PRIVATMEGLEREN
NYBYGG

EIKEBAKKEN 11

Vedlegg

Basiskart

Vegstatuskart

Energimerking

Egenerklæring

Tilstandsrapport

Tillatelse til tiltak - bruksendring

Planinformasjon

Løsøre og tilbehør

Budskjema

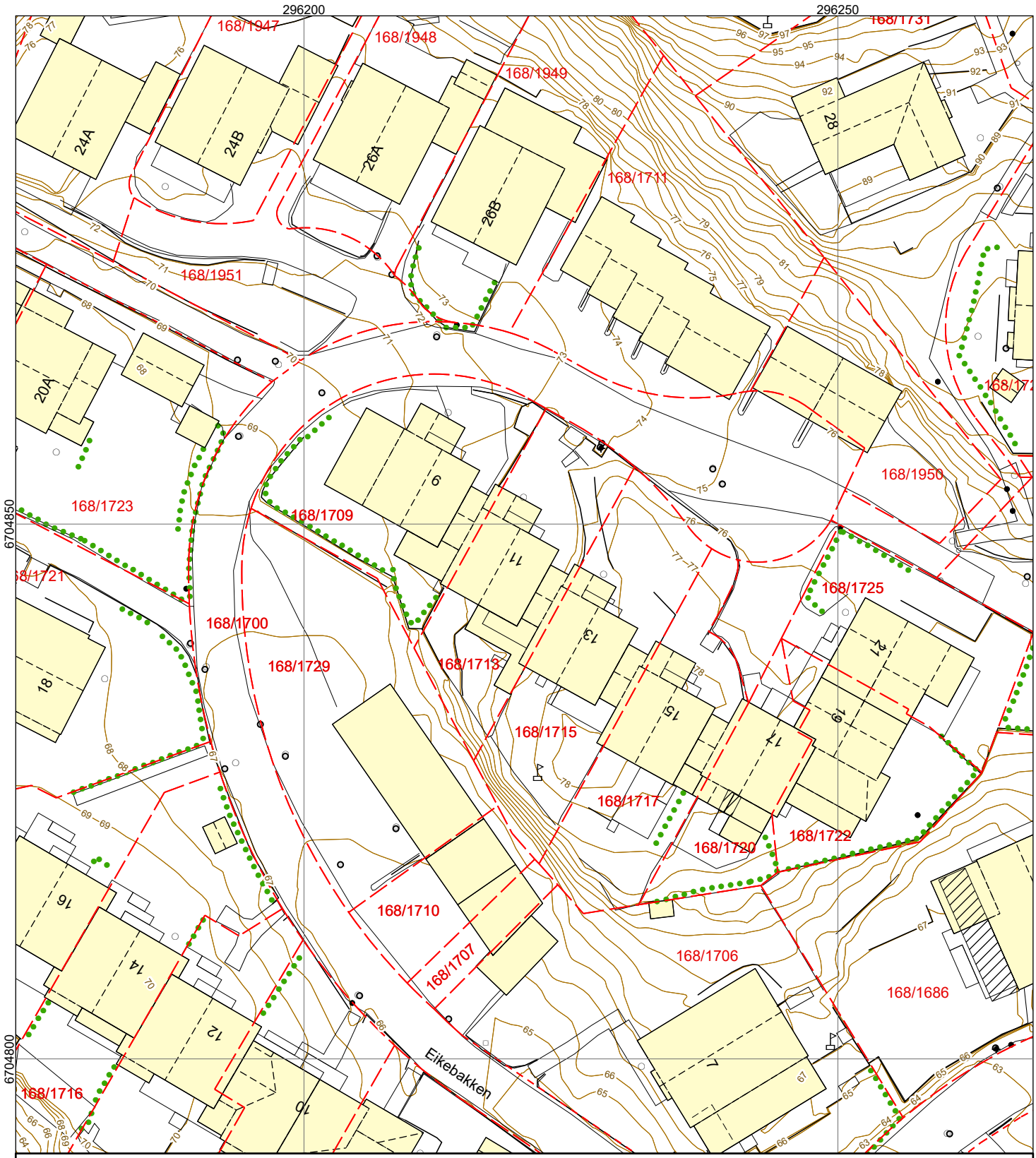
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 05.03.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 168/1713/0/0
Adresse: Eikebakken 11

N



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

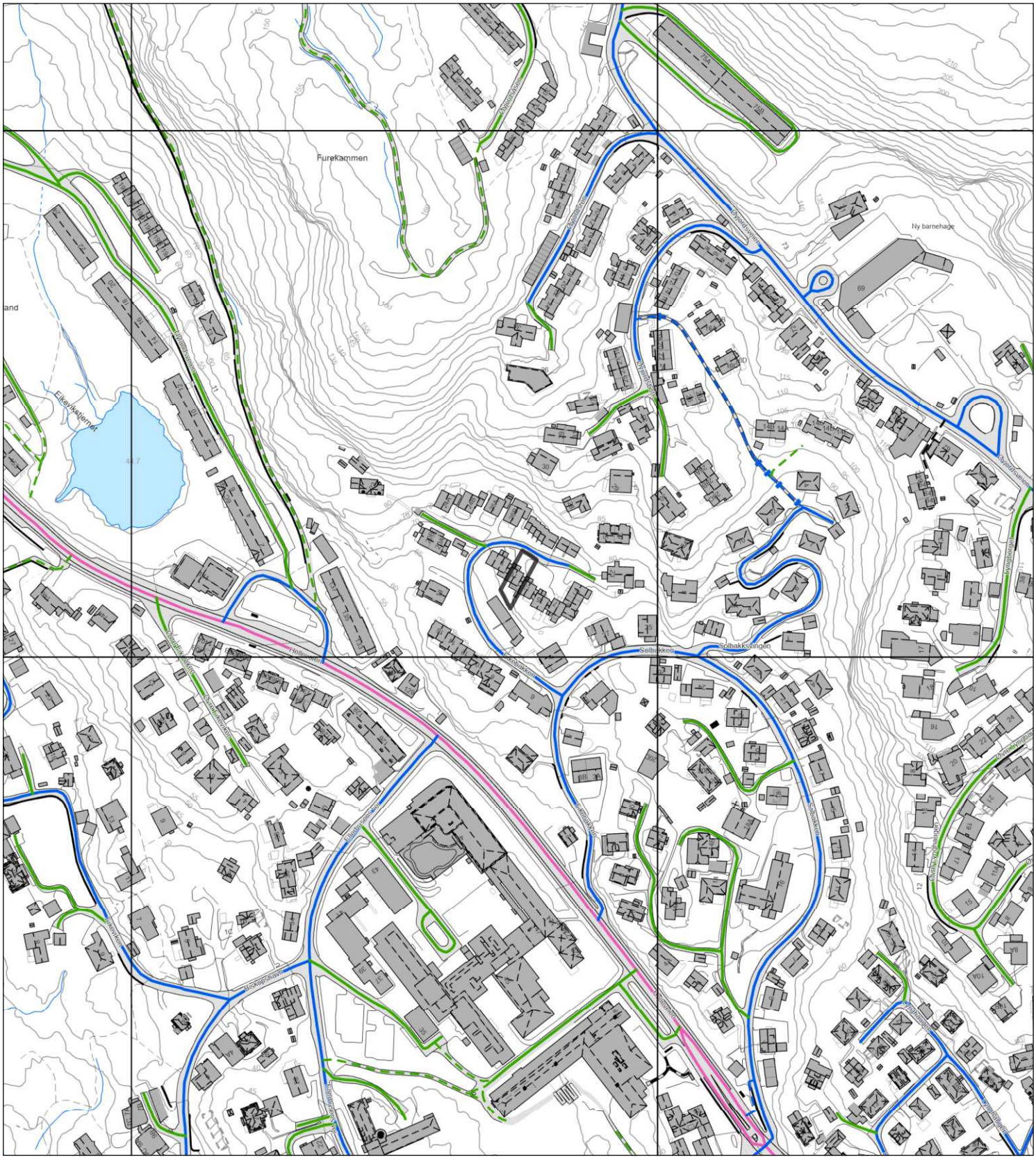
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 04.03.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 168/1713/0/0
Adresse: Eikebakken 11, 5038 BERGEN

N


Furekammen
Ny barnehage
Eikenøkkelvatnet
Eikebakken
Eikebakkvegen
Eikebakkstien
Furebakken
Furebakkvegen
Furebakkstien
Furebakkhaugen
Furebakkhaugvegen
Furebakkhaugstien
Furebakkhaugsvingen
Furebakkhaugsvingvegen
Furebakkhaugsvingstien
Furebakkhaugsvingsvingen
Furebakkhaugsvingsvingvegen
Furebakkhaugsvingsvingstien
Furebakkhaugsvingsvingsvingen
Furebakkhaugsvingsvingsvingvegen
Furebakkhaugsvingsvingsvingstien
Furebakkhaugsvingsvingsvingsvingen
Furebakkhaugsvingsvingsvingsvingvegen
Furebakkhaugsvingsvingsvingsvingstien
Furebakkhaugsvingsvingsvingsvingsvingen
Furebakkhaugsvingsvingsvingsvingsvingvegen
Furebakkhaugsvingsvingsvingsvingsvingstien
Furebakkhaugsvingsvingsvingsvingsvingsvingen
Furebakkhaugsvingsvingsvingsvingsvingsvingvegen
Furebakkhaugsvingsvingsvingsvingsvingsvingstien
Furebakkhaugsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingen
Furebakkhaugsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingvegen
Furebakkhaugsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingstien
Furebakkhaugsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingen
Furebakkhaugsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingvegen
Furebakkhaugsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingstien
Furebakkhaugsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingen
Furebakkhaugsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingvegen
Furebakkhaugsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingstien
Furebakkhaugsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingen
Furebakkhaugsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingvegen
Furebakkhaugsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingstien
Furebakkhaugsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingen
Furebakkhaugsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingvegen
Furebakkhaugsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingstien
Furebakkhaugsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingen
Furebakkhaugsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingvegen
Furebakkhaugsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingstien
Furebakkhaugsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingen
Furebakkhaugsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingvegen
Furebakkhaugsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingstien
Furebakkhaugsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingen
Furebakkhaugsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingvegen
Furebakkhaugsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingstien
Furebakkhaugsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingen
Furebakkhaugsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingvegen
Furebakkhaugsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingstien
Furebakkhaugsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingen
Furebakkhaugsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingvegen
Furebakkhaugsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingstien
Furebakkhaugsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingen
Furebakkhaugsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingvegen
Furebakkhaugsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingstien
Furebakkhaugsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingen
Furebakkhaugsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingvegen
Furebakkhaugsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingstien
Furebakkhaugsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingen
Furebakkhaugsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingvegen
Furebakkhaugsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingstien
Furebakkhaugsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingen
Furebakkhaugsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingvegen
Furebakkhaugsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingstien
Furebakkhaugsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingen
Furebakkhaugsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingvegen
Furebakkhaugsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingstien
Furebakkhaugsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingen
Furebakkhaugsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingvegen
Furebakkhaugsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingstien
Furebakkhaugsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingen
Furebakkhaugsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingvegen
Furebakkhaugsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingstien
Furebakkhaugsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingen
Furebakkhaugsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingvegen
Furebakkhaugsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingstien
Furebakkhaugsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingen
Furebakkhaugsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingvegen
Furebakkhaugsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingstien
Furebakkhaugsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingen
Furebakkhaugsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingvegen
Furebakkhaugsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingstien
Furebakkhaugsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingen
Furebakkhaugsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingvegen
Furebakkhaugsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingstien
Furebakkhaugsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingen
Furebakkhaugsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingvegen
Furebakkhaugsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingstien
Furebakkhaugsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingen
Furebakkhaugsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingvegen
Furebakkhaugsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingstien
Furebakkhaugsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingen
Furebakkhaugsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingvegen
Furebakkhaugsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingstien
Furebakkhaugsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingen
Furebakkhaugsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingvegen
Furebakkhaugsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingstien
Furebakkhaugsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingen
Furebakkhaugsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingvegen
Furebakkhaugsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingstien
Furebakkhaugsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingen
Furebakkhaugsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingvegen
Furebakkhaugsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingstien
Furebakkhaugsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingen
Furebakkhaugsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingvegen
Furebakkhaugsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingstien
Furebakkhaugsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingen
Furebakkhaugsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsvingsving

enova

Energiattest



Adresse **Eikebakken 11, 5038 BERGEN**	
Dato for energimerking **16.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-282175**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **139341651**
Gårdsnummer **168**	Bruksnummer **1713**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1951**	Bygningstype **Kjedet enebolig**
Bruksareal **124,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **124,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **288,54 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **275,50 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **36 808 kWh**



Eikebakken 11, 5038 BERGEN

Detaljering

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

Eikebakken 11, 5038 BERGEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Nyeboliger Bergen

Oppdragsnr.
194260040

Selger 1 navn
Kari Alvær

Gateadresse
Eikebakken 11

Poststed	Postnr
BERGEN	5038

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2005

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 21

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.: 36763524

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 194260040

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Badet ble renovert av fagfolk i 2005. I 2023 ble fliser på gulv byttet samt ny baderomsinnredning. Bytte av fliser var i hovedbad. Baderom innredning var nytt på begge bad i 2023

Arbeid utført av: Sjøstrøm i 2005 og Kato bygg i 2023

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Membran ble reparert i 2022

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det ble byggemeldt i 2005, men ikke siste oppgradering

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært rotte i blindkjeller. Vi hadde i 2022/23 mistanke om at det var rotte i huset. Vi fikk åpnet vegg på kjøkken av skadedyrfirma. Det ble da ikke funnet tegn på at rotte hadde kommet seg opp i huset. Det er iverksatt tiltak med skadedyrfirma som legger ut gift ute samt feller i blindkjeller. Da takstmann var på befaring ble det funnet ett rottekadaver i blindkjeller. Det ble da montert finmasket netting som skadedyr firma anbefalte. Dersom det mot all formodning bør iverksettes ytterligere tiltak kan gulv i blindkjeller mures igjen.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Nytt elektrisk anlegg i 2005

Arbeid utført av: Laksevåg elektro i 2005

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☑ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Installert av fagfolk i 2023

Document reference: 194260040

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Etablere pergola på terrasse
Arbeid utført av	Tømrer Ivar Alvær

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Innredet kjeller

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Innredet kjeller er godkjent av plan/bygningsetaten

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 194260040

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 194260040

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kari Alvær	d2604bbc8be263c7e321ed8b4a25f39bcebd89a4	20.04.2026 17:02:51 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 194260040

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Tilstandsrapport

Rekkehus

Eikebakken 11, 5038 BERGEN

BERGEN kommune

gnr. 168, bnr. 1713

Sum areal alle bygg: BRA: 124 m² BRA-i: 124 m²



Befaringsdato: 05.03.2026 **Rapportdato:** 28.03.2026 **Oppdragsnr.:** 10143-8898 **Eiendomsverdi ref nr:** VG8853

Autorisert foretak: Takstmann Johan Rye-Holmboe AS **Sertifisert Takstingeniør:** Johan Rye-Holmboe

Medlem av

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS er et selvstendig og heleid firma som ble stiftet i 2012.
Firmaets eneste ansatte er Johan Rye-Holmboe (født 1982), som har taksert boliger i Bergen og omegn siden 2009. Han utdannet seg til takstmann gjennom NEAK (Norges Eiendomsakademi) og Norsk Takst i perioden 2008–2009.

Selskapet tilbyr tjenester innen bolig og eiendom:

- Tilstandsrapport
- Verdi- og lånetakst
- Næringstakst
- Reklamasjons- og skadetakst.
- Konsulenttjenester (byggelånskontroll, rådgivning m.m.).
- Uavhengig kontroll.



Rapportansvarlig

Johan Rye-Holmboe

johan@tjrh.no

482 21 205

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

Norsk takst

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.

TG 0

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.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

REFERANSENIVÅ
Boligen er oppført i 1951.
Gjeldende byggeforskrifter på oppføringstidspunktet var byggeforskriftene fra 1949. (referansenivået for bygningen)

EGENSKAPER
En rekke egenskaper som f.eks varmeisolasjon, tetthet og ventilasjon er dårligere for bygninger bygget etter byggeforskriftene fra 1949 enn bygninger oppført etter dagens krav.

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON TILSTANDSVURDERING
- Boligen er periodisk modernisert, holder i dag en normalt god standard.
- Pga. boligens alder er det endel vedlikeholdsbehvo, samt bygningsdeler som er på slutten av forventet levetid.
For øvrig henvises til rapportens enkeltpunkter.

Rekkehus - Byggeår: 1951

UTVENDIG Gå til side

Grunn og fundamenter:
Bygningen er fundamentert på en grunnmur av murkonstruksjon.

Yttervegger:
Yttervegger er oppført med pusset mur og trekonstruksjoner kledd med liggende kledning.

Takkonstruksjon/tekking:
Saltak tekket med betongstein og shingel.
Takrenner og nedløp i plast.

Vinduer/dører:
Vinduer med isolerglass i trekarmer.
Nyere fabrikkmalt ytterdør med horisontale glassfelt.
Terrassedører i tre med isolerglass datert 2013 og 2018.

Terrasser/altaner:
Balkong på 2,8 m² med utgang fra soverom på loft, oppført i tre.
Altan/terrasse på ca. 22 m² med utgang fra stue.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater består av:
Gulv: Laminat, parkett, fliser og furubord.
Vegger: Malte flater, panel og teglstein, fliser på bad.
Himlinger: Malte flater og panel.

- Bygningen har etasjeskille av trebjelkelag, betongsåle på grunn.

Oppvarming:
- Vedovn i stue.
- Varmekabler i begge bad, vindfang og kjellerrom.
- Varmepumpe luft til luft, innedel er plassert i stue.

VÅTROM Gå til side

Bad loft:
Badet har fliser på gulv og vegger.
Sanitærutstyr er: dusj, servant med innredning og vegghengt toalett.
- Varmekabler i gulv.
- Mekanisk avtrekk.

Bad 1. etasje:
Badet har fliser på gulv og vegger.
Sanitærutstyr er: opplegg for vaskemaskin, dusj, servant med innredning, badekar og vegghengt toalett.
- Varmekabler i gulv.
- Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra Epoq med laminert benkeplate. Glatte fronter. Ventilator med mekanisk avtrekk.
Integrert oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og mikrobølgeovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

- Plastrør (rør i rør), avløpsrør av støpejern/plast.
- Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad, for øvrig naturlig ventilasjon.
- Varmepumpe luft til luft, innedel er plassert i stue.
- Varmtvannsbereder på 200 liter er plassert i gang i underetasje.
- Boligen har sikringsskap med jordfeilautomater.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

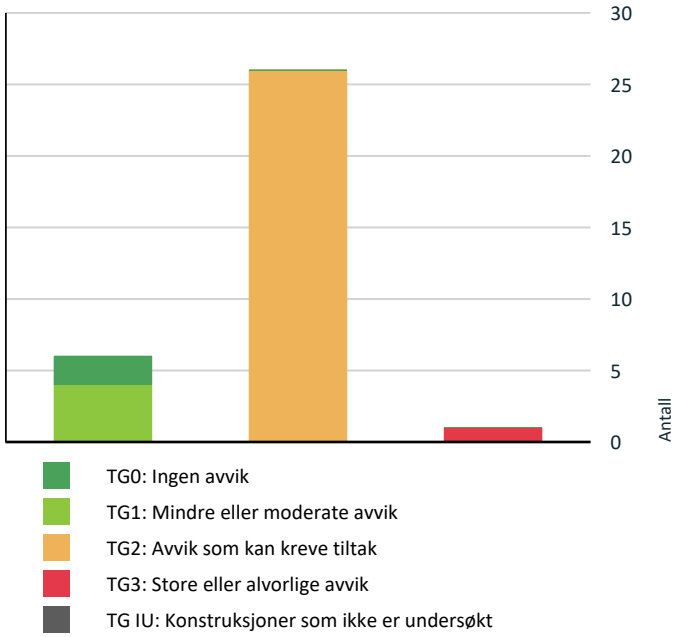
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

- Vindfang er ikke medtatt på byggemeldte tegninger, er dermed ikke byggemeldt.
- Areal i kjeller er på byggemeldte tegninger bodareal, innredet og brukt som oppholdsrom. Dette er en søknadspliktig bruksendring som ikke er utført. Rommet er i rapporten medtatt/vurdert iht. dagens bruk.

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

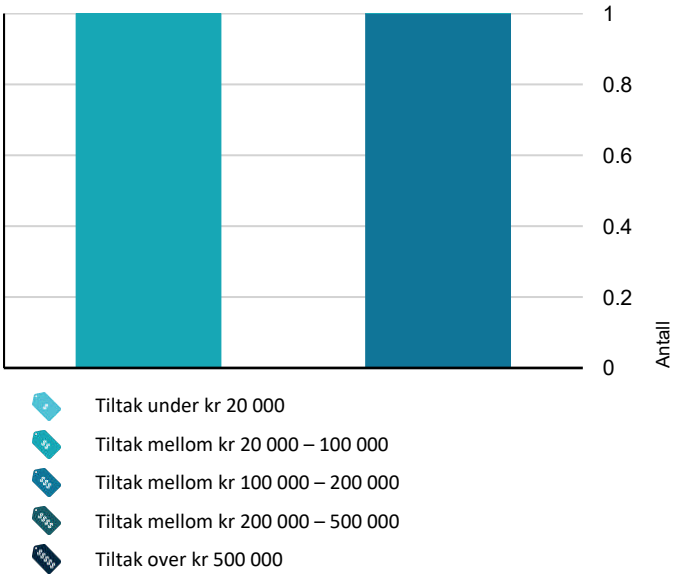
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

- Det tas spesifikt forbehold om at det ikke er gjennomført destruktive inngrep i lukkede konstruksjoner som yttervegger, takkonstruksjon, bjelkelag, skillevegger, mm og det kan derfor ikke utelukkes skjulte feil og mangler i de lukkede konstruksjonene og tiltak kan ei heller ikke utelukkes.
- Kostnadsestimatene i denne rapporten er kun ment som et grovt anslag basert på tilstand og observerte forhold ved befaringstidspunktet. Estimatene er ikke bindende og er ikke basert på detaljert prosjektering, pristilbud eller åpning av konstruksjoner. Ved videre undersøkelser, riving eller tiltak kan det avdekkes forhold som påvirker omfanget og dermed kostnadene. Faktiske kostnader kan derfor avvike fra de oppgitte estimatene. Det anbefales å innhente pristilbud fra fagkyndige før gjennomføring av tiltak.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takrenner/nedløp	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe over tak	Gå til side
Innvendig > Ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring, terrengforhold og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Loftsetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Loftsetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Loftsetasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1951

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Tilbygg / modernisering

2005	Ombygging	Innredning av kjeller fra kjellerareal til boligareal (ikke byggemeldt), samt endret planløsning i 1. etasje.
	Tilbygg	Vindfang er opplyst tilbygget ca. 1987 (ikke byggemeldt).

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongstein og shingel.
Opplyst at betongtakstein var skiftet i 1994.

På grunn av sikkerhetsmessige årsaker er taket er besiktiget fra bakkenivå og balkong.
Detaljer som gjennomføringer, takhetter, beslag og detaljer rundt undertak er derfor ikke vurdert. Takhetter og beslag har kortest levetid på utvendige tak og bør kontrolleres jevnlig.

Vurderingen er i hovedsak basert på alder.
NB Alderen på yttertaket gjør det nødvendig å foreta jevnlig kontroll og stedvis utskiftinger for å unngå lekkasjer.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

- Eldre blybeslag i overgang tak/vegg (over kjøkken og vindfang) er av eldre dato/utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.



Eldre blybeslag i overgang vegg tak over vindfang.

TG 2 Takrenner/nedløp

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Eldre takrenner/nedløp med høy grad av slitasje.

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

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er utført i pusset mur og trekonstruksjoner med liggende kledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

- Kledning har noe vedlikeholdsetterslep.
- Utførelsen er vanlig i henhold til byggeår, men en har svak lufting av kledning. Dette kan føre til skader og behov for utskiftinger av deler av konstruksjonen.
- Det er registrert endel riss/sprekker og malingsflass i fasader.
- Det er registrert riss/sprekker og stedvis avflassing i overflatebehandlingen på murfasaden. Slike forhold kan oppstå som følge av bevegelser i konstruksjonen, temperaturpåvirkning, aldring av puss eller nedbrytning av overflatebehandling over tid.

Konsekvens/tiltak

- Utilstrekkelig lufting bak kledning kan redusere uttørking av fukt fra nedbør og kondens, og øker risikoen for fuktopphopning i kledning, lekter og bakliggende konstruksjon.
- Riss og avflassing kan over tid føre til at fukt lettere trenger inn i puss eller murverk, noe som kan bidra til videre nedbrytning av overflater og økt vedlikeholdsbehov.

Tiltak:
Fasader har endel utbedring/vedlikeholdsbehov.


Det registreres endel sprekker i murfasade.


Det registreres endel sprekker i murfasade.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak av sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det er ikke registrert lufting i raftekasse for takkonstruksjonen. Tilstrekkelig ventilasjon i takkonstruksjoner er normalt nødvendig for å sikre god uttørking av fukt og for å redusere risiko for kondens i konstruksjonen.
Takkonstruksjonen er lukket, og det har ikke vært mulig å foreta nærmere besiktigelse av konstruksjonen.
På bakgrunn av begrenset ventilasjon og konstruksjonens alder vurderes takkonstruksjonen til TG2.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Lufting/ventilering bør forbedres.

Tilstandsrapport

Manglende eller begrenset lufting i takkonstruksjonen kan føre til redusert uttørking av fukt, noe som over tid kan øke risikoen for kondensdannelse, fuktskader og nedbrytning av trekonstruksjoner.

Manglende innsyn i konstruksjonen medfører samtidig usikkerhet knyttet til tilstanden i takkonstruksjonen.

TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass i trekarmer.
Ett Velux takvindu i pvc av nyere dato.
Vinduer mot vest i 1. etasje og loftsetasje, samt ett kjøkkenvindu nye i 2013 (TG1).

Vurdering av avvik:

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

• Det er avvik:

- Kjellervindu mot vest, samt vinduer fra 1987 i vindfang har utvensig vedlikeholsbehov pga. alder/slitasje.
- Det er registrert begynnende råte i vindu i loftsetasje, dette vinduet vurderes til TG3 pga. utbedringsbehov, vinduer fra 2013 vurderes til TG1, mens vinduer vinduer fra ca. 1987 og 2005 vurderes til TG2 pga. alder/slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Pga alder/slitasje må det påregnes utskiftning/vedlikehold av noe vinduer.

Tiltak:
Vindu med råte må skiftes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Begynnende råte i vinduskarm i soveromsvindu på loft.



Eksempel på vindu med høy grad av slitasje.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Nyere fabrikkmalt ytterdør med horisontale glassfelt.
Terrassedører i tre med isolerglass datert 2013 og 2018.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

- Manglende beslag underkant terrassedør i 1. etasje, samt at terrassedør har utvendig slitasje.

Tilstandsrapport



Manglende beslag og høy grad av slitasje i terrassedør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong på 2,8 m² med utgang fra soverom på loft, oppført i tre.
Takstmann har ikke vurdert vannavrenning/tettesjikt på altanen, siden membranlaget/tettesjikt er dekket av terrassebord.

Altan/terrasse på ca. 22 m² med utgang fra stue.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert skjevheter i trekonstruksjonen i terrasse/altan. Videre er det registrert sprekker i fuger i skiferdekket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skjevheter i trekonstruksjoner kan oppstå over tid som følge av materialbevegelser, belastning eller naturlig deformasjon i konstruksjonen.
Sprekkdannelser i fuger kan oppstå som følge av bevegelser i underlaget eller normal slitasje over tid.
Det anbefales å følge med på utviklingen av skjevheter og sprekkdannelser over tid. Ved økende deformasjoner eller ytterligere sprekkdannelser bør forholdet undersøkes nærmere og eventuelle utbedringer vurderes.|

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater består av:
Gulv: Laminat, parkett, fliser og furubord.
Vegger: Malte flater, panel og teglstein, fliser på bad.
Himlinger: Malte flater og panel.
Innvendige overflater er periodisk modernisert og fremstår i dag med en normalt god standard og bruksslitasje.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Bygningen har etasjeskille av trebjelkelag, betongsåle på grunn.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

TG 2 Pipe over tak

Beskrivelse

Pipe er pusset over tak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Pipe er slitt over tak.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- For å lukke avviket trenger pipe utvendig vedlikehold.



Pipe over tak har høy grad av slitasje.

TG 2 Ildsted

Beskrivelse

Vedovn i stue.

Vurdering av avvik:
• Ildfast stein har sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Ildfast stein bør skiftes ut/repareres.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boligen har underetasje hvor enkelte rom er delvis og helt under terrengnivå.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ved fuktmåling gjennom hulltaking i en påforet vegg mot terreng i gang er det registrert en fuktverdi på 10 vektprosent i bunnsvillen. Denne verdien ligger i det normale sjiktet av det som anses som normalt for treverk i innemiljø, men er samtidig en indikator på at fuktpåvirkning forekommer.

Risiko og konsekvenser:
- Økt risiko for sopp- og råteangrep
Treverk har en kritisk grense for råteutvikling ved ca. 20 vektprosent fuktighet. Selv om den målte verdien er under denne grensen, kan fuktnivået øke over tid ved vedvarende eksponering, noe som kan føre til råteskader.

En årsak til dette kan f.eks være at det tilføres fukt fra terreng/mangelfull drenering, kondens, kapillært oppsug fra betong eller utilstrekkelig fuktsperre mellom bunnsvill og underlag. Det ble registrert dårlig lufting i vegg.
Påforede kjellervegger kombinert med eldre drenering, anses å være en risikokonstruksjon. Noe fuktvandring i grunnmur er normal i h.h.t byggeår/alder.

Mrk:
Den aktuelle veggen hvor hulltaking og fuktmåling er utført grenser mot terreng som er overdekket av vindfanget. Overdekking av terreng kan bidra til redusert direkte fuktbelastning fra nedbør og overflatevann mot grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.
Dette kan ha en gunstig effekt på fuktforholdene i konstruksjonen, selv om vegger mot terreng generelt anses som utsatt for fuktpåvirkning over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Konstruksjonen må overvåkes, og tiltak kan bli nødvendige.
Årsak kan blant annet være kondens eller se punkt om drenering.



TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under deler av 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Ved stikkprøvekontroll i konstruksjonen er det registrert fuktinnhold på ca. 17,2 vektprosent i treverk. Videre er det observert mugg-/råtepåvirkning i enkelte trekomponenter.
Blindkjelleren fremstår med begrenset ventilering, og det er ikke registrert fuktsperre mot grunnen. Slike forhold kan bidra til oppfukting av konstruksjonen som følge av fukt fra grunnen og begrenset uttørking av luft i kryperommet.

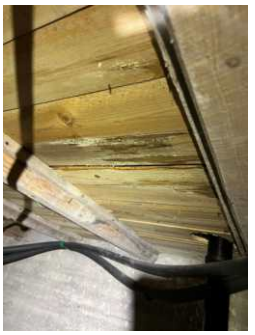
Ved stikkprøvekontroll i blindkjeller ble det registrert fuktinnhold i treverk på ca. 17,2 vektprosent.
Normalt fuktinnhold i trekonstruksjoner i oppvarmede bygg ligger ofte i området 8–15 vektprosent, mens trekonstruksjoner i kalde eller ventilerte rom kan ha noe høyere verdier avhengig av klima og ventilasjonsforhold.
Et fuktinnhold rundt 17–18 vektprosent indikerer at treverket er relativt fuktpåvirket, og nivået ligger i et område hvor det over tid kan utvikles mugg og annen biologisk vekst dersom fuktbelastningen vedvarer.
Kritisk nivå for utvikling av råtesopp i treverk ligger normalt rundt 20 vektprosent fuktinnhold. Den målte verdien ligger under dette nivået, men viser at konstruksjonen har et fuktinnhold som kan gi grobunn for biologisk aktivitet, spesielt i kombinasjon med begrenset ventilasjon og manglende fuktsperre mot grunn.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Konsekvens:
Forhøyet fuktinnhold og biologisk vekst i trekonstruksjoner kan over tid føre til nedbrytning av trevirke, redusert bæreevne og utvikling av råteskader. Manglende fuktsperre mot grunn og begrenset ventilasjon kan også bidra til vedvarende fuktbelastning i konstruksjonen, noe som kan gi ytterligere skadeutvikling dersom forholdene ikke utbedres.
Tiltak:
Det anbefales å foreta nærmere undersøkelser av blindkjelleren for å kartlegge skadeomfanget. Det bør vurderes tiltak som bedret ventilasjon, etablering av fuktsperre mot grunnen og utbedring/utskifting av skadet treverk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Biologisk vekst (mugg / overflatesopp) i treverk i blindkjeller.



Det måles 17,2 vektprosent i treverk i blindkjeller.

Tilstandsrapport

VÅTROM

LOFTSETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er opplyst renovert i 2005 av fagfolk, vurderes derfor iht. tek97.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av badet.

Badet har fliser på gulv og vegger.
Sanitærutstyr er: dusj, servant med innredning og vegghengt toalett.
- Varmekabler i gulv.
- Mekanisk avtrekk.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er flislagt, malt himling.

Vurdering av avvik:

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

- Det er registrert skruehull i dusjsonen som er tettet med silikon. Dette er en relativt vanlig og praktisk måte å begrense vanninntrenging på etter demontering av utstyr, men det er ikke en forskriftsmessig korrekt metode for tetting av gjennomføringer i våtsoner. Forskrift og gjeldende bransjenormer krever at eventuelle hull i membran skal utbedres med løsninger som ivaretar membranens kontinuitet og tetthet. Korrekt utbedring innebærer i praksis å fjerne berørte fliser og utbedre membran. Silikon alene gir ikke tilstrekkelig varig tetting og vil kunne svekkes over tid, med risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.



Dør i våtsone.



Vindu i våtsone.



Skruehull i våtsone.

Tilstandsrapport

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Kommentar vedr. fall til sluk:
Ved å kontrollere fallforholdene til dusjsonen ble det målt:
Ca 10-20 mm fall 80 cm ut fra sluk, og ca 20 mm fra topp sluk til overkant flis ved terskel ved dør.

Krav:
- Minimum 16 mm fall 80 cm ut fra sluk og/eller minimum 25 mm fall fra terskel ved dør.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Fallforhold må utbedres for å tilfredsstille krav.
Rommet fungerer med dagens løsning, men med redusert funksjon ut ifra krav.

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har plastsluk og tettesjikt med ukjent utførelse.

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

Takstmann har ikke mottatt dokumentasjon på membran/tettesjikt, har dermed ikke kjennskap til tettesjiktet under flisene.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Innhent dokumentasjon om mulig. Manglende dokumentasjon for membran/slukløsningen gir usikkerhet knyttet til utførelse og funksjon. Feil utførelse kan medføre økt risiko for lekkasjer.



LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusj, servant med innredning og vegghengt toalett.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk via ventil i vegg.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

LOFTSETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i vegg mellom bad og gang. Veggkonstruksjonen består av heltre/plankvegg bak veggplate. Det er ikke boret gjennom hele veggkonstruksjonen, da dette medfører risiko for å skade underliggende tettesjikt på baderomssiden.
Det er utført fuktmåling i tilgjengelig del av plankveggen med egnet måleinstrument, uten at det ble registrert forhøyede fuktverdier.

Vurdering:
Basert på utført kontroll er det ikke påvist tegn til fuktpåvirkning i veggen på befaringstidspunktet.



1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er opplyst å være renovert i 2005, vurderes derfor iht. tek97.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av badet.

Badet har fliser på gulv og vegger.
Sanitærutstyr er: opplegg for vaskemaskin, dusj, servant med innredning, badekar og vegghengt toalett.
- Varmekabler i gulv.
- Mekanisk avtrekk.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vegger er flislagt, malt himling.

Vurdering av avvik:

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

Åpen spalte rundt gjennomføring for avløpsrør i vegg under vask. Manglende mansjett/rosett og elastisk tetting mot vegg. Ingen dokumentert fuktsperre i gjennomføringen.

Konsekvens/tiltak

• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

• Andre tiltak:

Vindu i våtsone med badekar, vinduet er høyt på veggen men konsekvensen er at dusj kan ikke brukes uten å evt føre til fuktskader i konstruksjon.

Søl fra benk/vask kan trekkes inn i vegg via utett gjennomføring. Brudd/mangel i tettesjikt rundt rørgjennomføring øker risikoen for skjulte fuktskader i veggkonstruksjonen.



Vindu i våtsone ved badekar.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Kommentar vedr. fall til sluk:
Ved å kontrollere fallforholdene til dusjsonen ble det målt:
Ca 12-20 mm fall 80 cm ut fra sluk, og ca 26 mm fra topp sluk til overkant flis ved terskel ved dør. Det er ikke oppkant av membran mot terskel på dør.

Krav:
- Minimum 16 mm fall 80 cm ut fra sluk og/eller minimum 25 mm fall fra terskel ved dør.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Gulv utenfor dusjsonen er tilnærmet flatt, fall mot sluk er dermed ikke i tråd med preaksepterte løsninger i forskrift.

- Opplysninger om utførte arbeider:
Oppdragsgiver har opplyst at det i 2023 ble lagt nye gulvfliser og utført utbedring av membran på badet. Arbeidet er opplyst utført av Kato Bygg og Service AS, og faktura datert 11.12.2023 er fremvist, i rapporten er det opplyst at den omhandler: Repareres membran på gulv samt med legges fliser etter tilbud.

Undertegnede har vært i kontakt med utførende firma for å avklare hvilken metode som ble benyttet ved arbeidene. Utførende firma kunne imidlertid ikke bekrefte hvilken løsning som ble valgt, herunder om: eksisterende fliser ble fjernet før ny flislegging, eller nye fliser ble lagt direkte på eksisterende fliser (flis-på-flis-løsning).
Det foreligger heller ikke dokumentasjon som beskriver oppbygning av gulvkonstruksjon eller detaljløsning for membran i overgang mellom gulv og vegg.

Vurdering
Begge de nevnte utførelsesmetodene kan ha konstruksjonsmessige svakheter dersom arbeidene ikke er utført korrekt:
- Ved fjerning av eksisterende fliser er det risiko for at membranen kan bli skadet under rivearbeidet.
- Dersom fliser er lagt direkte på eksisterende fliser kan det oppstå utfordringer knyttet til vedheft og oppbygning av nytt flissjikt.
I begge tilfeller kan overgangen mellom gulv og vegg være et potensielt svakt punkt. Manglende dokumentasjon på utførelsen medfører derfor usikkerhet knyttet til oppbygning og funksjon til tettesjiktet i gulvkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

- Fallforhold må utbedres for å tilfredsstille krav.
Rommet fungerer med dagens løsning, men med redusert funksjon ut ifra krav.
- Usikkerhet rundt utførelsen kan innebære økt risiko for fuktinntrenging i gulvkonstruksjonen over tid,

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har 3 stk. plastsluk og tettesjikt med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Takstmann har ikke mottatt dokumentasjon på membran/tettesjikt, har dermed ikke kjennskap til tettesjiktet under flisene.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Innhent dokumentasjon om mulig. Manglende dokumentasjon for membran/slukløsningen gir usikkerhet knyttet til utførelse og funksjon. Feil utførelse kan medføre økt risiko for lekkasjer.



Sluk under badekar



Sluk ved vaskemaskin



Sluk i dusj

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin, dusj, servant med innredning, badekar og vegghengt toalett.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk via ventil i vegg, luftespalte for tilluft under dør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avtrekksvifte er ikke tilstrekkelig tilpasset i vegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avviket er av estetisk karakter, for å lukke avviket må ventil tilpasses i vegg .



1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking og fuktmåling er foretatt i vegg mellom bad og gang bak våtsone med servant, uten å påvise unormale forhold.

Kommentar:
Det bemerkes at det ikke er foretatt hulltaking på det mest hensiktsmessige stedet (bak dusjsone) siden disse veggene grenser mot murvegg.
Takstmannen kan etter denne typen hulltaking ikke garantere for at det ikke er fukt/eller avvik andre steder på badets lukkede konstruksjoner. TG er satt iht resultat av målinger utført på befaringsdagen og iht NS3600.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Epoq med laminert benkeplate. Glatte fronter. Ventilator med mekanisk avtrekk.
Integrert oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og mikrobølgeovn.
Kommentar:
Det er ikke registrert skader, fuktskolder eller knirk i gulv på kjøkken.
Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i gulv ved kjøleskap, vaskemaskin eller andre utsatte steder på kjøkkenet på befaringsdagen.
Avrenning fra kjøkkenbatteri er kontrollert og funnet tilfredsstillende.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Plastrør (rør i rør), besiktiget i rørskap.
Rørskap er plassert på bad i 1. etasje.
Stoppekran er plassert i rørskap, er funksjonstestet av takstmann og fungerer tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

- Manglende sprutdeksel på fordelerskap.
- I blindkjeller er det registrert at isolasjon rundt vannrør er gnagd av gnagere.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

- Sprutdeksel skal bidra til å beskytte skapet og omkringliggende konstruksjoner mot eventuelt vannsprut ved lekkasje. Manglende sprutdeksel kan øke risikoen for at vann sprer seg utenfor skapet før det eventuelt ledes til avløp.
- Skader på rørisolasjon kan føre til redusert isolasjonsevne, noe som kan øke risikoen for frostpåvirkning på vannrør, isolering av vannrør må kompletteres.



Isolajson på vannrør skadet av gnagere.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av støpejern/plast.

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

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

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad, for øvrig naturlig ventilasjon.
Kommentar:
Ventilasjon i henhold til eldre forskrifter, men dette ser ut til å fungere tilfredsstillende.
Dagens standard er balansert ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe luft til luft, innedel er plassert i stue.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 200 liter er plassert i gang i underetasje.
ommentar:
Det er ikke registrert avdrypp/fuktskjolder på varmtvannstank.
Berederen står direkte på gulvet.
Støpsel har ikke misfarging.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har sikringsskap med jordfeilautomater.

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.
   Elanlegget ble installert før eiers eietid, opplyst at sikringer ble skiftet i ca. 2005.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elanlegget.

Hele eller deler av det elektriske anlegget er fra før 1. januar 1999. Det foreligger derfor ikke dokumentasjon i form av samsvarserklæring, slik som kreves for anlegg installert etter denne datoen. Dette innebærer at det ikke kan dokumenteres at anlegget er utført i henhold til gjeldende regelverk på installasjonstidspunktet.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

8. 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

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

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

12. 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 Pga. det ikke foreligger eltilsynsrapport de siste 5 år eller dokumentasjon/samsvarserklæring for hele elanlegget anbefales en elkontroll.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Antatt faste masser av komprimert sprengsteinsfylling.
Fundamentering kan ikke garanteres det er ikke foretatt undersøkelser
av grunnforhold.

TG 2 Fuktsikring, terrengforhold og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering etter datidens byggemetode, selvdrenerende masser.
Boligen ligger i lett skrånende terreng.

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.

- Dagens anbefaling I byggforskserien er fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen, det er ikke utført her.

Konsekvens/tiltak

• Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av murkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det ble observert noe riss/sprekker i grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig, om det er utvikling i riss/sprekker kan det bli behov for tiltak.

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 bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

- Rekkverk på balkong er er målt til 0,79 meter, på terrasse/altan er rekkverk målt til 0,86 meter, dagens krav er 1,00 meter.
- Rekkverk av utvendige forstøtningsmurer er dårlig/løst og har rustskader.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.



Eksempel på utvensig rekkverk med høy grad av slitasje.

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

Tilstandsrapport

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

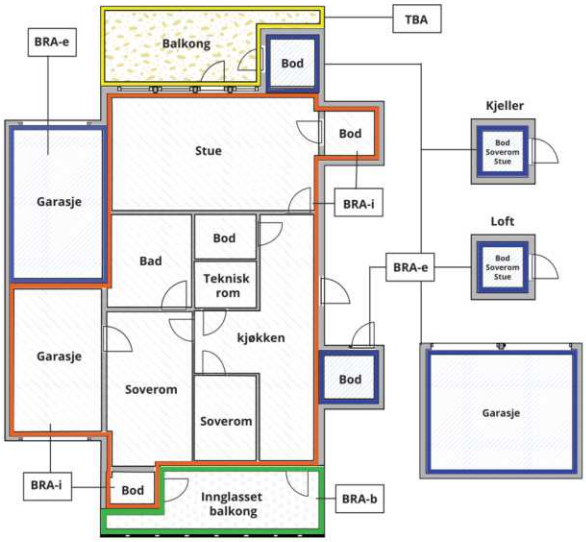
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loftsetasje	40			40	3
1. etasje	65			65	22
Kjeller	19			19	
SUM	**124**				**25**
SUM BRA	**124**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loftsetasje	Trappegang, bad, kott, soverom, soverom 2, soverom 3		
1. etasje	Kjøkken, stue, trappegang, bad, vindfang		
Kjeller	Soverom, gang		

Kommentar

- Arealene er oppmålt på stedet iht. NS-3940 med håndholdt laser.

Arealer av rom:

Kjeller:
- Soverom: 10,6 m².
- Gang: 7,5 m².

1. etasje:
- Kjøkken: 11,9 m².
- Stue: 27,4 m².
- Trappegang: 7,3 m².
- Bad: 8,8 m².
- Vindfang: 5,5 m².

Loft (gulvareal):
- Trappegang (inkl. trapp): 7 m².
- Bad: 2,4 m².
- Kott: 1,8 m².
- 3 stk. soverom: 13,2 m², 10,9 m² og 7,9 m².

Arealet oppgitt for rom er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

Det er målt lav takhøyde i kjeller. Registrert takhøyde varierer mellom ca. 2,12 meter og 2,16 meter (1, etasje har takhøyde 2,36-2,42 meter). Dette avviker fra dagens krav til romhøyde i rom for varig opphold, som er minimum 2,40 meter i henhold til gjeldende byggteknisk forskrift (TEK17). Lav takhøyde kan påvirke rommets bruksverdi og muligheter for godkjenning som rom for varig opphold.
TEK17-krav til takhøyde:
Oppholdsrom i nye boliger: Min. 2,4 meter
Kjøkken, bad, gang mv.: Min. 2,2 meter
Skråhimlinger: Snittshøyde minst 2,2 meter og minstehøyde 2,0 meter over minst 60 % av gulvarealet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

- Vindfang er ikke medtatt på byggemeldte tegninger, er dermed ikke byggemeldt.
- Areal i kjeller er på byggemeldte tegninger bodareal, innredet og brukt som oppholdsrom. Dette er en søknadspliktig bruksendring som ikke er utført. Rommet er i rapporten medtatt/vurdert iht. dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:
- Det er fremvist faktura fra Rørlegger Bergen AS datert 13/2-2024, denne omhandler: dusjdør, dusjbatteri og dusjsett som kunde leverte selv.
- Det er fremvist faktura datert 11/12-2023 fra KATO BYGG SERVICE AS, denne omhandler: Repareres membran på gulv samt med legges fliser etter tilbud.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.3.2026	Johan Rye-Holmboe	Takstingeniør
	Kari Alvær	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	168	1713		0	284.6 m²	Kartverket	Eiet

Adresse

Eikebakken 11

Hjemmelshaver

Kari Alvær

Kommentar

I henhold til tilgjengelige kartdata fra Kartverket fremstår det som at deler av boligen ligger utenfor eiendommens registrerte grenser. Kartgrunnlaget er basert på digitale kartdata, og slike opplysninger kan ha begrenset nøyaktighet. Det er ikke foretatt oppmåling eller kontroll av eiendomsgrenser i forbindelse med denne befaringen.
Konsekvens
Dersom bygningsdeler faktisk ligger utenfor eiendommens grenser kan dette innebære juridiske og tinglysningsmessige forhold som bør avklares nærmere.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har meget flott beliggenhet i ett veletablert boområde.
Huset ligger i en blindvei og er godt tilbaketrukket. Fine tur og rekreasjonsområder like ved eiendommen og bare få minutters gangavstand til bl.a. skole, barnehage, butikk og offentlig badeplass. Fra Eikebakken er det ca. 6 - 7 minutters kjøretid til Bergen sentrum.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Om tomten

Eiet tomt på 284,6 m² som er opparbeidet.
Det er opplyst at det er medfølgende garasjeplass i felles garasjerekke, denne er ikke besiktiget/kommentert i tilstandsrapport.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.04.2026	Det fremkommer ingen vesentlige avvik mellom eiers opplysninger i egenerklæringen og takstmannens observasjoner under befaring.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Informasjon om eiendommen hentet fra www.eiendomsverdi.no (matrikkelen)	Gjennomgått		Nei
Eier		Eier har gitt generelle opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Det foreligger ferdigattest datert 23/8-1982 for vindusendring.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Det foreligger ferdigattest datert 14/8-1951 for nybygg.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Det foreligger ferdigattest datert 6/5-1985 for utvidelse av terrasse.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.03.2026	
2	20.04.2026	
3	21.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/VG8853

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

BERGEN KOMMUNE

Plan- og bygningsetaten

Kari Alvær
Eikebakken 11
5038 BERGEN

Vår referanse: BYGG-2026/12088-3
Saksbehandler: Anne Brith Pedersen
Dato: 17.04.2026

TILLATELSE TIL TILTAK

Eiendom : Gnr 168 Bnr 1713

Adresse : Eikebakken 11

Tiltakshaver : Kari Alvær

Tiltaket : Bruksendring bolig

Vi viser til søknad mottatt 25.03.2026.

1. Søknaden gjelder:

- Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Bod i underetasje endres til soverom

2. VEDTAK

Det gis tillatelse til:

- Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Bod i underetasje endres til soverom

2.1. Plassering på eiendommen

Det følger av forarbeidene til Plan og bygningsloven § 31-2 at ved tiltak på eksisterende byggverk vil det bare være relevante krav i loven og forskriftene som kommer til anvendelse. Etter vår vurdering er ikke plan- og bygningsloven § 29-4 andre ledd et relevant krav for dette tiltaket, og plasseringen godkjennes som omsøkt.

2.2. Ansvar

Tiltakshaver er ansvarlig for at arbeidet blir forskriftsmessig og fagmessig utført, og for nødvendige sikkerhetstiltak under arbeidets utførelse.

3. BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

3.1. Planstatus

Standardtekst 2001 - 2002
Kommuneplanens arealdel (KPA2018), vedtatt i Bystyret 19.06.2019, viser eiendommen som Bebyggelse og anlegge Ytre fortettingssone.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan ID 10230000, BERGENHUS. EIKEBAKKEN, BEBYGGELSESPLAN, ikrafttredelsesdato 22.10.1947 og er regulert for åpen med våningshus.

3.2. Nabovarsling

Tiltakshaver har opplyst at de har unnlatt å varsle alle naboer, fordi deres interesser ikke berøres av tiltaket, jf. plan- og bygningsloven § 21-3 andre ledd.

3.3. Unntak fra plankrav

Tiltaket tilfredsstiller kriteriene for å kunne unntas fra plankravet etter kommuneplanens bestemmelser § 3.2.1.

4. GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG

Vedtaket kan påklages, se orientering om rett til å klage og andre generelle bestemmelser på siste side.

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Anne Brith Pedersen
Saksbehandler

Andreas Tveit
Seksjonsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Ferdigstillelse: (plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften kapittel 8)	Når tiltaket er ferdigstilt skal det søkes om ferdigattest. Om det gjenstår mindre vesentlig arbeid, kan det søkes om midlertidig brukstillatelse for hele eller deler av tiltaket. Tiltaket skal ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.
Bortfall av tillatelse: (plan- og bygningsloven § 21-9)	Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Tillatelsen faller også bort hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 BERGEN.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvalteren kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Johannes Bruns gate 12.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 168/1713/0/0
Utlistet 05. mars 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
261363449	Grunneiendom	0	Ja	284,5 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
10230000	30	BERGENHUS. EIKEBAKKEN, BEBYGGELSESPLAN	3 - Endelig vedtatt arealplan	22.10.1947		100,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
11270100	30	BERGENHUS. HELLEVEIEN 120, UTVIDELSE AV RØDE KORS SYKEHJEM	3	-
10235000	31	BERGENHUS. GNR 168 BNR 1704, EIKEBAKKEN 24-26	3	190330864
10650000	30	BERGENHUS. HELLEVEIEN - EIKEVIKSVANNET - ELLERHUSENS VEI	3	-
10450000	30	BERGENHUS. SOLBAKKEN - NORDRE ØYJORDEN	3	-
62280000	35	BERGENHUS. GNR 168 BNR 1749 MFL., NYLANDSVEIEN	3	201002883

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
168/1686	139341430-2	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	21.06.2018	201806419
168/1733	139341880-1	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	04.06.2020	201739132

Skrevet ut 05. mars 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

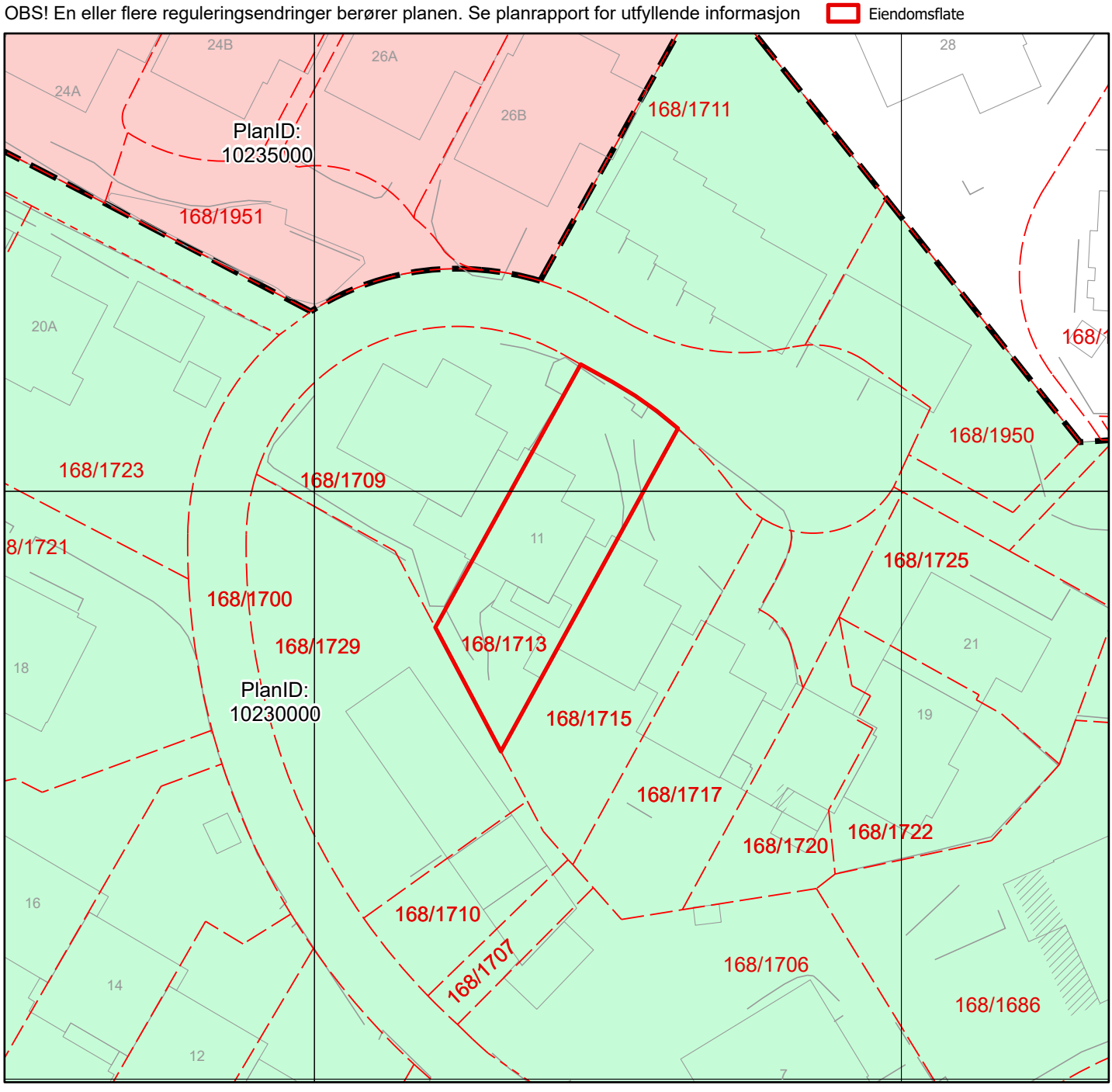
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:500 Gnr/Bnr/Fnr: 168/1713
Dato: 05.03.2026 Adresse: Eikebakken 11

N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 10230000

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



Reguleringsplan på grunnen

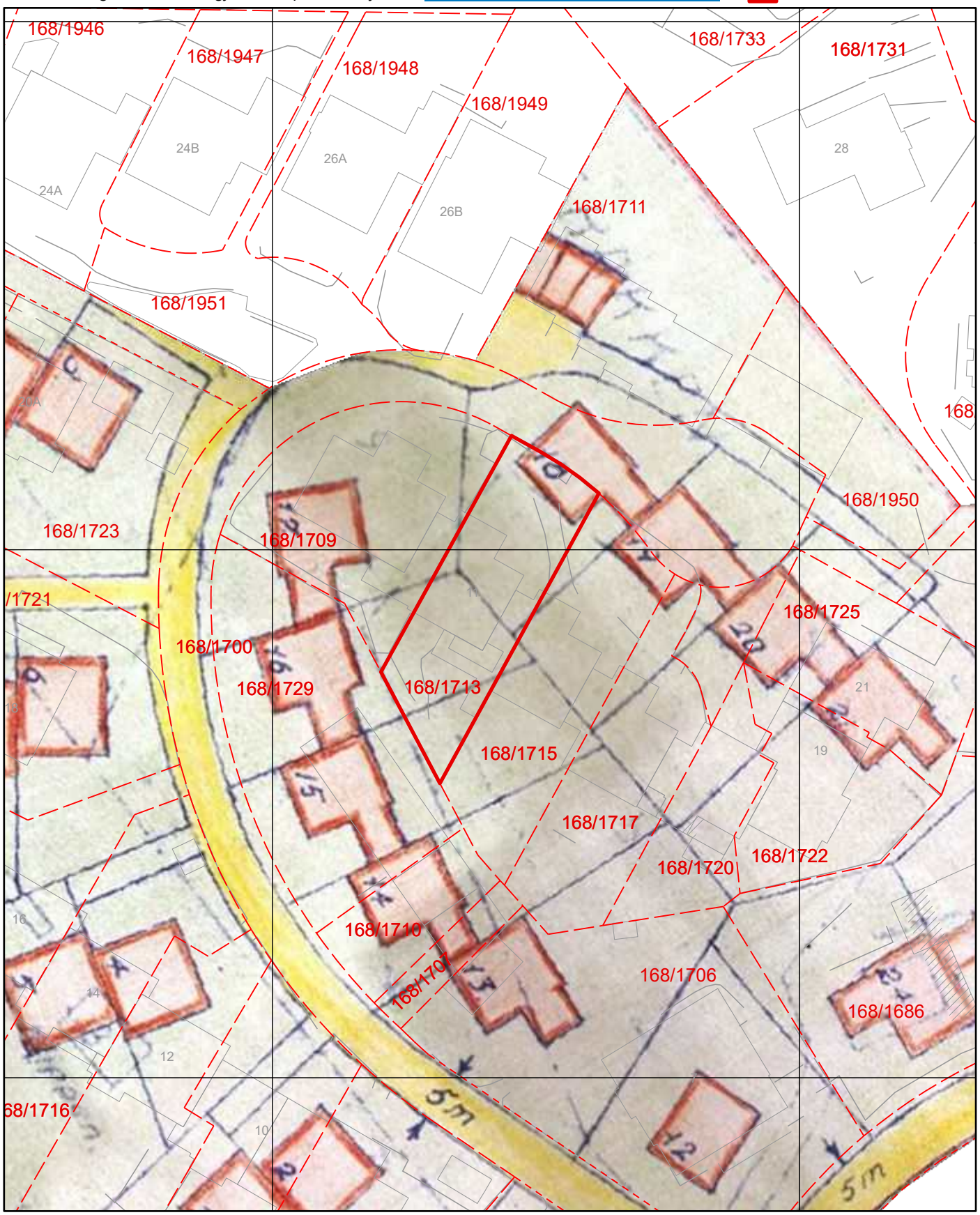
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:500 Gnr/Bnr/Fnr: 168/1713
Dato: 05.03.2026 Adresse: Eikebakken 11

PlanID(er): 10230000

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

Eiendomsflate



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

X·19/14

FORSLAG TIL BEBYGGELSESPLAN FOR EKEBAKKEN NR. 3-5-7-9-10 OG HELLEVEIEN NR. 133 SAMT FORSLAG TIL VEIFØRING OVER EKEBAKKEN.

MÅL 1:1000.

Det bekreftes at kartkopien, ~~x~~ avskriften er i overensstemmelse med departementets stadfestelse av 22/10 1947.

Reguleringssjefen i Bergen den

Sjarne Louis Mohr

SE KART DATERT 9-12-47 RETTET 11-3-48





Kartet er utarbeitet i samsvar med reguleringssjefens bebyggelsesplan på kart i mål 1:200, dateret 18-10-46, og med forslag til veiføring på kart i mål 1:1000 dateret 3-12-1946. Begge kart sign. Sjarne Louis Mohr.
Kartet er således i samsvar med bystyrets vedtak av 28 april 1947, hvilket herved attesteres.

Sjarne Louis Mohr

— Grense for regulert område

Kommuneplanens arealdel

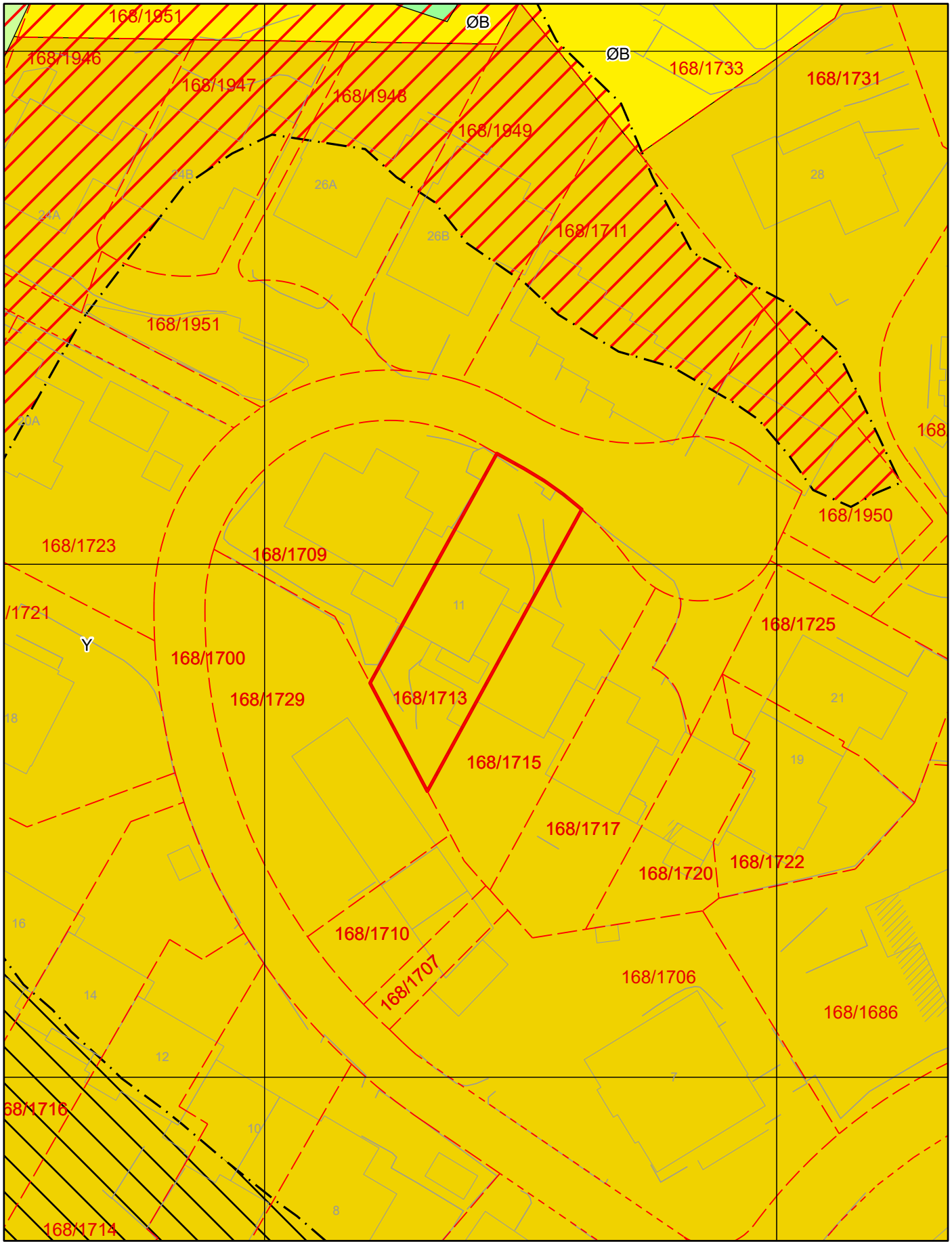
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:500
Dato: 05.03.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 168/1713
Adresse: Eikebakken 11

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense


Faresone


Støysone gul

KPA2018 Arealformål

Ytre fortettingssone

Øvrig byggesone

Grønnstruktur

LNF

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Eikebakken 11, 5038 Bergen
Gnr. 168, Bnr. 1713, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
194260040

Meglerforetak: Privatmegleren Nyeboliger Bergen
Saksbehandler: Synnøve Sletten Karlsbakk
Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 918 81 574
E-post: synnove.karlsbakk@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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