %.

Det er Tingretten som tar endelig stilling til budene. Innvendinger mot stadfestelse av bud må innsendes Tingretten innen 2 uker fra partene, rettighetshaverne og budgiver har mottatt underretning om at et bud er begjært stadfestet.

Etter at Tingretten har stadfestet et bud har berørte parter 1 måneds ankefrist på avgjørelsen innen budet blir bindende. Ved Tingrettens stadfestelse av et bud, løses øvrige budgivere fra sine bud. Budgiver løses fra sitt bud dersom saksøkeren gir avkall på adgangen til å begjære det stadfestet.

**Sammen med budskjemaet må dette tillegg til salgsoppgaven innsendes til medhjelper påført budgivers signatur.**

Jeg bekrefter å ha lest dette tillegg og hele salgsoppgaven med vedlegg.

Sted \_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
budgivers underskrift



### **LEGITIMASJON AV BUDGIVER**

Budgiver må legitimere seg ved innlevering av første bud ved bruk av gyldig pass, nasjonalt id-kort, norsk bankkort med bilde, og norsk førerkort, eller annen gyldig legitimasjon. Den gyldige legitimasjon skal legges i rammene under. Ta bilde eller skann den gyldige legitimasjonen, og send som SMS eller e-post til medhjelper. Legitimasjonen må være tydelig og klart leselig for at bud skal kunne aksepteres.



## BUDSKJEMA

Deres bud sendes til medhjelper

**ADVOKAT RUNE STAVENES**

postboks 1826 Nordnes, 5816 Bergen, e-post [rune@kyrre-bergen.no](mailto:rune@kyrre-bergen.no), mobil 913 00 417

### TILBUDET ER BINDEDE FOR BUDGIVER I MINST 6 -SEKS- UKER

Budgiver 1:	Budgiver 2:
Pers.nr. (11 siffer):	Pers.nr. (11 siffer):
Adr.: Postnr./-sted:	Telefon:
Telefon:	E-post:
E-post:	

#### Salgsobjekt

Adr. Hjeltestadvarden 125, 5259 Hjeltestad

BUD kr. \_\_\_\_\_

Gnr. 105 bnr. 159 i Bergen kommune

I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgave

#### Finansiering

Egenkapital kr. \_\_\_\_\_

#### Finansieringsinstitusjoner

1. \_\_\_\_\_

Lånekapital kr. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_

Navn og telefonnummer til kontaktperson i finansieringsinstitusjon: \_\_\_\_\_

**HUSK Å SENDE INN GYLDIG FINANSIERINGSBEVIS!**

#### BUDET ER BINDEDE:

Ved tvangssalg skal budet iflg. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-26 være bindende for byder i minst 6 -seks- uker.

Eiendommen overtas i den stilling den befinner seg, og hvormed budgiver har gjort seg kjent ved besiktigelse. Eiendommen forutsettes overtatt fri for andre pengeheftelser enn de lån som byder eventuelt skal overta. Ved tvangssalg har kjøper etter bestemmelser i tvangsfullbyrdelseslovens § 11-39 begrenset adgang til å gjøre innsigelser gjeldende p.g.a. mangler. Overdragelse og oppgjør skal skje 3 mnd. etter at medhjelper har forelagt budet for Bergen tingrett (nedenfor benevnt Tingretten) og rettighetshaverne og anbefalt at budet begjæres stadfestet. Budgiver gjøres oppmerksom på at høyeste bud må bekreftes skriftlig på nytt budskjema før budet fremlegges med anbefaling om å begjære budet stadfestet.

Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for budgiver i minst 6 uker. Med Tingrettens samtykke kan det likevel tas hensyn til bud med bindingstid ned til 15 dager. Ved Tingrettens stadfestelse av et bud, løses øvrige budgiver fra sine bud.

Nekter Tingretten ved kjennelse å stadfeste noe bud, løses samtlige budgiver fra sine bud. Budgiver løses fra sitt bud dersom saksøker gir avkall på adgangen til å begjære budet stadfestet.

I tillegg til kjøpesummen svarer budgiver alle overdragelsesomkostninger, som dokumentavgift og tinglysningsgebyr. Dersom budet aksepteres/stadfestes er det bindende for budgiver på ovennevnte vilkår.

Budgiver underskrift:

Dato: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

*Sammen med budskjemaet skal også innsendes  
"Tillegg til salgsoppgave og budskjema", og "Legitimasjon av budgiver"  
i signerte eksemplarer sammen med gyldig finansieringsbevis*