PRIVATMEGLEREN

TØMMERBAKKEN 8

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Basiskart

Veistatuskart

Festekontrakt

Energiattest

Planinformasjon

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Tømmerbakken 8 , 5101 EIDSVÅGNESET

BERGEN kommune

gnr. 216,216, bnr. 727,805, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 143 m² BRA-i: 123 m²



Befaringsdato: 09.09.2026 **Rapportdato:** 28.09.2026 **Oppdragsnr.:** 10143-9085 **Eiendomsverdi ref nr:** DB4902

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

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

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

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

REFERANSENIVÅ
Byggeforskrifter og Plan og Bygningsloven var frem til 1965 kun gjeldende i storbyer (Oslo, Bergen, Trondheim og Stavanger). Denne boligen er oppført i 1964 og på dette tidspunktet var det ingen gjeldende byggeforskrifter og bygningslov i dette området (I 1964 var Eidsvåg en del av Åsane kommune (Åsane herred), ikke Bergen kommune). Bygget skal måles mot gjeldende normal byggeskikk fra byggeår.

EGENSKAPER
En rekke egenskaper som f.eks varmeisolasjon, tetthet og ventilasjon er dårligere for bygninger bygget etter byggeskikk fra 1964 enn bygninger oppført etter dagens krav.

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON TILSTANDSVURDERING
- Boligen er periodisk modernisert/vedlikeholdt, holder en alminnelig god standard på overflater og innredninger iht alder.
For øvrig henvises til rapportens enkeltpunkter.

Tomannsbolig - Byggeår: 1964

UTVENDIG Gå til side

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

Yttervegger:
Yttervegger er oppført i trekonstruksjon/bindingsverk, kledd med liggende og stående kledning.

Takkonstruksjon/tekking:
Saltak tekket med teglstein, på tilbygget soverom og bod i 1. etasje er det flatt tak tekket med sarnafil.
Takrenner og nedløp i plast.

Vinduer/dører:
Vinduer med koblede og isolerglass i trekarmer.
Ytterdører i tre og teak.

Terrasser/altaner:
Terrasse på 14,4 m², utgang fra stue.
Altan/terrasse på ca. 30 m² som omkranser boligens nedre plan.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater består av:
Gulv: Belegg, teppe, parkett og fliser.
Vegger: Panel, strie/tapet og murkonstruksjon.
Himlinger: Malte flater, takess og panel.

VÅTROM Gå til side

Bad 1. etasje:
Bad av eldre dato.
Badet har fliser på gulv og vegger.
Sanitærutstyr er: servant med innredning, toalett og dusj.
- Varmekabler i gulv.
- Mekanisk avtrekk.

Bad underetasje:
Bad av eldre dato.
Badet har fliser på gulv og vegger.
Sanitærutstyr er: servant med innredning, toalett og dusj.
- Varmekabler i gulv.
- Mekanisk avtrekk.

Vaskerom
Vaskerom av eldre dato.
Vaskerommet har fliser på gulv, malte flater og panel på vegger.
Sanitærutstyr er: skyllekar i stål og opplegg for vaskemaskin.
- Naturlig ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate. Profilerte eikefronter. Flislagt over benkeplater. Ventilator med mekanisk avtrekk. Opplegg for oppvaskmaskin.
Integrert stekeovn og platetopp.
Det er montert komfyrvakt på kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

- Vannrør i kobber, avløpsrør av støpejern/plast.
- Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmepumpe luft til luft.
- Varmtvannsbereder på 200 liter er plassert på vaskerom.
- Boligen har sikringsskap med automatsikringer, sikringsskap er plassert i bod i plan 1.

Arealer Gå til side

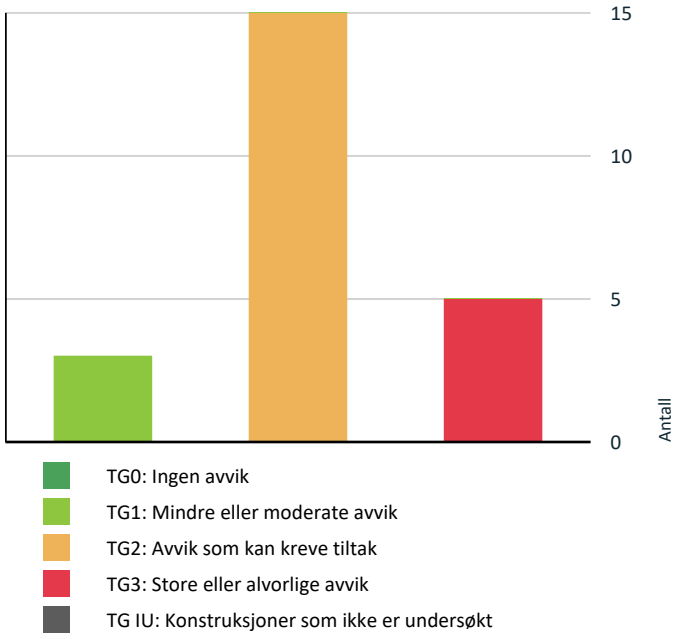
Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

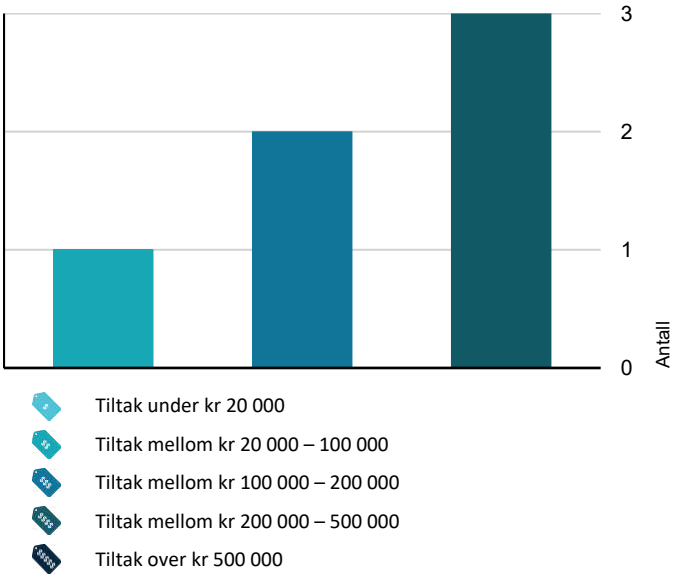
Sammendrag av boligens tilstand

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 presiseres at det i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) ikke foreligger et krav om at den bygningssakkyndige skal innhente, gjennomgå eller kontrollere selgers egenerklæringsskjema som en del av den bygningstekniske gjennomgangen. Kjøper må være oppmerksom på at selgers egenerklæring inneholder andre spørsmål, egne sjekkpunkter og historikk (f.eks. om egeninnsats, tidligere lekkasjer eller symptomer på feil) som faller utenfor de standardiserte sjekkpunktene den bygningssakkyndige skal undersøke etter forskriften.
Forbehold om skjulte feil og mangler:
Den bygningssakkyndige utfører i hovedsak kun visuelle og ikke destruktive undersøkelser (uten å åpne konstruksjoner) basert på kravene i forskriften. Rapporten kan derfor ikke avdekke skjulte feil eller mangler i lukkede bygningsdeler (f.eks. inne i vegger, under gulv eller i tildekkede rør). Byggesak er ikke kontrollert, Avhendingsforskriften § 2-21 innebærer ikke at den bygningssakkyndige skal gjøre en full gjennomgang av boligen opp mot kriteriene i tillegg C i NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) , opplysninger er dermed basert på info fra hjemmelshaver. Åpenbare "ulovligheter" (som oppdages uten gjennomgang av tegninger/byggesak) vil derimot bli opplyst. Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert, men enkelt beskrevet etter en enkel visuell gjennomgang. Ved befaring var boligen møblert med blant annet innbo og gjenstander. Dette begrenser tilgangen og muligheten for å kontrollere deler av boligen.
Oppgitte kostnadsestimater er grove og sjablongmessige anslag basert på registrerte avvik, synlige forhold og erfaringsmessige kostnadsintervaller. Estimatene må ikke forstås som et konkret pristilbud eller en fullstendig kalkyle for utbedring.
Faktiske kostnader kan avvike vesentlig fra estimatet, blant annet som følge av skjulte skader, behov for følgetiltak, valg av løsninger/materialer, krav fra fagkyndige/entreprenører, markedspriser og omfanget av nødvendige arbeider når konstruksjoner åpnes.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp/renner og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Pipe over tak** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon - 2** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring, terrengforhold og drenering** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side

⚠ Rekkverket på terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

⚠ Avvik:
Det mangler rekkverk på deler av trappen, og åpningene mellom rekkverksbordene er større enn dagens krav.

Tiltak:
Rekkverk bør etableres/utbedres slik at trappen får tilfredsstillende fallsikring og åpningene reduseres.
Årsak:
Utførelsen er eldre og tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetskrav.
Konsekvens:
Forholdet medfører økt risiko for fall og personskade.

⚠ Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1964

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

Tilbygg	Opplyst tilbygget på 1980-tallet. Bod og ett soverom i underetasje.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Yttertaket er tekket med teglstein.
Rekvirent opplyser at det ble skiftet tekking (lekter/feder, papp og takstein) i 1997.
På grunn av sikkerhetsmessige årsaker er taket besiktiget fra bakkenivå.
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.

NB: Alderen på yttertaket gjør det nødvendig å foreta jevnlig kontroll og stedvis utskiftinger for å unngå lekkasjer.

Årstall: 1997 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:
• Avvik:
Utvendig taktekking med teglstein har en del misfarging. Misfargingen vurderes som tegn på alder, værpåkjenning og biologisk vekst på takoverflaten.

Tiltak:
Taktekking bør rengjøres/vedlikeholdes ved behov. Taket bør holdes under jevnlig oppsikt, og det bør kontrolleres at takstein, beslag og overganger har tilfredsstillende tetthet.
Årsak:
Forholdet skyldes normalt alder, fukt-/værpåkjenning og begroing/misfarging over tid.
Konsekvens:
Misfarging på takstein har i seg selv normalt begrenset teknisk betydning, men kan over tid bidra til økt fuktbelastning, redusert uttørking og kortere levetid på taktekkingen dersom vedlikehold ikke utføres.

TG 2 Nedløp/renner og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i plast.
Eldre beslag/takhetter på tak.

Vurdering av avvik:
• Avvik:
Takrenner og nedløp er utført i plast og er opplyst fra 1997. Det er registrert falming og slitasje på takrenner/nedløp. Beslag og takhetter på tak er av eldre dato, og er opplyst ikke skiftet i forbindelse med takarbeider i 1997. Disse vurderes å være på slutten av forventet brukstid.

Tiltak:
Takrenner, nedløp, beslag og takhetter bør holdes under jevnlig oppsikt. Vedlikehold, lokale utbedringer og utskifting må påregnes ved videre slitasje, skader eller tegn til utettheter.
Årsak:
Forholdet skyldes alder og værslitasje.
Konsekvens:
Eldre/slitte takrenner, nedløp, beslag og takhetter har økt risiko for redusert tetthet, sprekkdannelser, lekkasjer og svikt i bortledning av takvann. Utettheter kan medføre fuktpåkjenning på tak, fasade og tilstøtende konstruksjoner.

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak
• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

TG 2 Pipe over tak

Beskrivelse

Utvendig pusset/malt pipe.
Pipe utvendig vedlikehold med maling i 2026 i regi av rekvirent.

Vurdering av avvik:
• Avvik:
Bly-/plattlodd rundt pipe er av eldre dato og har oppnådd en alder hvor materialet normalt er utsatt for aldrings- og slitasjeskader. Det er ikke observert konkrete lekkasjer ved befaring, men beslaget har usikker gjenværende brukstid.

Tiltak:
Bly-/plattlodd rundt pipe bør kontrolleres jevnlig. Utbedring eller utskifting må påregnes ved tegn til sprekker, utettheter eller videre slitasje.
Årsak:
Forholdet skyldes alder og værpåkjenning.
Konsekvens:
Eldre bly-/plattlodd rundt pipe kan gi økt risiko for redusert tetthet og fuktinntrengning i overgang mellom pipe og taktekking.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak av takstoler, undertak av sutaksbord.

Vurdering av avvik:
• Avvik:
Saltaket er kontrollert fra koffertloft. Det er registrert enkelte eldre fuktmerker i undertaket, særlig rundt gjennomføringen for pipe. Det ble ikke registrert aktiv fukt ved befaring. På grunn av konstruksjonens alder er det ikke etablert dampsperre mellom boligdel og kaldt loft.

Tiltak:
Områdene med eldre fuktmerker bør følges opp ved senere kontroller. Beslag og tetting rundt pipe bør kontrolleres ved behov.
Årsak:
Fuktmerkene vurderes å kunne skyldes tidligere lekkasje eller kondensbelastning. Manglende dampsperre er normalt for byggeperioden.
Konsekvens:
Ved ny lekkasje eller økt fuktbelastning kan det oppstå oppfukting og følgeskader i takkonstruksjonen.

TG 2 Takkonstruksjon - 2

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon på tilbygget soverom og bod i 1. etasje er det flatt tak tekket med sarnafil.

Vurdering av avvik:

• Avvik:
Takkonstruksjonen over tilbygget soverom og gang i 1. etasje er et flatt tak tekket med Sarnafil. Konstruksjonen er lukket, og det er terrassedekke over takflaten, slik at tekkingen ikke er tilgjengelig for kontroll. Det kan derfor ikke konstateres om fallforhold, lufting og øvrig oppbygning er tilfredsstillende utført.

Det er opplyst at har vært lekkasje via tak ned i bod, og at denne i 2026 er utbedret i regi av Ø Olsen Byggetjenester. Dokumentasjon på utførelsen er ikke fremlagt. Tekkingens alder er ukjent, men rekvirent antyder utførelse fra 2000-tallet. Dette innebærer at tekkingen har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på konstruksjonen jevnlig med tanke på evt nye lekkasjer. Ved fremtidig åpning eller omtekking bør fall, lufting og underliggende konstruksjon kontrolleres.
Årsak:
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av antatt alder på tekkingen, tidligere lekkasje og begrensede kontrollmuligheter.
Konsekvens:
Alder og tidligere lekkasje medfører økt risiko for nye lekkasjer og skjulte fukt- og råteskader i takkonstruksjonen.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i trekonstruksjon/bindingsverk, kledd med liggende og stående kledning.
Det er opplyst at deler av kledning på sørvegg er skiftet etter befaring. Takstmann har mottatt bildedokumentasjon av utført arbeid, men arbeidet er ikke kontrollert ved ny befaring og det er ikke fremlagt faktura/dokumentasjon fra utførende.

Vurdering av avvik:
• Avvik:
Kledningen har en del utvendig slitasje og vedlikeholdsbehov. Det er ikke registrert musebånd/musesikring i nedre kant av kledningen. På grunn av alder og eldre byggemåte vurderes lufting bak kledning som begrenset. Kledning er i tillegg stedvis avsluttet for tett mot terreng.

Tiltak:
Kledning bør vedlikeholdes, med diverse lokale utbedringer ved behov. Det bør etableres musebånd/musesikring i nedre kant av kledningen. Lufting bak kledning bør vurderes forbedret ved fremtidig vedlikehold eller utskifting av kledning. Det bør etableres bedre avstand mellom kledning og terreng.
Årsak:
Forholdet skyldes alder, værpåkjenning og eldre byggemåte, hvor lufting og musebånd normalt ikke ble utført på samme måte som etter dagens anbefalte løsninger. For tett avslutning mot terreng skyldes mangelfull avstand mellom trekledning og utvendige masser.
Konsekvens:
Utvendig slitasje kan gi redusert beskyttelse og levetid på kledningen. Begrenset lufting gir redusert uttørking bak kledningen og økt risiko for fuktansamling. Manglende musebånd gir økt risiko for at mus/skadedyr kan komme inn bak kledning og videre inn i konstruksjonen. Kledning som er avsluttet for tett mot terreng får økt fuktbelastning og redusert uttørking, med økt risiko for råte og redusert levetid.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass i trekarmer, samt at det er noen originale vinduer med enkle/koblede glass i underteasje.
Ett soveromsvindu mot sør datert 2026, skiftet i regi av eier.
I kjøkken og spisestue er det 2 stk. vinduer som er datert 2009.

Vurdering av avvik:
• Vinduer har en del utvendig slitasje. Det er registrert slitasje på overflater/treverk, og enkelte vinduer vurderes å ha behov for vedlikehold.

Tiltak:
Vinduer bør vedlikeholdes med overflatebehandling og nødvendige lokale utbedringer. Utskifting må påregnes på sikt dersom vedlikehold ikke vurderes som tilstrekkelig.
Årsak:
Forholdet skyldes alder, værpåkjenning og normal slitasje over tid.
Konsekvens:
Utvendig slitasje indikerer redusert restlevetid på vinduene.

TG 2 Ytterdører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Ytterdører i tre og teak.

Vurdering av avvik:

• Avvik:
Terrassedør i plan 4 har utvendig fuktsvelling. Entrédør, boddør og terrassedør mangler beslag i underkant, i overgang mellom dør og vegg.

Tiltak:
Fuktskadet/svellet terrassedør bør utbedres eller skiftes ved behov. Det bør monteres egnet beslag i underkant av entrédør, boddør og terrassedør, slik at vann ledes ut og bort fra dører og tilstøtende konstruksjoner.
Årsak:
Forholdet skyldes fukt-/værpåkjenning over tid og mangelfull beslag-/tettingsutførelse i underkant av dører.
Konsekvens:
Fuktsvelling gir redusert levetid og kan medføre redusert tetthet/funksjon på terrassedør. Manglende beslag i underkant av dører gir økt risiko for vanninntrengning og fuktpåvirkning i terskel, karm og tilstøtende veggkonstruksjon.



Terrassedør i plan 4 har utvensig fuktsvelling.

⚠ Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Terrasse på 14,4 m², utgang fra stue.
Altan/terrasse på ca. 30 m² som omkranser boligens nedre plan.

Merknad: Terrasse-/altandekke er oppbygget med terrassefliser over tekking. Tekking og fallforhold er derfor ikke kontrollert, da disse ligger skjult under terrassebordene.
Det gjøres oppmerksom på at tekkingen ligger over tilbygg/rom i underetasjen. Eventuelle utettheter eller mangelfulle fallforhold kan derfor få konsekvens for underliggende bygningsdel. Forholdet er nærmere kommentert under punktet for takkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Avvik: Rekkverkshøyde på terrasse er målt til ca. 0,88 meter. Dette er lavere enn dagens krav på 1,00 meter.

Tiltak:
Rekkverkshøyde bør vurderes økt ved fremtidig oppgradering/utbedring.
Årsak:
Forholdet skyldes eldre utførelse/byggeskikk, hvor rekkverkshøyden ikke er iht. dagens krav.
Konsekvens:
Lav rekkverkshøyde gir redusert personsikkerhet sammenlignet med dagens krav.

TG 3 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i betong er vurdert.

Vurdering av avvik:

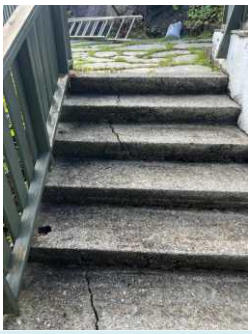
Tilstandsrapport

• Avvik:
Det er registrert sprekkdannelse i utvendig betongtrapp. Sprekken fremstår å ha sammenheng med setninger/bevegelser i trapp eller underliggende masser. Det er også registrert overflateslitasje/nedbrytning i betongen.
Tiltak:
Sprekk og skadet betong bør utbedres, og årsak til setninger bør avklares før endelig utbedringsmetode velges.
Årsak: Forholdet skyldes sannsynligvis setninger/bevegelser i underlag, fundamentering eller selve trappekonstruksjonen, kombinert med alder og frost -/fuktpåkjenning.

Konsekvens: Kraftige sprekker etter setninger kan medføre videre skadeutvikling, avskalling og redusert stabilitet/levetid på trappen. Sprekker gir også økt vanninntrengning i betongen, som kan forverre skadene ved frost.

Tilstandsgrad: TG3 settes på bakgrunn av kraftig sprekkdannelse og tegn til setninger/bevegelser i utvendig betongtrapp.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater består av:
Gulv: Belegg, teppe, parkett og fliser.
Vegger: Panel, strie/tapet og murkonstruksjon.
Himlinger: Malte flater, takess og panel.
Innvendige overflater i hovedsak av original dato, fremstår i dag med en normal standard mtp. alder.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boligen har underetasje hvor enkelte rom er delvis og helt under terrengnivå.
Vegger mot grunn er av murkonstruksjon.
Det er ikke foretatt hulltaking i vegger mot grunn, da veggene er utført som murkonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Avvik:
Det er foretatt kontroll med fuktindikator på tilgjengelige overflater i murvegger mot grunn. Ved kontroll ble det registrert noe forhøyede fuktindikasjoner, samt noe salt-/kalkutslag i murvegger mot grunn.

Tiltak:
Murvegger mot grunn bør holdes under oppsikt. Tiltak for å redusere fuktbelastning mot murvegger må vurderes dersom salt-/kalkutslag utvikler seg.
Årsak:
Forholdet skyldes sannsynligvis fuktvandring/fuktbelastning fra terreng/grunn mot murvegger.
Konsekvens:
Forhøyede fuktindikasjoner og salt-/kalkutslag viser at murvegger mot grunn er fuktpåvirket. Fukt i murkonstruksjoner kan gi avskalling, misfarging, saltutslag og økt risiko for skader på innvendige overflater/tilstøtende konstruksjoner dersom fuktbelastningen vedvarer.

Tilstandsrapport

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er krypkjeller med krypehøyde under deler av underetasje (plan 1), lukeadkomst fra bod.
Krypkjeller har støpt gulv mot grunn, lufting via 2 stk. ventiler i grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Avvik:
Det er ved stikkontroll i krypkjeller målt ca. 18 vektprosent fuktinnhold i treverk. Dette er høyere enn det som normalt forventes i tørt treverk innvendig, hvor fuktinnholdet ofte ligger omkring 6–12 vektprosent avhengig av årstid og inneklima.
Fuktinnhold rundt 18 vektprosent viser at treverket er fuktpåvirket. Ved vedvarende fuktinnhold på dette nivået eller høyere øker risikoen for nedbrytning/råte over tid.

Tiltak:
Krypkjelleren bør holdes under oppsikt. Tiltak for å redusere fuktbelastning og bedre uttørking/ventilering må vurderes.
Årsak:
Forholdet skyldes sannsynligvis fuktbelastning fra grunn/terreng, begrenset ventilasjon eller redusert uttørking i krypkjeller.
Konsekvens:
Krypkjellere er risikoutsatte konstruksjoner fordi de ligger nær terreng/grunn og ofte har begrenset uttørking. Forhøyet fuktinnhold i treverk gir økt risiko for fuktrelaterte skader dersom fuktbelastningen vedvarer eller øker. Målingen er en stikkontroll og gir ikke full oversikt over fuktforhold i hele krypkjelleren.



Innvendige trapper

Vurdering av avvik:
• Avvik:
Det mangler rekkverk på deler av trappen, og åpningene mellom rekkverksbordene er større enn dagens krav.

Tiltak:
Rekkverk bør etableres/utbedres slik at trappen får tilfredsstillende fallsikring og åpningene reduseres.
Årsak:
Utførelsen er eldre og tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetskrav.
Konsekvens:
Forholdet medfører økt risiko for fall og personskade.



Manglende rekkverk, samt for store åpninger mellom rekkverksbord.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 **Generell**

Beskrivelse

Bad av eldre dato.

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

Vurdering av avvik:
• Avvik:
Badet er av eldre dato og har originalt støpejernssluk. Det er ikke registrert synlig membran i sluket, og utførelsen vurderes ikke å ha tilfredsstillende tetthet i overgang mellom gulv og sluk. Badet er fra en periode før det var vanlig med membran bak flislagte overflater. Det er registrert sprukket flis i dusjsonen samt flere fliser med krakelering.

Tiltak:
Det må påregnes oppgradering/rehabilitering av våtrommet for å etablere en dokumentert tett løsning.

Årsak:
Forholdene skyldes i hovedsak våtrommets alder og datidens byggemetoder, samt alders- og bruksslitasje.

Konsekvens:
Mangelfull eller udokumentert tettesjiktløsning medfører økt risiko for fuktinntrengning og følgeskader i tilstøtende konstruksjoner.

Hulltaking er ikke utført som følge av registrerte avvik og våtrommets alder, jf. unntaksbestemmelsene i forskrift til avhendingslova.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Originalt støpejernsluk.



Hull og sprekker i flis i dusjsone.



Fliser med krakelering.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 **Generell**

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bad av eldre dato.

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

Vurdering av avvik:
• Avvik:
Badet er av eldre dato og har støpejernssluk. Det er ikke registrert synlig membran i sluket, og utførelsen vurderes ikke å ha tilfredsstillende tetthet i overgang mellom gulv og sluk. Badet er fra en periode før det var vanlig å benytte membran bak flislagte overflater. Det er registrert flere sprukne fliser i dusjsonen.

Tiltak:
Det må påregnes oppgradering/rehabilitering av våtrommet for å etablere en dokumentert tett løsning.
Årsak:
Forholdene skyldes i hovedsak våtrommets alder, datidens byggemetoder og alders-/bruksslitasje.
Konsekvens:
Mangelfull eller udokumentert tettesjiktløsning medfører økt risiko for fuktinntrengning og følgeskader i tilstøtende konstruksjoner.

Hulltaking er ikke utført som følge av registrerte avvik som allerede gir grunnlag for vurdering av våtrommets tetthet, jf. forskrift til avhendingslova.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Sprukne fliser i dusjsonen.



Sprukne fliser i dusjsonen.



Originalt støpejernsluk, ikke synlig membran i sluket.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom av eldre dato.

Vaskerommet har fliser på gulv, malte flater og panel på vegger.
Sanitærutstyr er: skyllekar i stål og opplegg for vaskemaskin.
- Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Avvik:
Vaskerommet har originalt støpejernssluk med rustskader. Det er ikke synlig membran i sluket, og overgang mellom gulv og sluk vurderes ikke å være tett. Manglende synlig membran i sluket tilsier at det er lite sannsynlig at gulvet har tilfredsstillende membran/tettesjikt. I våtsone på vegg ved skyllekar er det synlig at tettesjikt mangler. Det er også registrert salt-/kalkutslag på vegger, som vurderes å skyldes fuktinnsig gjennom grunnmur som følge av sviktende eller utilstrekkelig drenering/fuktsikring.

Tiltak:
Våtrommet må påregnes oppgradert for å etablere tilfredsstillende tettesjikt og tett overgang mot sluk. Årsaken til fuktinnsig i vegger må undersøkes og drenering/fuktsikring utbedres ved behov.
Årsak:
Forholdene skyldes eldre utførelse uten tilfredsstillende tettesjikt, korrosjon i støpejernssluk samt fuktbelastning mot grunnmur.
Konsekvens:
Forholdene medfører økt risiko for fuktinntrengning og følgeskader i gulv-, vegg- og tilstøtende konstruksjoner.

Hulltaking er ikke utført på grunn av registrerte avvik som allerede gir grunnlag for vurdering av våtrommets tetthet, jf. forskrift til avhendingslova.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Originalt støpejernssluk med rustskader, ikke synlig membran/tettesjikt i sluk.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate. Profilerte eikefronter. Flislagt over benkeplater. Ventilator med mekanisk avtrekk. Opplegg for oppvaskmaskin.
Integrert stekeovn og platetopp.
Det er montert komfyrvakt på kjøkkenet.
Kommentar:
Det er ikke registrert skader, fuktskjolder 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.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i kobber.
Stoppekran er plassert i blindkjeller, er funksjonstestet av takstmann og fungerer tilfredsstillende.

Takstmann har undersøkt synlig del av røropplegget , men de fleste rør vil ligge skjult i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Tiltak:
Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men anlegget bør holdes under jevnlig tilsyn. Utskiftning må påregnes på sikt.
Årsak:
Forholdet skyldes alder/slitasje på vannledningene.
Konsekvens:
Eldre vannledninger har økt risiko for lekkasjer og redusert funksjonssikkerhet over tid.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av støpejern/plast.

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

Tiltak: Avløpsledningene bør holdes under oppsikt. Utskifting/oppgradering må påregnes på sikt eller tidligere ved tegn til lekkasje.
Årsak: Forholdet skyldes alder og normal slitasje på avløpsledninger over tid.
Konsekvens:
Eldre avløpsledninger har økt risiko for lekkasjer, tilstopping, korrosjon/slitasje og funksjonssvikt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.
Kommentar:
Ventilasjon i henhold til eldre forskrifter, men dette ser ut til å fungere tilfredsstillende.
Dagens standard er balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Avvik:
Det er ikke registrert frisklufttilførsel til ett soverom i plan 2.

Tiltak:
Det bør etableres friskluftventil eller annen tilfredsstillende tilluftsløsning til soverommet.
Årsak:
Forholdet skyldes manglende ventil/tilluftsløsning i rom for varig opphold.
Konsekvens:
Manglende frisklufttilførsel kan gi redusert luftutskifting og dårligere inneklima i soverommet.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Varmepumpe luft til luft.

Årstall: 2025 **Kilde:** Rekvirent

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 200 liter er plassert på vaskerom.
Kommentar:
Det er ikke registrert avdrypp/fuktskjolder på varmtvannstank.
Berederen står direkte på gulvet.
Lekkasjesikring er tilfredsstillende da evt. lekkasje ledes til sluk/avløp.

Støpsel har ikke misfarging.

Årstall: 1999 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Varmtvannstanken er over 20 år gammel.

Årsak:
Tilstandsgrad settes på bakgrunn av alder, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert iht. NS 3600.
Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll av tank, rørkoblinger og eventuelt avrennings-/lekkasjesikring. Utskifting må påregnes på sikt.
Konsekvens:
Eldre varmtvannstank har økt risiko for lekkasje og funksjonssvikt.

⚠ 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 automatsikringer, sikringsskap er plassert i bod i plan 1.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Dette er et fullmaktsalg, og spørsmål til eier vedrørende det elektriske anlegget er derfor ikke besvart.

Det elektriske anlegget er av eldre dato og etablert før det ble krav om samsvarserklæring/dokumentasjon for elektriske arbeider (1/1-1999). Det er derfor ikke forventet at det foreligger samsvarserklæring for den opprinnelige installasjonen. På bakgrunn av manglende eieropplysninger og at det ikke er samsvarserklæring/dokumentasjon anbefales det at det gjennomføres elkontroll av det elektriske anlegget.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Rekvirent opplyser at det er byggegrunn av fjell.

TG 2 Fuktsikring, terrengforhold og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Avvik:
Det er registrert salt-/kalkutslag og høye fuktverdier i vegger mot grunn. Dette er tegn på fuktvandring i vegg. Drenering/fuktsikring mot grunn vurderes å ha redusert funksjon, og mer enn halvparten av forventet brukstid er utløpt.
Pga alder er terrengfall bort fra grunnmur ikke iht. dagens anbefalinger, hvor terreng normalt bør ha fall minimum 1:50 i en bredde på minst 3 meter ut fra vegg.

Tiltak:
Drenering er på slutten av forventet levetid, fornying/utbedring av drenering må påregnes.
Årsak:
Forholdet skyldes alder og redusert funksjon på drenering/fuktsikring.
Konsekvens:
Begrenset drenering vil øke fuktbelastningen mot grunnmur og bidra til fuktinnsig over tid.

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av murkonstruksjon.
Kommentar:
Synlig grunnmur er kontrollert, det ble ikke registrert riss/sprekker eller skader på grunnmuren på befaring.

Vurdering av avvik:
• Avvik:
Det er synlig at grunnmur under tilbygg har seget/beveget seg. Over denne grunnmuren er det en bærende yttervegg, og forholdet kan derfor ha betydning for understøttelse/stabilitet i overliggende konstruksjon.
Mrk:
Det er opplyst at forholdet tidligere er kontrollert i regi av forsikringsselskap, og at det da ikke ble vurdert som akutt behov for utbedring. Det er ikke fremlagt skriftlig dokumentasjon på denne kontrollen eller konklusjonen.

Tiltak:
Forholdet må kontrolleres nærmere av entreprenør, byggingeniør eller annen fagkyndig for å avklare årsak, omfang, stabilitet og eventuell påvirkning på bærende konstruksjon. Resultat og vurdering bør dokumenteres skriftlig. Eventuelle nødvendige sikrings- eller utbedringstiltak må utføres iht. fagkyndig vurdering.
Årsak:
Forholdet skyldes sannsynligvis setninger/bevegelser i fundamentering/underliggende masser.
Konsekvens:
Sig/bevegelse i grunnmur under bærende yttervegg kan medføre redusert understøttelse, videre setninger, skjevheter og svekkelse av overliggende konstruksjon. Uten skriftlig dokumentasjon eller nærmere fagkyndig kontroll er det usikkerhet rundt stabilitet, skadeomfang og videre utvikling.

Tilstandsgrad: TG3 settes iht NS3600:2025 på bakgrunn av synlig sig/bevegelse i grunnmur under bærende yttervegg, med usikkerhet knyttet til stabilitet og påvirkning på overliggende konstruksjon.

Merknad kostnadsestimat: Kostnadsestimatet gjelder nærmere kontroll/kartlegging av sig/bevegelse i grunnmur under tilbygg, herunder vurdering av stabilitet, fundamentering og eventuell påvirkning på bærende yttervegg. Estimatet omfatter også lokale utbedringer/sikringstiltak dersom dette vurderes som tilstrekkelig etter fagkyndig kontroll.

Kostnadsestimatet er sjablongmessig og kan være unøyaktig, da endelig omfang først kan avklares etter nærmere kontroll utført av fagkyndig. Dersom det avdekkes behov for understøping, stabilisering, masseutskifting eller større konstruktive utbedringer, kan kostnadene bli vesentlig høyere.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Det er sig i grunnmur under tilbygg.

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:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

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

• Avvik:
Det mangler rekkverk på deler av trappen, og åpningene mellom rekkverksbordene er større enn dagens krav.

Tiltak:
Rekkverk bør etableres/utbedres slik at trappen får tilfredsstillende fallsikring og åpningene reduseres.
Årsak:
Utførelsen er eldre og tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetskrav.
Konsekvens:
Forholdet medfører økt risiko for fall og personskade.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Avvik: Rekkverkshøyde på terrasse er målt til ca. 0,88 meter. Dette er lavere enn dagens krav på 1,00 meter.

Tiltak:
Rekkverkshøyde bør vurderes økt ved fremtidig oppgradering/utbedring.
Årsak:
Forholdet skyldes eldre utførelse/byggeskikk, hvor rekkverkshøyden ikke er iht. dagens krav.
Konsekvens:
Lav rekkverkshøyde gir redusert personsikkerhet sammenlignet med dagens krav.

• Dette er et fullmaktsalg, og spørsmål til eier vedrørende det elektriske anlegget er derfor ikke besvart.

Det elektriske anlegget er av eldre dato og etablert før det ble krav om samsvarserklæring/dokumentasjon for elektriske arbeider (1/1-1999). Det er derfor ikke forventet at det foreligger samsvarserklæring for den opprinnelige installasjonen. På bakgrunn av manglende eieropplysninger og at det ikke er samsvarserklæring/dokumentasjon anbefales det at det gjennomføres elkontroll av det elektriske anlegget.

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1966

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje er oppført med:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong og trekonstruksjoner.
- Leddport i tre.
- Pulttak tekket med takpapp.

Eldre enkel garasje, det er defekt portåpner, samt at det er setningssprekk i betongmur.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

Norsk takst

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

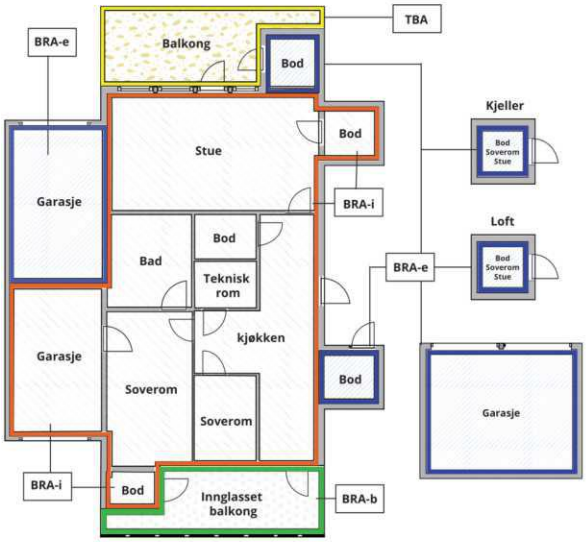
Hva er måleverdig areal?

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.

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	63			63	14
Underetasje	60	5		65	30
SUM	**123**	**5**			**44**
SUM BRA	**128**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue, soverom, bad, kjøkken, spisestue		
Underetasje	Bad, soverom, entré/gang, soverom 2, bod, bod 2, vaskerom, gang	Utebod	

Kommentar

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

Arealer av rom (Etasjene er delt inn i halvplan):

Plan 1:
- 2 stk. boder: 10,3 m² og 2,3 m².
- Vaskerom: 5,3 m².
- Gang: 1,9 m².

Plan 2:
- Bad: 3 m².
- 2 stk. soverom: 7,3 m² og 9,8 m².
- Entré/gang: 18,3 m².

Plan 3:
- Spisestue: 13,1 m².
- Kjøkken: 7,1 m².

Plan 4:
- Stue: 24,6 m².
- Soverom: 10,5 m².
- Bad: 5,6 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 underetasje (plan 1). Registrert takhøyde varierer er ca. 2,05, øvrige plan har takhøyde på mellom 2,31-2,49 meter (spisestue har mønt himling med takhøyde 2,27-3,57 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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er fremlagt fakturaer datert 12/5-2026 og 20/9-2026 fra Ø Olsen Byggetjenester, faktura omhandler tømrerarbeid

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Kommentar brannskille: Ved kontroll fra koffertloft er det synlig at det ikke er etablert sammenhengende brannskille mellom boenhetene slik dette normalt kreves etter dagens krav.
Forholdet vurderes opp mot dagens krav til branncelleinndeling. Bygningen er av eldre dato, og opplysningen innebærer ikke nødvendigvis at løsningen var ulovlig på oppføringstidspunktet. Manglende eller utilstrekkelig brannskille kan likevel ha betydning for brannsikkerhet, da brann kan spre seg lettere mellom boenheter.
Forholdet bør avklares nærmere med sameie og eventuelt brannteknisk fagkyndig. Utbedring av brannskille mellom enheter bør vurderes dersom dette ikke allerede er dokumentert ivaretatt på annen måte.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		15		15	
SUM		**15**			
SUM BRA	**15**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje		Garasje	

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.9.2026	Johan Rye-Holmboe	Takstingeniør
	Kenneth Helgesen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	216	727		0	713.9 m²	Kartverket	Festet

Adresse
Tømmerbakken 8

Hjemmelshaver
Sigfrid Kristine er fester.
Eidsvåg Fabrikker AS er hjemmelshaver til grunn.

Kommentar
Bolig.
Festekontrakt er ikke framvist, det henvises derfor til denne.

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	216	805		0	69 m²	Kartverket	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver
Sigfrid Kristine Solvåg

Kommentar
Garasje

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en flott beliggenhet på Eidsvåg.
Fra eiendommen er det gangavstand til flere barnehager, barneskole og buss samt dagligvarebutikk innerst i Eidsvågen eller på Helleneset.
God bussforbindelse til sentrum og Åsane.
Kort vei til flotte badeplasser i Vollane og Tømmervågen.

Adkomstvei

Offentlig til interne stikkveier.

Tilknytning vann

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

Om tomten

Festet tomt som er pent opparbeidet.
Parkering i medfølgende garasje på eget gnr./bnr.

Oppvarming

- Peis i stue, vedovn i spisestue.
- Luft til luft varmepumpe med innedel i spisestue.
- Varmekabler på bad, varmefolie i entre/gang.

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no		Informasjon om eiendommen hentet fra www.eiendomsverdi.no (matrikkelen)	Gjennomgått		Nei
Rekvirent		Rekvirent har gitt generelle opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Boligen selges via fullmakt, egenerklæring ikke relevant.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 29.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Nyeboliger Bergen	Oppdragsnr.	194260159
Addresse	Tømmerbakken 8		
Postnr.	5101	Sted	EIDSVÅGNESET
Selgers navn	Sigfrid Kristine Solvåg		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Anne Solvåg

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Så langt som jeg kjenner til, er tilstandsrapporten dekkende for status på eiendommen.

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 29.09.2026

Signert av *Anne Solvåg*

Initialer selger:
A S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

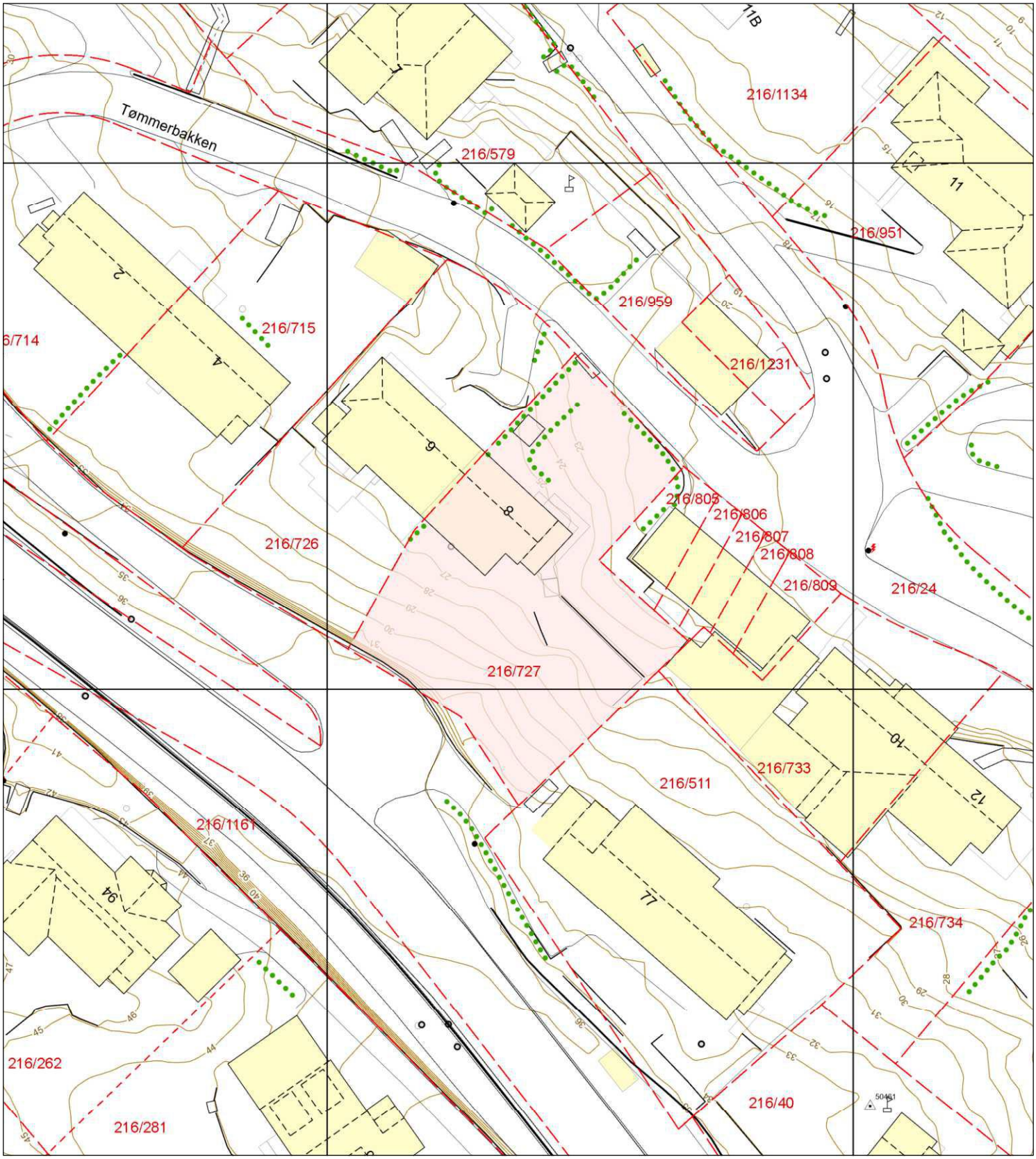
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 29.09.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 216/727/0/0
Adresse: Tømmerbakken 8, 5101 EIDSVÅGNESET

N



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

BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 29.09.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 216/727/0/0
Adresse: Tømmerbakken 8, 5101 EIDSVÅGNESET

N


Eidsvågveien
Tømmerbakken
Eidsvågveien
Eidsvågveien
Eidsvågveien

Stempel merket
Stb kr. 100,-

FESTEKONTRAKT

Mellom undertegnede A/S Eidsvåg Fabrikker som eier av gnr. 116, bnr. 24, Eidsvågskogen av Eidsvåg i Åsane, heretter kalt grunneieren,

og Herr Harald Solvåg født 1.jan. 1934

heretter kalt festeren, er avsluttet følgende kontrakt:

Dagbok nr. 00966 22.2.64 NORDHORDLAND SORENSKRIVAREMBETE

Grunneieren bortfester for et tidsrom av 99 — niognitti — år en parsell ..715.....m² av nevnte eiendom til festeren. Parsellen er utskilt ved skyld til attest delings- og kartforretningen i Åsane dat. 2.8.1963 og har fått br.navn "Lindvoll IIa og bnr. 727 ... med skyld ..1.-.en.. øre.

Festeavgiften skal betales ukrevet etterskuddsvis hvert år før kalenderårets utgang og beregnes på grunnlag av eiendommens verdi. Grunnlaget er fastsatt til kr. 8.580.-

Dette grunnlag kan reguleres hvert 20. år. Hvis ikke partene blir enige når en regulering av grunnverdien kreves, blir verdien å fastslå ved voldgift overensstemmende med lov av 13/8 1915 nr. 6 kap. 32. Det tas bare hensyn til tomtens salgsverdi uten påhefte av festet, og det taes ikke hensyn til festerens påkostninger. Den årlige festeavgift beregnes med en prosentsats av den ovenfor nevnte eiendoms verdi. Prosentsatsen skal være 1 % over Norges Banks til enhver tid gjeldende diskonto, fortiden 4½ % = kr. 386.10. Festeavgiften for resten av året 1964 blir å regne pro rata deretter.

For riktig betaling av festeavgiften har grunneieren 1. prioritets pant i festeretten samt all på parsellen nåværende og fremtidig bebyggelse, hva enten denne tilhører festeren eller andre, samt i tilfelle brann det samme i assuransesummene.

Hvis festeavgiftene for minst 2 år er forfalt, men ikke betalt, og grunneieren i rekommandert brev har oppfordret festeren til å betale de forfalne avgifter innen 1 måned og meddelt at kontrakten ellers vil bli hevet, kan han, hvis festeren ikke betaler avgiftene med påløpne renter og omkostninger innen utløpet av nevnte frist, når som helst heve nærværende kontrakt.

Vil grunneieren benytte seg av hevingsretten, skal han i rekommandert brev erklære kontrakten for hevet. Festeren har da plikt til å ryddiggjøre og fravike parsellen innen 9 — ni måneder etter at erklæringen om heving er kommet frem. Nedlagte vann-, kloakk- og andre ledninger skal bli liggende og tilfalle grunneieren.

Hevingsretten bortfaller hvis de forfalne avgifter med renter og omkostninger betales før heving er erklært.

Festeren har rett til å overdra sin festerett til parsellen. Overdragelsen av festerett til en del av parsellen må dog skje etter særskilt tillatelse fra grunneieren. Ved overdragelse av festeretten inntrer den nye fester i den eldres rettigheter og plikter overfor grunneieren.

Ved festetidens kontraktmessige utløp har festeren rett til å få fornyet kontrakten på nye 99 år. Herunder får foranstående bestemmelser om fastsettelse av festeavgiften og denne kontrakts øvrige bestemmelser tilsvarende anvendelse.

Ønsker ikke festeren å fornye festet, plikter han innen utløpet av festetiden uten utgift for grunneieren å fjerne all bebyggelse fra tomten og ryddiggjøre denne. Dog skal nedlagte vann-, kloakk- og andre ledninger bli liggende, idet disse i så fall tilfaller grunneieren.

Festeren betaler i festetiden alle på grunnen hvilende skatter, avgifter og eventuell verdistigningsskatt, samt bærer alle utgifter som henhører til bruken av tomten, som vedlikehold av vei-, kloakkanlegg og lignende. Eventuelle refusjonskrav vedkommende offentlige veier i strøket, skal også betales av festeren.

Skulle det festede areal forminskes ved ekspropriasjon til utvidelse av vei, nedsettes avgiften forholdsvis. Erstatningen for den avståtte grunn tilfaller grunneieren.

x/ **Denne 1ste prioritets rett gjeller til enhver tid dog kun for forfallen avgift for inntil ett år forutenn retten til fremtidig avgift.**

Mot tilstøtende av grunneieren bortfestede eller solgte parseller, har festeren halv gjerdeplikt, mot vei eller hovedbølet hel gjerdeplikt. Det tillates kun åpne gjerder minst 0.8 meter og mest 1.50 meter høyt, med mindre annerledes omforenes med nabo og tillates av grunneieren.

Med hensyn til tomtens bebyggelse og benyttelse gjelder følgende bestemmelser:

1. På parsellen må ikke uten grunneierens samtykke oppføres annet enn villabygning. Der må uten grunneierens tillatelse ikke bygges nærmere nabogrensen enn 5 m. Grunneieren forbeholder seg å godkjenne fasadetegningene for samtlige bygg. Fasadetegningene må være utført av arkitekt som er medlem av Norsk Arkitektforening.
2. Uten tillatelse fra grunneieren må der ikke drives noe som helst utsalg fra eiendommen (butikk, kafé, restaurant osv.) og heller ikke industriell bedrift eller håndverksdrift. Eiendommen må heller ikke uten grunneierens samtykke nyttes til sykehus, gamlehjem, barnehjem, åndssvakehjem e. lign.
3. Grunneieren forbeholder seg første rett til leie av eventuelle værelser eller leiligheter som egner seg til utleie og som ønskes leiet ut i hus på parsellen.
4. Festeren leder bort kloakkvann overensstemmende med helseforskriftene, og vedkommende myndigheters bestemmelse. Forsåvidt disse ikke bestemmer noe annet, skal festeren lede kloakkvannet bort gjennom septisk tank og videre i rør til et av grunneieren nærmere anvist sted.
5. Det tillates ikke å holde pelsdyr, gris eller andre husdyr som kan forstyrre eller sjenere naboer uten samtykke fra disse og grunneieren. Hund og katt regnes ikke for å kunne sjenere nabo.
6. Da bygningsloven er gjort gjeldende for strøket, gjelder ellers dennes bestemmelser.

Festeren må finne seg i at der av grunneieren eller med hans tillatelse nedlegges vann-, kloakk- og andre ledninger til eller fra andre parseller gjennom den festede parsell mot at terrenget etterpå bringes tilbake i tidligere stand.

Festeren har rett til å pantsette sin rett ifølge denne festekontrakt tillikemed den på grunnen stående bebyggelse.

Alle utgifter vedrørende feste av eiendommen, såsom kartforretning og tinglysing betales av festeren. Alle tvister som måtte oppstå i anledning av nærværende festekontrakt hører under Åsane Forliksråd og Nordhordland herredsrett.

Festeren får for øvrig følgende rettigheter og påtar seg følgende forpliktelser:

Ved kontraktens undertegnelse betaler festeren kr 100.-
ett hundrede kroner.

Festeren får ellers ingen andre rettigheter enn de i denne kontrakt nevnte hverken i innmark eller utmark.

Eidsvåg i Åsane, 22. februar 1964.

[redacted]

1000. 12-54. A.

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 216/727/0/0
Utlistet 30. september 2026

Om rapporten

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

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

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, 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
261932607	Grunneiendom	0	Ja	713,9 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
50790000	30	ÅSANE/BERGENHUS. GNR 216, EIDSVÅG	3 - Endelig vedtatt arealplan	27.10.1961		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	1 - Nåværende	1001 - Bebyggelse og anlegg	Øvrig byggesone	ØB	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	6,1 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
50790200	30	ÅSANE. GNR 216 BNR 599, EIDSVÅG	3	-
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	2	202417461
4490100	30	ÅSANE. GNR 216, EIDSVÅGVEIEN MELLOM TROLLBEKKEN OG GRANLIA, REGULERINGSENDRING	3	-
50790300	30	ÅSANE. GNR 216 BNR 24, TØMMERVÅGEN	3	200108060
64380000	34	ÅSANE. GNR 216, FYLKESVEI 267, EIDSVÅGVEIEN, EIDSVÅG - EIDSVÅGSSKOGEN	10	201311036
4490000	30	ÅSANE. GNR 216, EIDSVÅGVEIEN MELLOM KRYSSENE TROLLBAKKEN OG GRANLIA	3	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
216/40	139697618-1	Tilbygg	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Igangsettingstillatelse	17.12.2019	201920064

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 30. september 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Plankart

Plankartet gir deg en oversikt over planene rundt eiendommen. Kartet kan inkludere et kartutsnitt av kommuneplanen, kommunedelplaner og reguleringsplaner.

BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

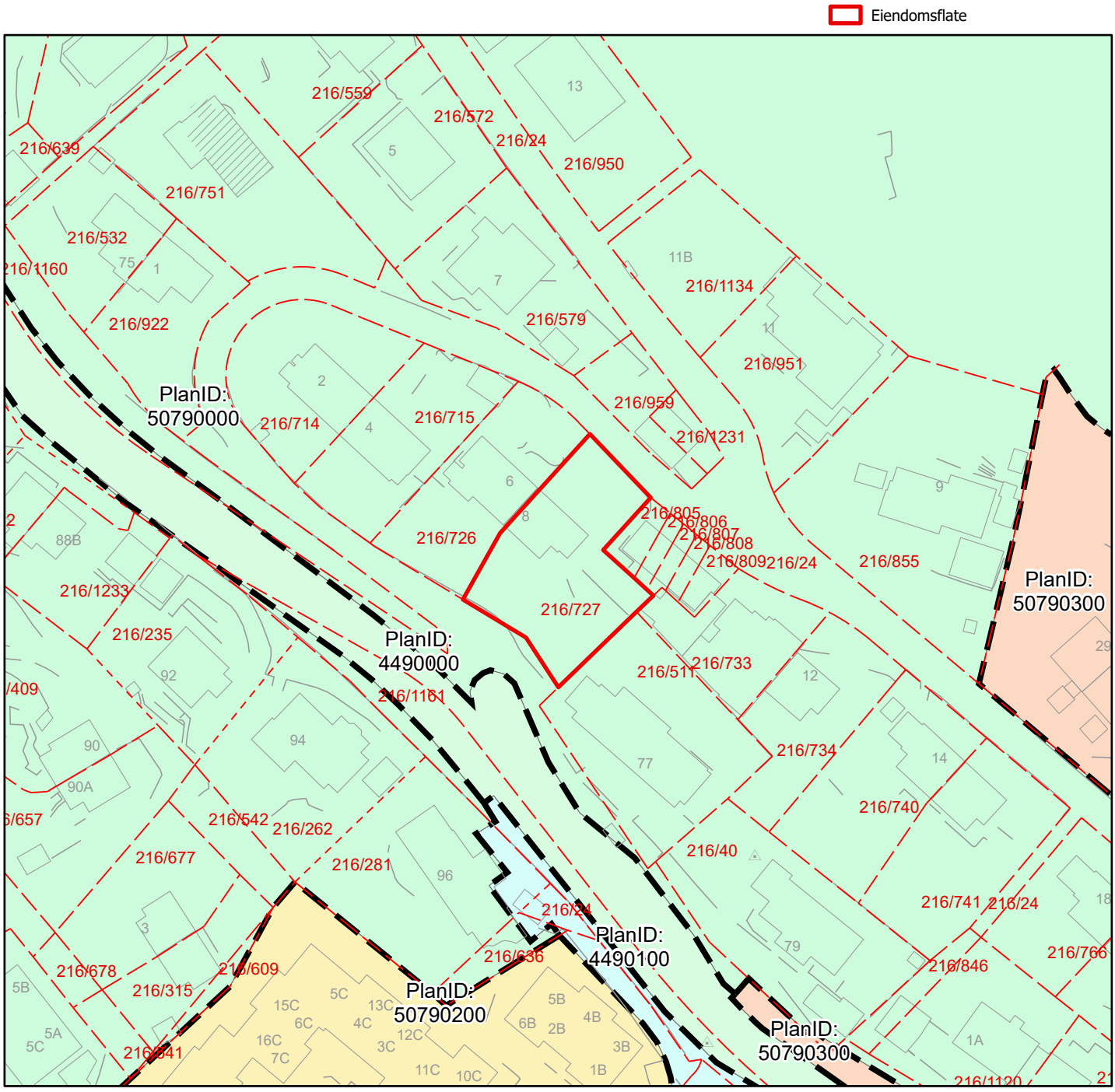
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 216/727/0/0
Dato: 30.09.2026 Adresse: Tømmerbakken 8

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): 50790000



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

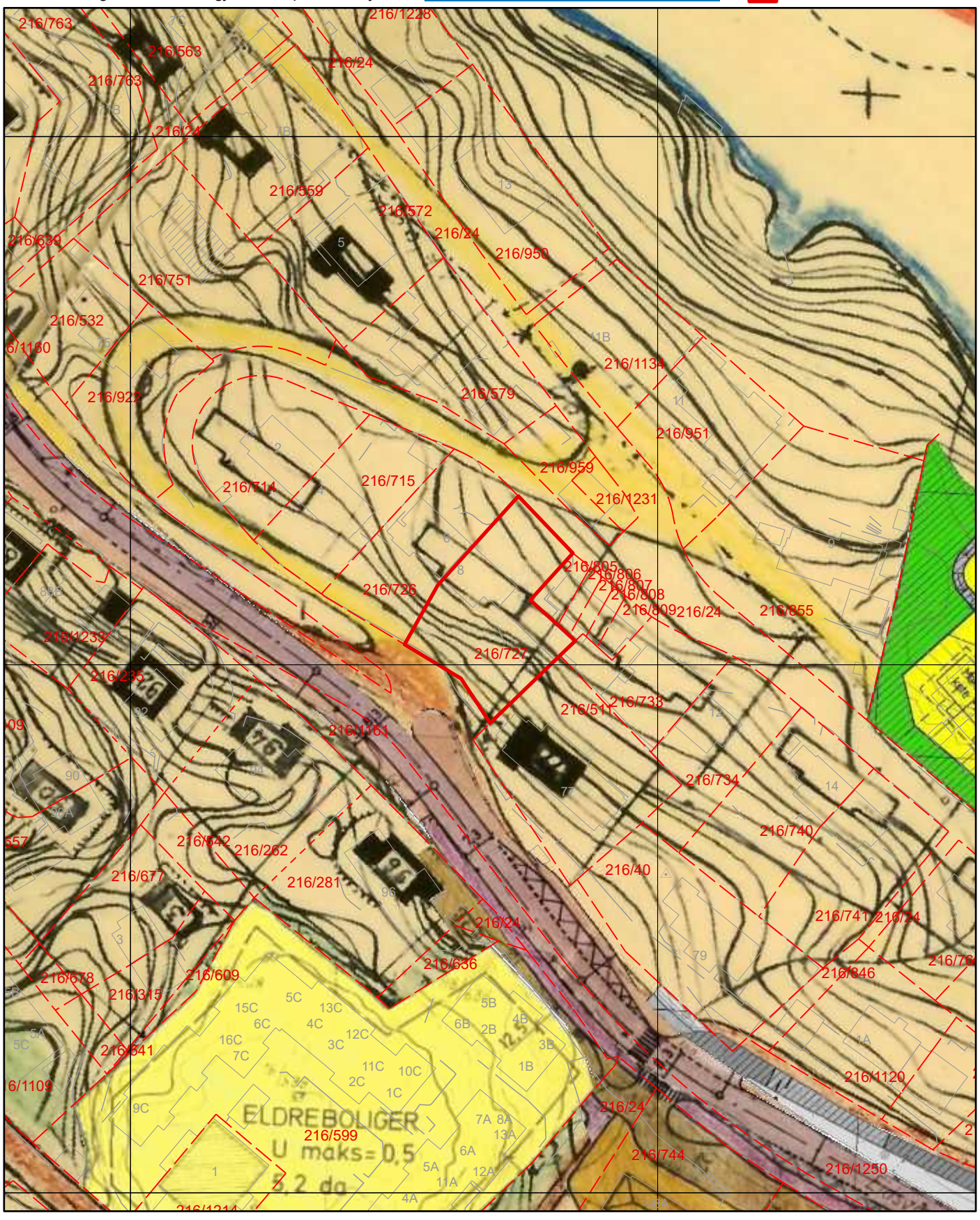
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 216/727/0/0
Dato: 30.09.2026 Adresse: Tømmerbakken 8

N

PlanID(er): 50790000

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

Eiendomsflate



ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR EIDSVÅG I ÅSANE.

MÅL= 1/2000.

ÅSANE KOMMUNEINGENIØRKONTOR, 7. MARS. 1961.

L. B. Ringheim
KOMMUNEINGENIØR.

A. Lønsdalsvaun
ASSISTENT.

TEGNTYDING:

PLANENS AVGRENSING.

NOVERANDE VEGAR OG VEGAR UNDER BYGGING.

PROSJ. VEGAR.

FRIOMRÅDER OG PARKANLEGG.



Kommuneplanens arealdel

BERGEN KOMMUNE

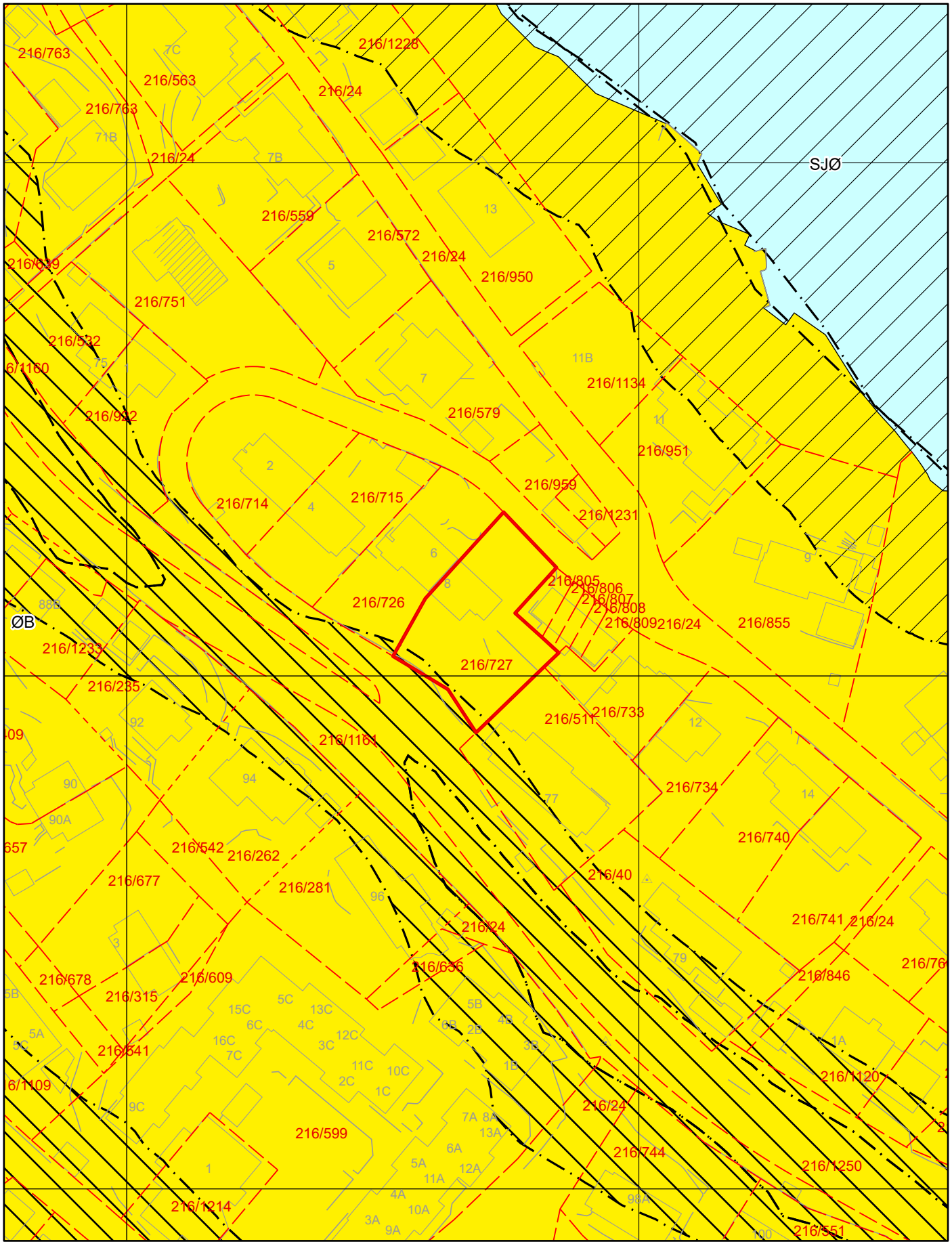
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 30.09.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 216/727/0/0
Adresse: Tømmerbakken 8

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense


Angitthensyn kulturmiljø


Angitthensyn landskap


Støysone gul


Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Øvrig byggesone

Bruk og vern av sjø og vassdrag

enova

Energiattest



Adresse **Tømmerbakken 8, 5101 EIDSVÅGNESET**	
Dato for energimerking **29.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-361016**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **139705874**
Gårdsnummer **216**	Bruksnummer **727**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1964**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **123,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **123,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **292,75**

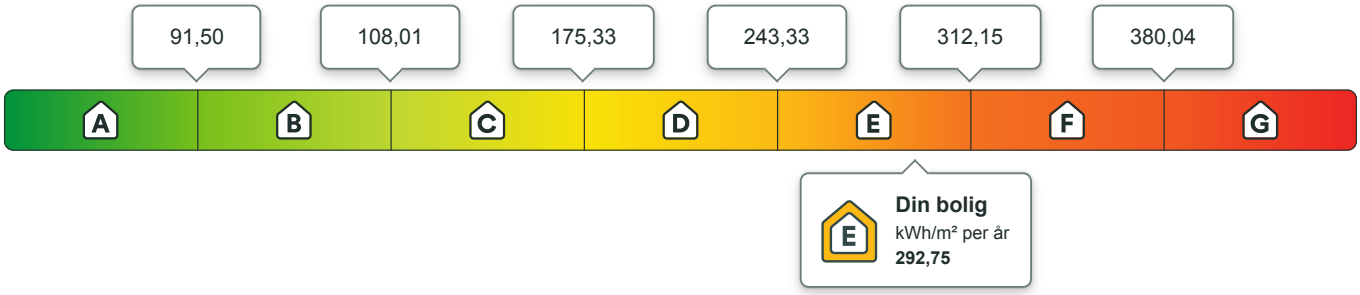
Tømmerbakken 8, 5101 EIDSVÅGNESET

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
37 102,12	**278,75**

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

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Tømmerbakken 8, 5101 EIDSVÅGNESET

Detaljering

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

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

Tømmerbakken 8, 5101 EIDSVÅGNESET

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: 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 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 18: 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 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 20: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak utendørs

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 22: 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 23: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 24: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 25: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

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:
Tømmerbakken 8, 5101 Eidsvågneset
Gnr. 216, Bnr. 727 og Gnr. 216, Bnr. 805, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
194260159

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.
