PRIVATMEGLEREN
VIKEBØ & JØRGENSEN

EIDSVÅGLIEN 1

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Nabolagsprofil

Informasjon fra velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Eidsvåglien 1
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1978
BRA:	162 m^2
BRA-i:	157 m^2
Rapportdato:	29.10.2026 (Gyldig til 29.10.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	14	12	2	2

Supertakst

GNR: 216 BNR: 1007

Thomas Frøyen
Bygningssakkyndig fagskoleingeniør
Frøyen Takst AS

thomas@froyentakst.no
40099909

Eidsvåglien 1
5104 Eidsvåg i åsane

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: 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

TG-IU

Tilstandsgrad TGIU: ikke undersøkt
Denne tilstandsgraden (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet «Registrerte avvik» gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Registrerte avvik
Våtrom: Bad u.etg - Membran, tettesjikt og sluk	- membran/tettesjikt er fra før år 2000 og vurderes som teknisk utdatert med høy risiko for svikt og fuktskader (TG 3)
Vaskerom	Alder/slitasje og svak fuktsikring ved utslagsvask.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Registrerte avvik
Fuktsikring og drenering	- målt kritisk fuktnivå i overflater, uten konstaterte skader (TG 2) - fuktsikring/drenering har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Rom under terreng	- det registreres en oppbygging som avviker fra anbefalte løsninger (TG 2) - forhøyet fuktverdi i konstruksjonen (TG 2)
Yttervegg og fasade	- manglende eller utilstrekkelig lufting bak kledningen (TG 2) - manglende musetetting i nedkant av kledningen (TG 2) - stedvis råteskader i kledning (TG 2) - alder, skult konstruksjon. (TG 2)
Vinduer og dører	- ett punktert vindu. (TG 2)
Taktekking	- mosegrodd tekking (manglende renhold) (TG 2) - tekkingen har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Skorstein over tak	
Avløpsrør	- avløpsledningene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2) - ufagmessig oppheng på rør fra loft. (TG 2)
Vannledninger	- stoppekranen er treg eller vanskelig å betjene (åpne/stenge) (TG 2) - vannrørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Våtrom: Bad 1.etg (hovedetasje) - Fallforhold	- utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen (TG 2) - ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør (TG 2)
Våtrom: Bad u.etg - Overflater	- bom (hulrom) under flis (TG 2)
Våtrom: Bad u.etg - Fallforhold	- ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør (TG 2)
Våtrom: Bad u.etg - Ventilasjon	

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Registrerte avvik

Terrengforhold	Ikke tilkomst.
Våtrom: Bad u.etg - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato:	**28.10.2026**	Rapportdato:	**29.10.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Anders Kaasen**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**
Navn:	**Ingrid Galtung**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**
Navn:	**As Eidsvåg Fabrikker**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Thomas Frøyen**	Telefon:	**40099909**
Firma:	**Frøyen Takst AS**	Epost:	**thomas@froyentakst.no**
Tittel:	**Bygningssakkyndig fagskoleingeniør**	Adresse:	**Krakhellevegen 383, 6924 Hardbakke**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Tryg Forsikring**		

Om bygningssakkyndig:

Utdannet tømrer, byggmester og takstmann med over 25 års erfaring fra ulike roller i byggebransjen og videre fordypning i byggteknikk og prosjektering.

Egne premisser:

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato. Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre enn hva som oppgis under tabeller for forventet brukstid og «levealder» for bygningsdeler. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid. For boliger der yttervegger vurderes kontrolleres disse normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader. For yttertak og pipe/skorstein over tak kontrolleres fra tak dersom det er lagt tilrette for dette med sikker tilkomst som fastmontert stige, stillas/lift eller annen sikker tilkomst som muliggjør en slik kontroll. Dersom det i rapporten er beskrevet at hhv taktekking, takkonstruksjon og pipe, beslag etc er kontrollert fra bakkeplan, er dette gjort av hensyn til sikkerhetsmessige årsaker (HMS, fallfare etc). Om ikke annet er nevnt er opplyste tiltak/endringer opplyst fra eier. Tilleggsbygg (naust, garasje, utebod etc) vurderes dersom dette er bestilt (tillegg i pris ref. ordrebekreftelse).

FRØYENTAKST



Informasjon om boligen

Adresse:	**Eidsvåglien 1, 5104 Eidsvåg i åsane**		
Kommunenr: **4601**	Gårdsnr: **216**	Bruksnr: **1007**	Festenr:
Seksjonsnr:	Andelsnr:	Leilighetsnr:	Byggeår: **1978** - Kilde: PropCloud

Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE
Grunnmur av betong og murt leca. Yttervegger oppført i trekonstruksjoner med stående trekledning i fasade. Etasjeskiller av trebjelkelag. Vinduer med isolerglass i trekarmer. Saltak tekket med platetekking av imitert takstein.

OVERFLATER
Gulv: Flis på bad og entré. Belegg på vaskerom. Ellers i hovedsak parkett og noe laminat/teppe.
Vegg: Flis på bad. Ellers malte flater og trepaneler.
Tak: Trepaneler og noe himlingsplater.

OPPVARMING
Ildsted og varmepumpe i stue. Ellers elektrisk oppvarming med stråleovn på vaskerom og gulvvarme på bad og entré.

VENTILASJON
Naturlig ventilasjon supplert med aktivt avtrekk fra bad, vaskerom og kjøkken.

OPPSUMMERING
Boligen har hatt oppgraderinger siden byggeår.

Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksom på at boligens alder tilsier at det ved ombygging og modernisering kan avdekkes skjulte feil, mangler eller andre forhold som ikke har vært mulig å registrere ved en ordinær tilstandskontroll.

En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1978 og at bygningsdeler som ikke er skiftet eller vesentlig oppgradert, kan ha oppnådd eller overskredet sin forventede brukstid. Det må derfor påregnes behov for vedlikehold og utskiftinger.

Boligen må vurderes ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt på oppføringstidspunktet. Det må derfor påregnes avvik fra dagens byggtekniske standard og forventninger til utførelse.

I eldre bygninger er det ikke uvanlig at det forekommer skjevheter, nedbøyninger og sig i gulv og etasjeskillere. Slike forhold kan ha utviklet seg over tid som følge av materialegenskaper, belastninger og bygningens alder, men kan også skyldes konstruksjonsmessige svakheter eller skader. Det er ikke foretatt særskilte målinger av gulvenes planhet eller etasjeskillernes nedbøyninger utover det som eventuelt fremgår av rapportens tilstandsdel. Det kan derfor forekomme skjevheter og nivåforskjeller som ikke er nærmere kartlagt eller beskrevet.

Se ellers rapportens tilstandsdel for nærmere informasjon om registrerte forhold, tilstandsgrader og anbefalte tiltak.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2016	Oppgradert bad i hovedetasje med dokumentasjon fra Bergen Baderom AS	Ja
2013	Påbygg til eksisterende tilbygg i u.etg (Fremvist tillatelse til tiltak fra 2013 og ferdigattest fra 2022) - Byggmester Dale AS	Ja
1989	Tilbygg med nytt inngangsparti i u.etg med ferdigattest fra 1991. Fremvist ansvarsrett fra utførende	Ja

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.
Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	**BRA-b**	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	**70**	**70** - Entré: 5,9 m² - Gang/hall: 15,6 m² - Bod: 2,4 m² - Soverom 1: 7,7 m² - Soverom 2: 11,0 m² - Gang: 5,0 m² - Bad: 3,5 m² - Vaskerom: 5,7 m² - Hobbyrom: 9,5 m² Takhøyde gang: 2,37m 3,7 m² går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.	**0**	**-**	**-**
1. etasje	**92**	**87** - Trapp: 4,8 m² - Stue: 49,1 m² - Soverom 3: 17,5 m² - Bad: 2,8 m² - Kjøkken: 9,7 m² Takhøyde: 2,35m 3,1 m² går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.	**5** - Ekstern sportsbod: 5,1 m²	**-**	**38**
Totalt m²	**162**	**157**	**5**	**0**	**38**

Kommentar til arealberegning

Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderrobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

6. Hovedrapport

6.1 Lovlighet / HMS



Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Nei**
Fremvist originale plantegninger samt nye plantegninger ifm tilbygg/påbygg.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle r etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**
Fremvist ferdigattest på tilbygg/påbygg.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ja**
Det anmerkes at det ikke er etablert håndløper på begge sider i trapp iht krav. Tiltak anbefales.	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ja**
Rekkverk oppfyller ikke dagens krav til høyde, utforming og/eller åpninger, og gir dermed ikke tilstrekkelig sikring. Avviket medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av arealet. Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde, åpninger og sikker utførelse. Tiltak bør utføres av fagkyndig.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**
Er det krav til snøfanger?	**Ja**
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	**Ja**
Det er ikke montert snøfanger på takflater der det er risiko for snø- og isras mot gangareal eller andre oppholdsarealer. Manglende snøfanger medfører fare for ukontrollert ras av snø og is fra taket. Dette kan føre til personskader samt skade på bygningsdeler, installasjoner eller utstyr under takfot. Det anbefales å montere snøfanger tilpasset taktype og taktekking, plassert slik at rasfare mot utsatte områder reduseres. Arbeidet bør utføres av fagkyndig.	
Er det krav til stige for adkomst feier?	**Ja**
Er det påvist mangler ved adkomst til feier på taket?	**Nei**

6.2 Grunnmur og fundament — TG-1

Type Fundament/grunnmur	**Grunnmur med underetasje**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Grunnmuren er oppført i betong og murt leca, med underetasje. Fundamentering er ikke nærmere vurdert da denne ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert tegn til setninger eller bevegelser i bygningen, og grunnforholdene vurderes på dette grunnlaget å være stabile. Det er ikke registrert endringer av bygningsdelen etter byggeår.

6.3 Fuktsikring og drenering — TG-2



Synlig knotteplast.

Konstruksjonsprinsipp	**Bygning med vegger og rom under terreng**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Registrerte avvik

- Målt kritisk fuktnivå i overflater, uten konstaterte skader
- Fuktsikring/drenering har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering — **TG-2**

Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc) som kan ha negativ betydning.

Boligen har rom under terreng, og det er ikke foretatt endringer av fuktsikring og drenering etter byggeår fra 1978. Det er registrert synlig knotteplast med manglende klemlist i topp, noe som innebærer at vann kan trekke inn mellom grunnmur og knotteplast.

Ved fuktmåling er det målt kritiske fuktverdier i overflater under terreng, uten at det er konstatert skader, noe som kan tyde på svikt i dreneringen. Fuktsikringen og dreneringen har dessuten nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon. Dersom forholdene ikke utbedres, er det risiko for fuktinntrengning og påfølgende fukt- og råteskader i konstruksjoner mot terreng. Nærmere undersøkelser og utbedring av drenering og fuktsikring bør påregnes.

Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldringsmessig slitasje med en normal levetid. Videre den begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. På bakgrunn av dette forutsettes det at dreneringens utførelse er i henhold til gjeldende anvisninger.

6.4 Rom under terreng — TG-2





Benyttet plast/dampsperre i påforet vegg under terreng.

Type rom under terreng	**Innredet**
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i oppforet tregulv?	**Ja**

Hulltaking foretatt i hobbyrom.

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Registrerte avvik

- Det registreres en oppbygging som avviker fra anbefalte løsninger
- Forhøyet fuktverdi i konstruksjonen

Er dette en risikokonstruksjon?	**Ja**

Det gjøres oppmerksom på at gjenkledde yttervegger / oppforede gulv under og mot terreng er en særlig fuktutsatt konstruksjon, med risiko for skjulte skader. Utførte undersøkelser gir kun informasjon om undersøkte områder og gir ikke grunnlag for å utelukke eventuelle skjulte skader i konstruksjonen.

Oppsummering **TG-2**

Rom under terreng er innredet, og det er foretatt hulltaking i utlektet vegg i hobbyrom. Ved hulltakingen ble det registrert en oppbygging med plast-/dampsperre i den påforede veggen mot grunnmur under terreng. Denne løsningen var ikke uvanlig da boligen ble oppført, men anbefales ikke etter dagens byggeskikk fordi den kan bidra til magasinering av fukt i påforingsveggen.

Det ble målt forhøyet fuktverdi i konstruksjonen. Gjenkledde yttervegger og gulv mot terreng er en særlig fuktutsatt risikokonstruksjon, og undersøkelsene gir kun informasjon om de undersøkte områdene og utelukker ikke skjulte skader. Dersom forholdene ikke følges opp, er det risiko for fuktopphopning og utvikling av skjulte fukt- og råteskader i konstruksjonen over tid. Anbefaler at det åpnes opp i påforingsvegger under terreng for ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang og evt skjulte skader.

6.5 Terrengforhold TG-IU

Oppsummering **TG-IU**

Kontroll av terrengforholdene lot seg ikke gjennomføre fullt ut på grunn av begrenset tilgang som følge av bygningskonstruksjoner og terrengutforming. Dette medfører økt usikkerhet ved vurderingen av fallforhold og vannavledning rundt bygningen.

6.6 Yttervegg og fasade TG-2

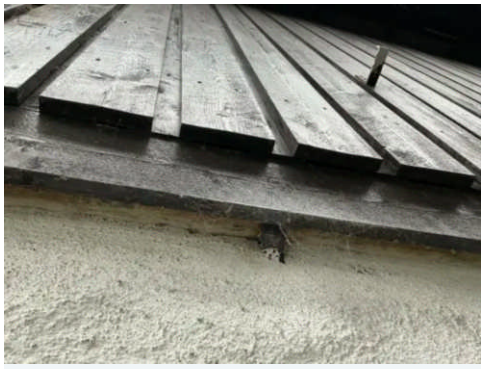


Mangler musebånd.

Type fasade/kledning	**Stående kledning**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Registrerte avvik

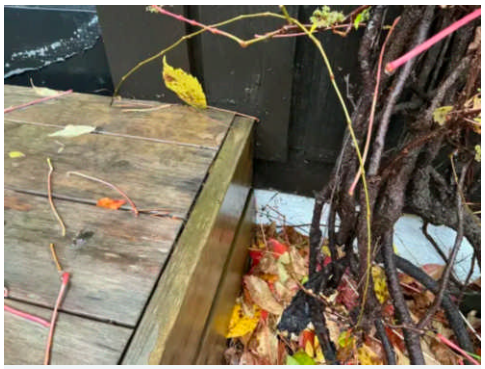
- Manglende eller utilstrekkelig lufting bak kledningen
- Manglende musetetting i nedkant av kledningen
- Stedvis råteskader i kledning
- Alder, skult konstruksjon.



Svak ventilering.



Råte i kledning.



Råte i kledning bak repos.

Oppsummering **TG-2**

Ytterveggene er oppført i trekonstruksjoner med stående trekledning, og det er ikke foretatt endringer etter byggeår. Selve veggkonstruksjonen er en lukket konstruksjon som ikke lot seg inspisere uten destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Det er registrert manglende eller utilstrekkelig lufting bak kledningen etter dagens krav, manglende musetetting i nedkant av kledningen samt stedvis råteskader i kledningen. Utilstrekkelig lufting kan over tid gi dårligere uttørking og økt risiko for fukt- og råteskader i kledning og bakenforliggende konstruksjon, mens manglende musetetting kan gi inntrengning av skadedyr. Konstruksjonens alder og skjulte oppbygning tilsier at det bør påregnes behov for nærmere undersøkelser, utbedring av råteskadede partier og løpende vedlikehold. Dersom forholdene ikke utbedres, må det påregnes videre utvikling av råte- og fuktskader i kledning og konstruksjon.

6.7 Vinduer og dører TG-2



Punktert vindu.

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2010**

Beskrivelse

Nye kjøkkenvinduer fra 2010.

Ellers originale vinduer/ytterdører (Vinduer i tilbygg/påbygg er fra byggeår (1989/2013)).

Registrerte avvik

- Ett punktert vindu.



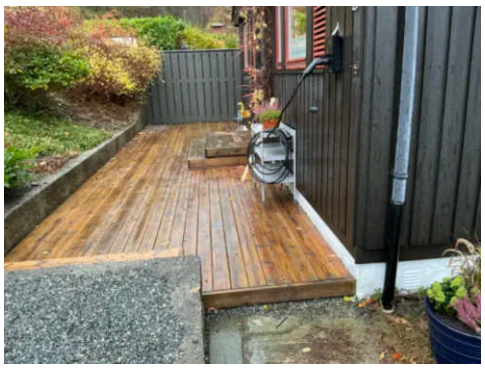
Sprekk i altandør.

Oppsummering **TG-2**

Originale vinduer og altandør har 3-lags isolerglass med blyglass i front, mens nyere vinduer i tilbygg og kjøkken har 2-lags isolerglass.

Det er registrert punktert sidevindu til terrassedør fra stue samt sprekk i vindu til altandør. Punkterte glass gir redusert isolasjonsevne og dårligere sikt, og det må påregnes utskifting av berørte glass. For øvrig fremstår vinduer og dører med alminnelig, moderat slitasje som forventet ut fra alder. Det bemerkes at punkterte vindusglass tidvis kan være vanskelige å avdekke.

6.8 Balkong, terrasse, platting TG-1



Type	**Platting**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Beskrivelse

Terrasseplatting fra stue på 29,3 m².
Trekonstruksjoner på grunn med dekke av terrassebord i trevirke.

Oppsummering **TG-1**

Alminnelig moderat slittasjegrad.

6.9 Balkong, terrasse, platting: Altan TG-1



Type	**Balkong**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse

Altan på 8,5 m² fra stue. Trekonstruksjoner med dekke av terrassebord i trevirke.

Oppsummering **TG-1**

Boligen har en altan på 8,5 m² med adkomst fra stue, oppført i trekonstruksjoner med dekke av terrassebord i trevirke. Det er ikke foretatt endringer etter byggeår. Konstruksjonen fremstår med alminnelig, moderat slitasje sett i forhold til alderen. Tilstanden vurderes som normal ut fra byggeår og forventet brukstid.

6.10 Takkonstruksjon og loft TG-1





Type konstruksjon	**Kaldt loft (uinnredet)**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

6.11 Taktekking TG-2



Type tekking	**Metallplater**
Inspisert fra	**Via stige**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Beskrivelse

Ikke opplyst om endringer. Taktekkingen fremstår imidlertid som noe nyere enn selve bygget.



Mosegroe på påbygg/tilbygg.

Registrerte avvik

- Mosegrodd tekking (manglende renhold)
- Tekkingen har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering **TG-2**

Taket er tekket med metallplater (imitert takstein) og er inspisert via stige. Det foreligger ingen opplysninger om når tekkingen er lagt, men den fremstår som noe nyere enn selve bygget.

Ved befaringen ble det registrert mosegrodd tekking over tilbygget del som følge av manglende renhold, og tekkingen vurderes å ha nådd en alder som gir usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon. Begge forhold er vurdert til tilstandsgrad 2. Det ble ikke registrert innvendige tegn til lekkasjer. Dersom forholdene ikke følges opp med renhold og vedlikehold, må det påregnes redusert levetid og økt risiko for lekkasjer over tid, og utskifting må påregnes innenfor et begrenset tidsperspektiv.

6.12 Skorstein over tak

TG-2





Inspisert fra	**Takfot**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Oppsummering **TG-2**

Skorsteinen er inspisert fra takfot og fremstår værslitt over tak. Det er ikke registrert endringer etter byggeår, og det er ikke funnet innvendige tegn til lekkasjer. På grunn av byggeårets alder og synlig slitasje på skorsteinen over tak settes tilstandsgrad 2. Værslitasje kan over tid medføre nedbrytning av materialer og økt risiko for fuktinntrengning dersom forholdet ikke følges opp. Nærmere undersøkelse og eventuell utbedring anbefales.

6.13 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Beskrivelse

Fronter fremstår som oppgradert etter byggeår men alder er ukjent.

Oppsummering overflater og innredning **TG-1**

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask.

Integrerte hvitevarer:
- Induksjon platetopp
- Steikeovn

Kjøkken fremstår i normalt god stand. Ikke avdekket nevneverdige avvik utover alminnelig moderat slittasjegrad.

Avtrekk

Type avtrekk	**Mekanisk**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Oppsummering avtrekk **TG-1**

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

6.14 Avløpsrør

TG-2



Stakeluke.





Lufting av kloakk.

Type avløpsrør	**Plast**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**

Beskrivelse

Deler av innvendige og synlige avløpsrør er skiftet, trolig ifm bad i 1.etg.

Registrerte avvik

- Avløpsledningene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
- Ufagmessig oppheng på rør fra loft.

Oppsummering **TG-2**

Avløpsrørene er utført i plast. Deler av de innvendige og synlige avløpsrørene er skiftet, trolig i forbindelse med etablering av bad i 1. etasje. De øvrige avløpsledningene har nådd en alder som gir usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon, og oppheng av rør fra loft fremstår som ufagmessig utført (se bilde).
Samlet gir dette grunnlag for tilstandsgrad 2. Dersom avvikene ikke utbedres, må det påregnes økt risiko for lekkasjer og behov for utskifting av gjenværende rør på sikt.

6.15 Vannledninger

TG-2



Eldre stoppekran.

Type vannledninger	**Kobber, Plast (rør i rør)**
Er hovedstoppekran lokalisert og funksjonstestet?	**Ja**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**

Beskrivelse

Det er montert «rør i rør» vannforsyning til bad og kjøkken i 1.etg. Ellers vannrør av kobber.

Registrerte avvik

- Stoppekranen er treg eller vanskelig å betjene (åpne/stenge)
- Vannrørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon



Vannrør av plast/pex-rør til bad og kjøkken i 1.etg.



Fordelerskap på bad i 1.etg.

Oppsummering **TG-2**

Boligen har vannforsyning med kombinasjon av eldre kobberrør og nyere «rør i rør»-anlegg, der sistnevnte er montert til bad og kjøkken i 1. etasje.

Hovedstoppekran er lokalisert og funksjonstestet, men fremstår som treg og vanskelig å betjene.

De eksisterende kobberrørene har nådd en alder som gir usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon, og det er på dette grunnlaget satt TG 2. Dersom forholdene ikke utbedres, øker risikoen for lekkasjer og vannskader, samtidig som en tungt betjenbar stoppekran kan vanskeliggjøre rask avstenging ved et uhell. Det må påregnes behov for utskifting av kobberrørene på sikt.

6.16 Elektrisk



Beskrivelse

Gjennomført el-kontroll fra BKK 04.03.2019. Etter dette er det montert ladepunkt for elbil ca 2023.

2019:
* Demontering av innmat i sikringsskap.
* Montering av ny innmat og utskifting til jordfeilautomater på alle kurser.
* Montering av ny hovedsikring, målersløyfe og ringetrafo.
* Montering av overspenningsvern.
* Oppdeling av kurs nr. 10 og fremføring av ny kabel via loft.
* Utskilling av bad fra kurs nr. 10 og tilkobling til ny kurs.
* Oppdatering av kursfortegnelse.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**

Sist kontroll ble gjennomført i 2019.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Nei**
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall kurser?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke kontrollerbart**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering

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. 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.

På generelt grunnlag anbefales gjennomgang av el-anlegg fra aut. elektriker ved salg/eierskifte.

6.17 Varmtvannsbereder TG-1



Volum (liter)	200 liter
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Når ble arbeidet utført?	2009

Beskrivelse

Bereder er datert 2009.

Oppsummering TG-1

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

6.18 Varmesentral TG-1



Type anlegg	Varmepumpe
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Når ble arbeidet utført?	2025

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe montert i 2025.

Oppsummering TG-1

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

6.19 Ventilasjon TG-1

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**

Beskrivelse

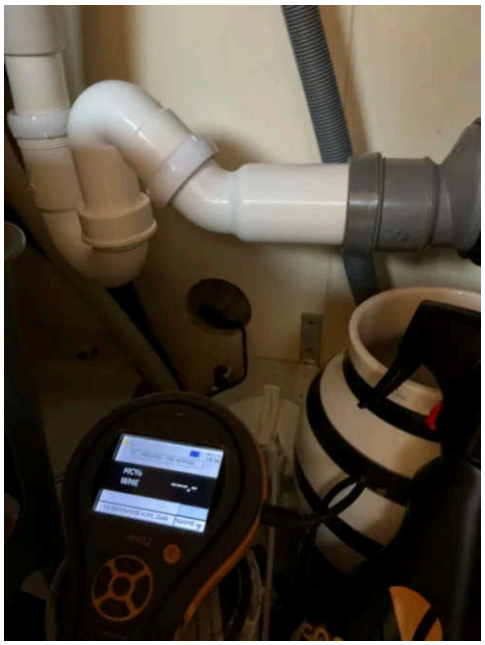
Montert nytt avtrekk fra vaskerom i u.etg og bad i 1.etg.

Oppsummering TG-1

Boligen har naturlig ventilasjon supplert med aktivt avtrekk fra bad, vaskerom og kjøkken. Det er montert nytt avtrekk fra vaskerom i underetasjen og bad i 1. etasje etter byggeår. Ventilasjonsløsningen var normal for boliger fra oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav og standard. Det er ikke registrert forhold som tilsier avvik utover dette.

6.20 Våtrom: Bad 1.etg (hovedetasje)





Er det behov for totalrenovering av våtrom?	**Nei**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger.**

Overflater

Type vegg	**Flis**
Type gulv	**Flis**

Oppsummering overflater TG-1

Våtrommet har flis på gulv og vegg. Det ble ikke registrert nevneverdige avvik på overflatene ved den visuelle kontrollen.

Fallforhold

Beskrivelse

15mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk.

Registrerte avvik

- Utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen
- Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør

Oppsummering fallforhold	TG-2

Det er registrert en høydeforskjell på 15 mm fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk. Fallet går i retning sluk, men fallforholdene i dusjsonen vurderes som utilstrekkelige, og høyden fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør tilfredsstiller ikke forskriftens krav. Slik gulvet fremstår i dag ledes vann mot sluk ved normal bruk, men de svake fallforholdene gir økt risiko for at vann kan bli stående på gulvet eller renne ut av våtsonen. Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av de registrerte avvikene.

Membran, tettesjikt og sluk

Type tettesjikt	**Tettesjikt med dokumentert utførelse**
Type sluk	**Plast**

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll i sluk.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett**

Oppsummering sanitærutstyr	TG-1

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Oppsummering ventilasjon	TG-1

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Beskrivelse

Hulltaking foretatt under vask på kjøkken.

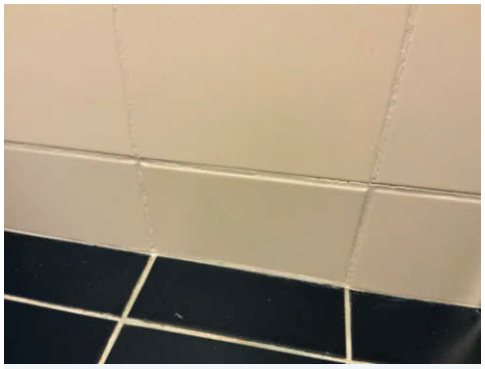
Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-0

Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaring, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Rommet fremstår tørt på befaringsdagen.

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon?	**Dokumentasjon er fremlagt**

6.21 Våtrom: Bad u.etg



Riss i fuger.



Originalt gulvbelegg er klemt i sluk.

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	**Nei**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**

Beskrivelse

Badet fremstår som modernisert etter byggeår. I sluk ser man spor etter originalt gulvbelegg og med ny påstøp og overflate av flis på gulv. Dette tyder på at badet er modernisert men at det er opprinnelig belegg fra byggeår som fungerer som tettesjikt på gulv.

Alder på moderniseringen er ukjent.

Overflater

Type vegg	**Flis**
Type gulv	**Flis**

Registrerte avvik

- Bom (hulrom) under flis

Oppsummering overflater **TG-2**

Overflater på våtrommet består av flis på gulv og vegg og fremstår med normal, moderat slitasjegrad. Ved kontroll ble det registrert bom (hulrom) under gulvflis, noe som innebærer manglende heft mellom flis og underlag. Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av dette. Bom under flis gir økt risiko for løse fliser og sprekkdannelser over tid, og bør følges opp med utbedring ved behov.

Fallforhold

Beskrivelse

20mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk. 12mm lokalt fall målt 80cm fra sluk.

Registrerte avvik

- Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør

Oppsummering fallforhold **TG-2**

Det er målt en høydeforskjell på 20 mm fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk, samt et lokalt fall på 12 mm målt 80 cm fra sluk. Gulvet har fall mot sluk, slik at vann ledes bort og ikke blir stående på gulvet eller renner mot dør. Høyden fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør vurderes likevel som utilstrekkelig i forhold til gjeldende krav. Anbefaler bruk av dusjkabinett for bedre kontroll av bruksvann samt grunnet alder på badet.

Membran, tettesjikt og sluk

Type tettesjikt	**Tettesjikt med ukjent utførelse, Annet**

Belegg fra byggeår under nyere fliser/påstøp.

Type sluk	**Plast**

Beskrivelse

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.

Registrerte avvik

- Membran/tettesjikt er fra før år 2000 og vurderes som teknisk utdatert med høy risiko for svikt og fuktskader

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-3**

Tettesjiktet på våtrommet består etter det opplyste av et belegg fra byggeåret som ligger under nyere fliser og påstøp, kombinert med plastsluk. Membran og mansjetter er ikke kontrollerbare uten destruktive inngrep, og slike undersøkelser er ikke foretatt ved denne tilstandskontrollen. Tettesjiktet er fra før år 2000 og vurderes som teknisk utdatert med høy risiko for svikt og lekkasje. Dersom tettesjiktet ikke utbedres, er det fare for fuktinntrengning og følgeskader i tilstøtende konstruksjoner. Full utskifting av membran, tettesjikt og sluk må påregnes.

Kostnadsestimat **200 000 - 500 000**

Renovering av bad.

Sanitærutstyr

Type utstyr **Dusjvegger/dusjhjørne, Servant, Klosett, Annet**

Varmtvannsbereder

Oppsummering sanitærutstyr **TG-1**

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Ventilasjon

Type ventilasjon **Mekanisk avtrekk**

Beskrivelse

Ventil er lukket og bør åpnes for avtrekk. Usikker funksjon på avtrekksvifte montert på ventilasjonskanal på vaskerom.

Oppsummering ventilasjon **TG-2**

Våtrommene ventileres med mekanisk avtrekk. Det er registrert at en ventil står lukket og bør åpnes for å gi tilstrekkelig avtrekk, og det er usikker funksjon på avtrekksviften montert på ventilasjonskanalen på vaskerommet. Mangelfullt avtrekk kan gi økt fuktbelastning i rommene med fare for kondens og fuktrelaterte skader over tid. Funksjonskontroll av avtrekksviften og åpning av ventilen anbefales.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Beskrivelse

Hulltaking ikke utført da det ikke er tilgjengelig konstruksjon bak dusjsone da dette innbefatter hulltaking fra annet våtrom. Andre steder vurderes som lite relevante for reell fuktrisiko og kan gi misvisende trygghet. Vurderingen er gjort i tråd med NS 3600 og forskriftens intensjon om målrettet fuktkontroll der risiko faktisk foreligger. Grunnet alder på badets tettesjikt bør det tas høyde for at det kan påtreffes skjulte fuktskader ifm renovering av badet.

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-IU

Hulltaking og fuktmåling i tilliggende konstruksjoner er ikke utført.

Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaring, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Rommet fremstår tørt på befaringsdagen.

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon?	**Dokumentasjon er ikke fremlagt (ikke dokumentert utførelse)**

6.22 Vaskerom TG-3

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeår med belegg på gulv og plater på vegg.

Inneholder:
- Opplegg for vaskemaskin
- Utslagsvask

Hulltaking mot våtsone (ved utslagsvask) er ikke foretatt da dette vil gjøre skader på tilstøtende bad. Andre steder vurderes som lite relevante for reell fuktrisiko og kan gi misvisende trygghet. Vurderingen er gjort i tråd med NS 3600 og forskriftens intensjon om målrettet fuktkontroll der risiko faktisk foreligger.

Oppsummering	TG-3

Vaskerommet er fra byggeår med belegg på gulv og plater på vegg, og rommet inneholder opplegg for vaskemaskin og utslagsvask. Tettesjiktet er fra før år 2000, noe som alene gir tilstandsgrad 3 etter NS 3600. Hulltaking mot våtsone ved utslagsvask er ikke foretatt, da dette ville medført skader på tilstøtende bad, og øvrige steder vurderes som lite relevante for reell fuktrisiko. Rommets alder og konstruksjon tilsier at det er risiko for fuktrelaterte skader i skjulte konstruksjoner som ikke har latt seg verifisere ved befaringen. Dersom forholdene ikke utbedres, er det risiko for at eventuelle skjulte fuktskader utvikler seg videre. Det må påregnes behov for oppgradering til dagens krav til våtrom, og tilstanden bør hensyntas ved videre bruk og eventuell utbedring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler renovering av rommet for å nå dagens krav til våtrom.

Kostnadsestimat	**100 000 - 200 000**

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 29.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen	Oppdragsnr.	74260505
Addresse	Eidsvåglien 1		
Postnr.	5104	Sted	EIDSVÅG I ÅSANE
Selgers navn	Anders Kaasen		
Selgers navn	Ingrid Galtung		

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

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

mars 2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

4,5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If

Polise/avtalenr.:

8452725

Våtrom

Initialer selger:
A K
I G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Privat vann og avløp. Dagboksført avtale fra 1979 som omhandler solidaransvar for felles privat vann- og kloakkløsning.

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Et av vinduene mot terrasse er punktert og har noe kondens. Det er en liten sprekk i ytterste glass i balkongdør, men ingen kondens eller trekk. Vi har fått prisoverslag 19.10,26 for skifte av begge, inkludert materialer, transport og søppel på 12.731 inkl. moms.

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Installasjon av elbillader utført av Star Elektro i september 2023.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Installasjon av Zaptec elbillader utført av Star Elektro i september 2023.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

BKK kontrollerte det elektriske anlegget 05.03. 2019 og fant ingen feil. If Boligsjekken gjennomført 23.05.23 fant ingen feil.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Luft-i-luft varmepumpe installert av Godt & Varmt i september 2024.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Kvittering for utført installasjon av Daikin varmepumpe.

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Forrige eier fikk oppført tilbygg i 1991 og arkitekttegnet utvidelse av denne i 2013. Disse er offentlig godkjente og dokumentert i mappe som følger med boligen.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

I juni 2026 ble det observert én rotte i utvendig sportsbod. Den hadde funnet og spist seg gjennom en pakke med plenfrø og etterlatt avføring. Den ble fanget med klappfelle tre dager senere. Ingen observasjoner før eller etter dette. Boden ble vasket og desinfisert med klorin av eier, og potensielle matkilder fjernet. Befaring fra Skadedyrkontroll1 v/Adrian Sæterstøl gjennomført 24.09.26 fant ingen tegn på ytterligere aktivitet.

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

Måling i 2013, Høyeste årsmiddel registrert er 86 Bq/m3

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ferdigattester for tilbygg i 1991 og endring av takvinkel på tilbygg fra 2013 finnes i boligmappe som følger med huset.

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige kommentarer:

16.10.2026 oppstod en vannlekkasje da oppvaskmaskinen ble kjørt mens avløpsforbindelsen under kjøkkenvasken var midlertidig demontert for rengjøring og bytte av pakning. Vann rant ned i rommet under kjøkkenet.Skaden ble meldt til If. Tømrer engasjert av forsikringsselskapet åpnet deler av gulvet og taket i underetasjen og satte inn utstyr for uttørking.Pakningen i avløpsforbindelsen er skiftet av eier, og avløpet fungerer nå normalt. Etter at forsikringsselskapets samarbeidspartner hadde fastslått at det var tilstrekkelig uttørket, så er skader utbedret etter kontantoppgjør.

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 29.10.2026

Signert av *Anders Kaasen*

Signert av *Ingrid Galtung*

Initialer selger:
A K
I G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Eidsvåglien 1, 5104 EIDSVÅG I ÅSANE**	
Dato for energimerking **28.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-376268**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **139707885**
Gårdsnummer **216**	Bruksnummer **1007**
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 **1977**	Bygningstype **Kjedet enebolig**
Bruksareal **163,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **157,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

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 **209,42**

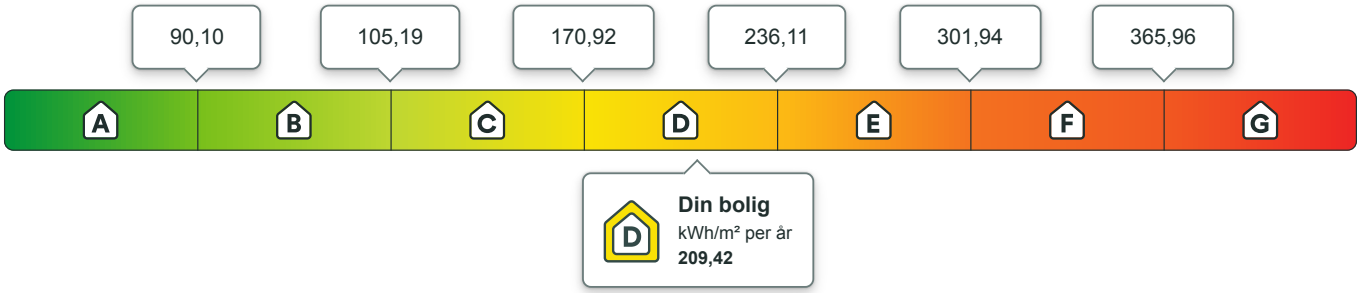
Eidsvåglien 1, 5104 EIDSVÅG I ÅSANE

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
33 751,39	**200,67**

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

Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Eidsvåglien 1, 5104 EIDSVÅG I ÅSANE

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**

Eidsvåglien 1, 5104 EIDSVÅG I ÅSANE

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: 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 5: 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 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: 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 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: 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 12: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: 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 17: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs

Tiltak 20: 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 21: 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 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 23: 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.

Eidsvåglien 1

Nabolaget Eidsvågskogen - vurdert av 31 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Eidsvåg skole (1-7 kl.) 231 elever, 16 klasser	11 min 0.8 km
Rolland skole (1-7 kl.) 306 elever, 24 klasser	12 min 1 km
Åstveit skole (8-10 kl.) 410 elever, 35 klasser	8 min 5.2 km
Rothaugen skole (8-10 kl.) 593 elever, 38 klasser	11 min 7 km
Blokkhaugen skole (8-10 kl.) 299 elever, 20 klasser	11 min 7 km
Tertnes videregående skole 370 elever	7 min 5 km
Åsane videregående skole 1100 elever	10 min 6.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Tømmervågen Linje 19	6 min 0.5 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	14 min 10.6 km
Bergen Flesland	28 min

BARNEHAGER

Eidsvåg barnehage (1-5 år) 30 barn	6 min 0.5 km
Eidsvågnesets barnehage (1-5 år) 40 barn	15 min 1.2 km
Ervik barnehage (0-5 år) 63 barn	5 min 2.6 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Helleveien	19 min
Coop Extra Eidsvåg Bergen	22 min

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

VARER/TJENESTER

Åsane Storsenter	9 min
Eidsvåg Apotek	22 min
Åsane senter Vinmonopol	9 min

SPORT

Eidsvågskogen	7 min
Furulia Balløkke Eidsvåg	10 min
MOVA Eidsvåg	22 min
Mudo Åsane	6 min

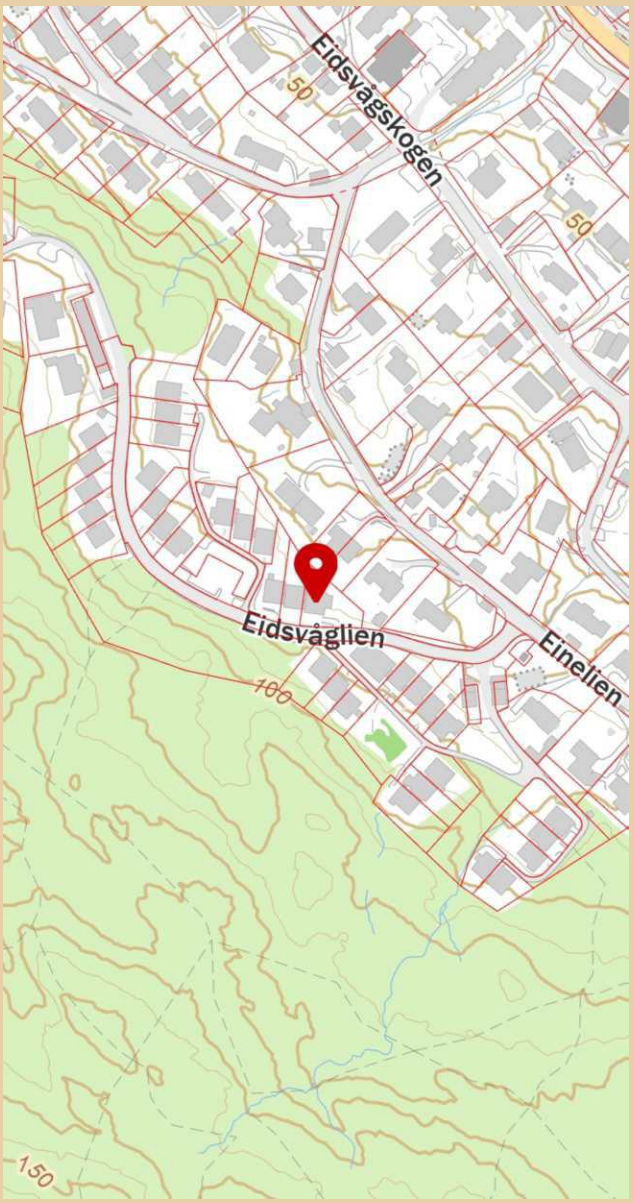
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

VEDTEKTER FOR EIDSVÅGLIA VELFORENING **Vedlegg 9**

Paragraf 1.

Hver eier av de 49 eiendommene har plikt og rett til å være medlem av Velforeningen. Ved valg og eventuelle avstemninger om disposisjoner av fellesarealet har hver eier 1 stemme. Ved stemmelikhet gjør formannens stemme utslaget.

Paragraf 2.

Velforeningen skal i første rekke overta med full rådighet og holde vedlike fellesarealene på boligfeltet. Foreningen skal videre ivareta medlemmenes interesser i forbindelse med disponeringen av fellesarealene, gjennomføre andre fellestiltak. Den enkelte huseier eier hver sin ideelle part av fellesarealene.

Paragraf 3.

Hver eier plikter å bære 1/49 av utgiftene i forbindelse med fellesarealet. Hver eier er forpliktet til å motta valg til styret, men er ikke forpliktet til å motta gjenvalg når han sitter i styret.

Paragraf 4.

Styret består av 4 midlemmer:
Formann, sekretær, kasserer og 1 styremedlem, samt personlige varamenn.
Styret konstituerer seg selv, og velges for en periode på 2 år. 2 av styret er på valg hvert år. Styret skal bestå av 1 representant fra hver av de 3 parkeringsplassene + eneboligene.
Styret kan ikke treffe avgjørelser av økonomisk betydning for medlemmene utover nødvendige utgifter som kan utredes av medlemskontingenten.
Det sittende styret fungerer som valgkomite.

Paragraf 5.

Årsmøte avholdes en gang hvert år innen utgangen av februar. På dette møtet skal regnskapet for foregående år fremlegges. Fellesmøte avholdes forøvrig så ofte styret finner det nødvendig eller når minst 10% av medlemmene ber om det. Innkalling m/saksliste til årsmøtet/fellesmøtet skjer minst 1 uke før møtet finner sted.

Paragraf 6. D.V.S. min. 17 stk.

Fellesmøte har besluttende myndighet dersom minst 1/3 av eierne er representert. Alle avgjørelser av økonomisk betydning for medlemmer og/eller avgjørelser som endrer bruken av fellesarealet skal treffes av fellesmøte. Alle beslutninger skjer med simpelt flertall av de tilstedeværende. I tilfelle stemmelikhet i velforeningens styre- og fellesmøter er formannens stemmegivning utslagsgivende.
Endringsforslag må være utstedt til medlemmene minst 7 dager før møtet.

Paragraf 7.

Eventuelle klager eller spørsmål rettes skriftlig til styret ved formannen.

EIDSVÅGLIEN VELFORENING

ORG.NR. 918964983

INNKALLING TIL ÅRSMØTE 2026

Årsmøtet avholdes i Eidsvåg Kulturhuset (Småsalen) tirsdag 28. april kl. 19:00

FORSLAG TIL DAGSORDEN

1. **Godkjenning av innkalling og dagsorden**
   ***V*alg av møteleder og referent**

2. **Godkjenning av referat fra årsmøtet 2025** Vedlegg 1

   Forslag til vedtak:
   Styret anbefaler at referatet godkjennes.

3. **Styrets årsberetning for 2025** Vedlegg 2

   Forslag til vedtak:
   Styrets årsberetning godkjennes

4. **Tilstandsrapport for pumpestasjoner** Vedlegg 3

   Forslag til vedtak:
   Rapport vedrørende kloakkpumpestasjoner 2025 tas til orientering.

5. **Regnskap for 2025** Vedlegg 4

   Regnskapet for 2025 viser et overskudd på **kr 142.189,-**.

   Bankinnskudd pr. 31.12.2025: **kr 893 059,-**
   Anleggsmidler: **kr 376 185,-**
   Gjeld: **kr 61 501,-**

Egenkapital: **kr 1 207 743,-**

Forslag til vedtak:
Styret anbefaler at regnskapet godkjennes.

6. **Budsjett og kontingent for 2026** Vedlegg 4

Budsjettet for 2026 er basert på kontingent på kr 6.000,- pr. medlem, totalt 49 medlemmer. Det er budsjettert med et overskudd på kr 17 410,-, og satt av kr 130 000,- til fremtidige vedlikehold og utbedringer.

Styret understreker viktigheten av å opprettholde kontingenten for å sikre tilstrekkelige reserver til nødvendige tiltak. Infrastruktur i området er hovedsakelig fra 1970-tallet, og det forventes økende behov for rehabilitering.

Forslag til vedtak:
Styret mener budsjettet gir et forsvarlig økonomisk grunnlag for kommende år, og anbefaler at det vedtas som foreslått.
Kontingenten pr. medlem fastsettes til kr. 6.000.- med forfall 30. juni 2026

7. **Valg av nye styremedlemmer og varamedlemmer, samt valg av revisor og forlengelse av avtale med regnskapsfører** Vedlegg 5

Forslag til vedtak:
Styrets innstilling vedtas.

TIL ORIENTERING!

Vi må være minimum 17 deltakere / fullmakter til stede for å være vedtaksføre. Vi oppfordrer derfor alle husstander til å delta på årsmøte. For de som ikke kan delta, kan fullmakt sendes pr. E-post til eidsvaglien@gmail.com eller legges i postkassen til P-områdets styrerepresentant (eller vararepresentant) i god tid før årsmøtet.

Vel møtt!

EIDSVÅGLIEN VELFORENING
ORG.NR. 918964983

Årsmøte 28. april 2026 i Eidsvåg Kulturhus

FULLMAKT

Jeg gir herved styret/_____fullmakt til å stemme for meg på årsmøte 2025, Eidsvåglien velforening.

Navn:
Adresse:
Dato:
Signatur:

Eidsvåglien velforening

Org.nr. 91896483

Referat fra årsmøtet 2026

Årsmøtet ble avholdt i Eidsvåg kulturhus tirsdag 28.april 2026, kl. 19.00-21.00.

Saker:

1) Godkjenning av innkalling og dagsorden. Valg av møteleder og referent.

Styremedlem Johannes Bøyum ønsket velkommen. Det var 25 fremmøtte stemmeberettigede medlemmer og 6 fullmakter. Kravet for å være vedtaksberettiget er til sammen 17 fremmøtte og fullmakter. Årsmøtet ble dermed konstatert vedtaksberettiget. Innkalling og dagsorden ble godkjent.

Johannes Bøyum ble valgt til møteleder, og Tone Myhra ble valgt til referent.

2) Referat årsmøte 2025

Referat fra årsmøtet 2025 ble sendt til medlemmene første gang 06.05.25 og deretter sammen med innkallingen til årsmøtet 2026.

Kommentar fra Knut Ravnå ang. forespørsel fra Daniel Forthun om å kjøpe en del av velforeningens fellesområde (gnr. 216, bnr. 990): Velforeningen eier dette jordstykket, men har ikke lov til å selge.

Styret har vært på befaring i området sammen med Forthun, og har gitt tillatelse til å utføre de nødvendige utbedringene mot at området settes tilbake i opprinnelig stand.
Forthun skal sende planene for arbeidet til styret før oppstart. Styret har foreløpig ikke hørt noe mer i denne saken.

Vedtak: Årsmøtet godkjenner referat fra årsmøtet 2025.

3) Styrets årsberetning for 2025

Møteleder gikk gjennom årsberetningen punkt for punkt.

Vedtak: Styrets årsberetning godkjennes.

4) Tilstandsrapport for pumpestasjoner

Lars Aune har levert rapport om tilstanden for pumpestasjonene, og redegjorde om denne.
Ordinær service ble ikke utført i 2025.
Service på alle pumpene er utført i april 2026.

Det er bevegelse i utløpet ved nedre pumpe (P2), noe som er bekymringsverdig. Pumpen er OK, men noe må gjøres siden den pumper ut i et rør som ikke er 100 % i stand.

Forslag: Hyre inn et firma som kan utføre en rørinspeksjon. Det kan være lurt å sjekke mellomste pumpe (P3) også siden disse ble reparert samtidig.
Estimat fra Vitek: 15.000 kr for rapport om hva som bør gjøres. Det er satt av penger til dette i budsjettet.

Selskapet vi bruker til service av pumpene nå er lite og har få ansatte. Dette gjør det veldig sårbart og har vært en medvirkende årsak til manglende service i 2025.

Aune ønsker å hente inn tilbud fra andre mer robuste selskaper.

Vedtak: Tilstandsrapport for pumpestasjonene tas til orientering.
Styret vurderer forslaget fra Lars Aune om å bytte selskap for service av pumpene.

5) Regnskap 2025

Møteleder går gjennom regnskapet.

Det ble påpekt en skrivefeil i Note 6 i regnskapet. Det er skrevet at det gjelder P1, men det riktige er P2.

Vedtak: Regnskapet godkjennes med nevnte rettelse.

6) Budsjett og kontingent for 2026

Årets kontingent ble satt med utgangspunkt i det forrige regnskapet. Det er kommet innspill på at kontingenten er for høy. Kontingenten fastsettes hvert år av årsmøtet. Nåværende kontingent er bestemt bl.a. ut fra behovet for forsvarlig drift og for å bygge opp egenkapital for å klare nødvendige tiltak vedrørende infrastruktur (kloakkpumper, vannledningsnett m.m.).

Basert på det vi vet om vedlikehold av infrastruktur mener styret at kontingenten bør holdes på 6000 kr.

Det er enighet blant de fremmøtte at budsjettet for vedlikehold er lavt med tanke på tilstanden til kloakk- og vannledningsnettet og vedlikeholdet som ventes fremover.

Styret er tydelig på at det kommer store vedlikeholdskostnader fremover, og at det der nødvendig å ha en såpass høy kontingent. Egenkapitalen vi har opparbeidet oss vil raskt forsvinne etter hvert som vedlikeholdsarbeidet blir utført.

Dersom egenkapitalen ikke er stor nok til å dekke kostnadene til nødvendig vedlikehold, vil styret bli nødt til å kreve inn ekstra kontingent, noe som vil være mer belastende. Dette har blitt gjort tidligere da kontingenten var lavere.

Årsmøtet ønsker at styret kaller inn til ekstraordinært møte dersom det trengs mer penger.

Vedtak: Kontingenten holdes på 6000 kr for 2026. Styret vil vurdere om den må økes fra neste år. Styret vil også vurdere muligheten for å dele opp kontingenten i flere delbetalinger.

7) Valg av nye styremedlemmer og varamedlemmer, samt valg av revisor og forlengelse av avtale med regnskapsfører.

Styrets innstilling var vedlagt innkallingen. Det har vært noen endringer i siste liten

Vedtak: Ny styresammensetning (frem til årsmøtet 2027):

Område:	**Medlemmer**	**Varamedlemmer**
P1	Johannes Bøyum	Helge Magnus Vatnedalen
P2	Bengt Angeltvedt	Ingrid Galtung
P3	Håvard Mohn Danielsen	Frank Haugsbø
P4	Christin Danielsen Drægebø	Lars Anton Albertsen

Styret konstituerer seg selv. Revisor, regnskapsfører og pumpeansvarlig har sagt seg villige til å stille frem til årsmøtet i 2027:

Revisor: Espen Korsnes

Regnskapsfører: Atle Skiple

Pumpeansvarlig: Lars Aune

8) Annet

8.1) Gamle vannledninger

Kommentar fra salen: Alle er solidarisk ansvarlig for pumpene, og det er fint å ha en ansvarlig for dette. Nå begynner vannledningene å bli gamle og dårlige, og den siste tids lekkasjer er et tegn på dette.

Styret må vurdere om det bør være en person med tilsvarende ansvar for vannledninger.

Dersom en lekkasje oppstår vil de som bor nærmest få brev fra kommunen. Dette oppleves som urettferdig, og det burde finnes et system som ivaretar problemer med infrastruktur som tilhører velet.

Det hevdes under diskusjonen at det er tinglyst på eiendommene at det er felles ansvar på felles private stikkledninger.
En stikkprøve i Lyngveien viser at to eiendommer har en slik tinglysning, én har ikke.

Klarhet i hva som er tinglyst er viktig mht. ansvarsforhold ved reparasjoner / fornying, og bør følges opp av det nye styret.

8.2) Tømming av sandkummer

Knut Ravnå tok opp sandkummene i velforeningen og hvem som har ansvar for disse. Er det velforeningens felles ansvar eller har hvert parkeringsområde ansvar for sandkummene på eget område? Det har vært vanlig å tømme de små kummene på dugnad. Noen kummer er for store eller for fulle til å tømme på egenhånd, og vil evt. trenge fagfolk. Her må det være likt for alle.

Det er enighet om at velet har et felles ansvar for kummer som tilhører felleskapets overvannssystem, men det er usikkerhet rundt hvilke dette gjelder.

Sandfangskummen på P2 ble tømt av fagfolk i 2024, og det viste seg da at denne mest sannsynlig er koblet til sandfangskummen rett over veien, som er kommunal. Det er derfor viktig at tømming av sandfangskummer koordineres dersom arbeid skal utføres på én.

Vedtak: Sandfangskummer tømmes på dugnad så langt det er mulig.
For sandfangskummer som er for store eller fulle, eller hvor det er andre forhold som gjør at de ikke kan tømmes på dugnad, kan det i samråd med styret hentes inn fagfolk.

8.3) Oppdatert kontaktinformasjon

Styret ber om at medlemmene er påpasselige med å informere styret dersom det er endringer i kontaktinformasjonen. Dette er viktig for å holde medlemslistene oppdatert med riktig informasjon, og for at informasjon om kontingent, årsmøter, dugnad og andre viktige saker kommer riktig.

Vedtak: Velforeningens medlemmer er ansvarlige for å informere styret om endringer i kontaktinformasjon.

8.4) Savner dokumenter fra før 2014

Styrevervene i Eidsvåglien Vel er av kort varighet, og det er vanskelig å oppdatere seg på alle tidligere saker og sørge for lik vurdering for alle. Alle dokumenter fra før 2014 virker dessuten å være borte.

Det er viktig at alle som sitter på dokumentasjon fra tidligere år leverer dette til styret.

Styret ønsker å få skriftlige henvendelser når det gjelder nye saker, tilbud som hentes inn osv. Dette for at henvendelser og vedtak skal kunne dokumenteres og lette kunnskapsoverføring til neste styre.

Styret vil i denne anledning også anmode alle medlemmer til å følge nøye opp alt arbeid og alle tjenester som blir utført i og for velforeningen. Hva har blitt gjort og når? Sørg for god dokumentasjon. Dette vil gjøre det enklere for styret å ta avgjørelser i saker, og spesielt de som er langvarige eller går tilbake i tid. Det er også viktig å sjekke med eget forsikringsselskap hvor mye som kan dekkes av egen forsikring dersom noe skulle oppstå.

Det foreslås å opprette en mappe på Google Docs hvor informasjon kan deles med medlemmene. Dette har fungert i andre sameier. Det innvendes at det vil være en stor jobb å vedlikeholde tilgangen til den delte informasjonen. Det er generelt en viss skepsis til at ting deles altfor mye. Det er viktig at styret har kontroll på dokumentasjonen.

Vedtak:
- De som måtte sitte på dokumenter som tilhører styret må snarest levere dette inn.

- Henvendelser til styret om aktuelle saker må skje skriftlig for å sikre dokumentasjon.

Styret kan vurdere om det er nyttig å dele mer informasjon med medlemmene og hvordan dette kan gjøres.

8.5) Belysning.

Styret har fått en henvendelse angående lyktestolpene som er velforeningens ansvar (dette gjelder 6 stk., resten er kommunale). En av lyktestolpene på P1 er «reparert» med gaffateip. Dette ser lite pent ut. Det blir informert om at dersom sokkelen er fin nok, er det mulig å bytte ut kun toppen. Dette trenger ikke å være en stor kostnad.

Vedtak: Styret vurderer utskifting av toppene på velforeningens lyktestolper.

8.6) Dårlig vanntrykk i Lyngveien.

Medlemmene ønsket å vite om styret har fulgt opp vedtak på årsmøtet i 2025 og bedt kommunen om måling av vanntrykket i Lyngveien.

Dette har blitt gjort, og det er etter disse målingene at kommunen har sendt ut brev til velforeningens medlemmer i Lyngveien med pålegg om utbedring av vannlekkasje.

Utbedringene er gjort, og vanntrykket er nå normalt. Målinger og utbedringer er betalt av beboerne selv. De berørte beboerne jobber nå for å få egne forsikringsselskaper til å ta kostnadene for utbedringene som er gjort i området. Beboerne ønsker at velforeningen betaler de kostnadene som forsikringen eventuelt ikke vil betale på bakgrunn av det de mener er en sammenheng mellom lekkasjen og arbeid som ble utført ved pumpestasjonen ved P4 i 2014.

Styret vil motta en orientering om saken, og evt. et krav om at kostnadene dekkes av velforeningen dersom saken mot forsikringsselskapet ikke fører frem.

ÅRSBERETNING FOR 2025 – EIDSVÅGLIEN VELFORENING

Styret i 2025 har bestått av fylgjande medlemmer og varamedlemmer:

Område	Medlemmer	Varamedlemmer
P1	Johannes Bøyum	Helge Magnus Vatnedalen
P2	Bengt Angeltvedt	Ingrid Galtung
P3	Tone S. Myhra	Åse Britt Eikeland
P4	Nina Hegrenes	Christin Danielsen Drægebø

Styreleder gjennom året har vore Nina Hegrenes med Tone Myhra som nestleder.

Det har blitt avholdt seks styremøter siden forrige årsmøte, i tillegg til løpende kontakt per telefon og e-post for behandling av enkeltsaker og driftsrelaterte spørsmål.

Styret har gjennom året arbeidet med følgende saker:

1. **Referat fra årsmøtet 2025**

   Referatet vart sendt ut 6. mai 2025.
2. **Medlemslister**

   Medlemsliste er oppdatert med nye eigarar.
3. **Medlemskontingenten**

   Alle kontingentar betalt innan august 2025.
4. **Vårdugnad**

   Dugnad vart gjennomført i slutten av april med godt oppmøte.
5. **Brønnøysundregisteret**

   Styresammensetninga er oppdatert.
6. **Rapport over pumpestasjoner**

   Ordinær årlig service ikkje utført i 2025. Sjå «Rapport pumpestasjoner 2025»
7. **Brøyting og strøing**

   Styret har mottatt nokre henvendelsar om dårlig brøyting og mangelfull salting i Eidsvåglien. Styret følger opp avtale om brøyting til neste sesong.
8. **Sandfangskummer**

   Sandfangskummer følges opp på årlig vårdugnad.

9. **Vannrør**

   Årsmøtet 2025 vedtok å be om måling av vanntrykk på P4.

   Bergen Vann har konstatert lekkasje på vannledning. Bebuarar på P4 har utbetra lekkasje etter pålegg frå Bergen Kommune.

10. Gangvei til Eidsvåglien 13/15/17

Gangvei er i dårlig forfatning og er vurdert for utbetring.

11. **Økonomi**

Regnskapet for 2025 viser et overskudd på **kr 142.189,-**.

- Bankinnskudd pr. 31.12.2025: **kr 893 059,-**
- Anleggsmidler: **kr 376 185,-**
- Gjeld: **kr 61 501,-**
- Egenkapital: **kr 1 207 743,-**

Budsjettet for 2025 er basert på kontingent på kr 6.000,- pr. medlem, totalt 49 medlemmer. Det er budsjettert med et overskudd på kr 17 410,-, og satt av kr 130 000,- til fremtidige vedlikehold og utbedringer.

Styret understreker viktigheten av å opprettholde kontingenten for å sikre tilstrekkelige reserver til nødvendige tiltak. Infrastruktur i området er hovedsakelig fra 1970-tallet, og det forventes økende behov for rehabilitering.

12. **Anna**

Styret har mottatt e-post og telefonar i løpet av året, og saker har blitt løyst etter kvart.

Eidsvåg, 15.04.2025

Styret i Eidsvåglien Velforening 2025/2026

P1	P2	P3	P4
Johannes Bøyum	Bengt Angeltvedt	Tone S. Myhra	Nina Hegrenes

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 216/1007/0/0
Utlistet 23. september 2026

Om rapporten

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

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

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, 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
261942264	Grunneiendom	0	Ja	535,6 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
7890000	30	ÅSANE. GNR 216 BNR 24, EIDSVÅGNESET	3 - Endelig vedtatt arealplan	18.02.1976		100,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
7890002	31	ÅSANE. GNR 216 BNR 24, EIDSVÅGNESET		15.03.1977
7890005	31	ÅSANE. GNR 116 BNR 990 OG 1041	190410591	05.11.1985
50790002	31	ÅSANE. GNR 216 BNR 24, EIDSVÅG, MINDRE VESENTLIG REGULERINGSENDRING	190001975	26.10.1983
7890004	31	ÅSANE. GNR 216 BNR 24, EIDSVÅGNESET		21.07.1980

OBS! Flere planendringer kan ev. også ha relevans til eiendommen, - sjekk punktrepresentasjon i kartet og planarkivsystem

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	2	202417461
50790000	30	ÅSANE/BERGENHUS. GNR 216, EIDSVÅG	3	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
216/619	139780922-1	Ombygging	Tomannsbolig, vertikaldelt	Igangsettingstillatelse	28.02.2025	202417092

Skrevet ut 23. september 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

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

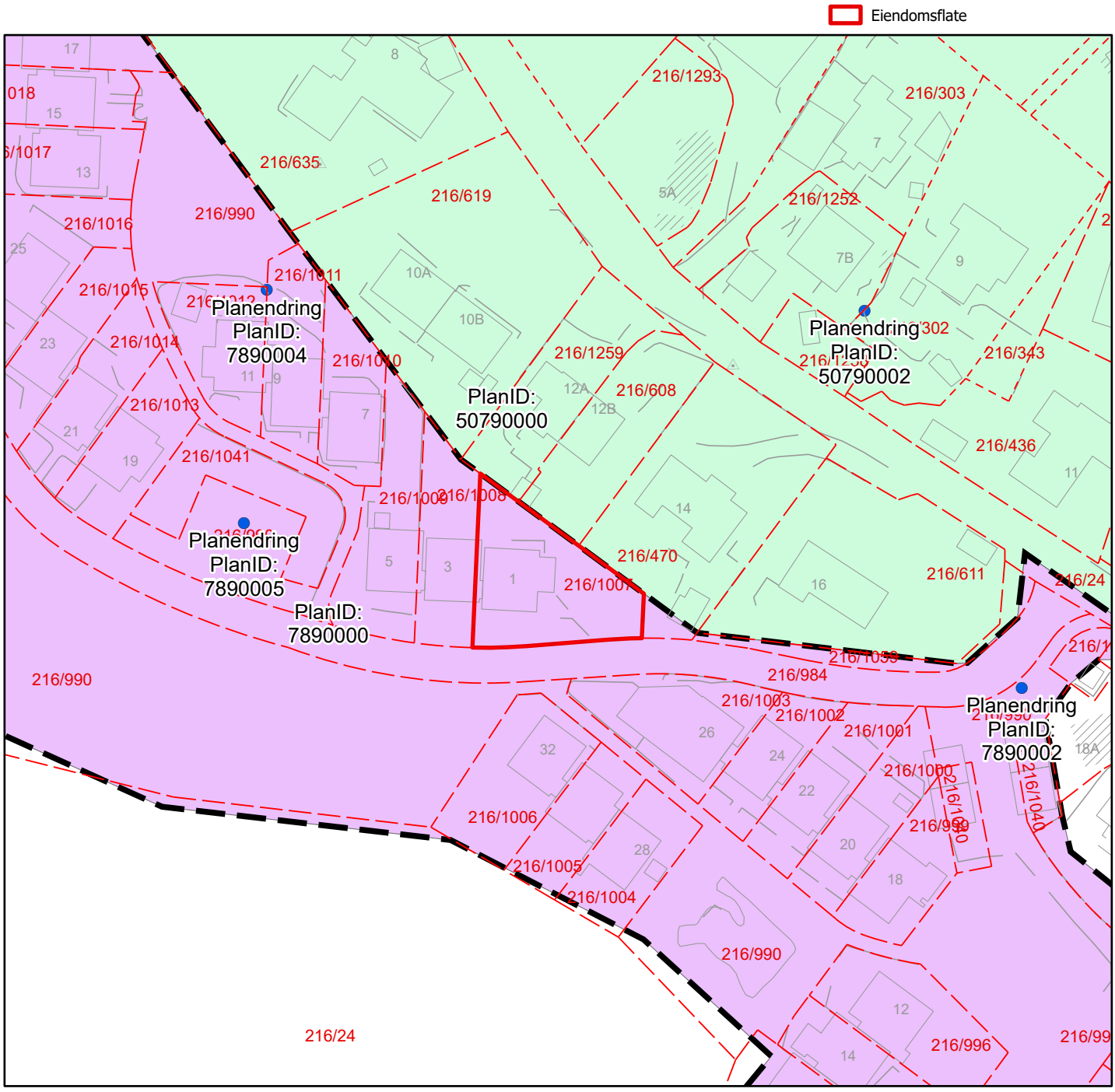
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 216/1007/0/0
Dato: 23.09.2026 Adresse: Eidsvåglien 1

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): 50790000,7890000



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

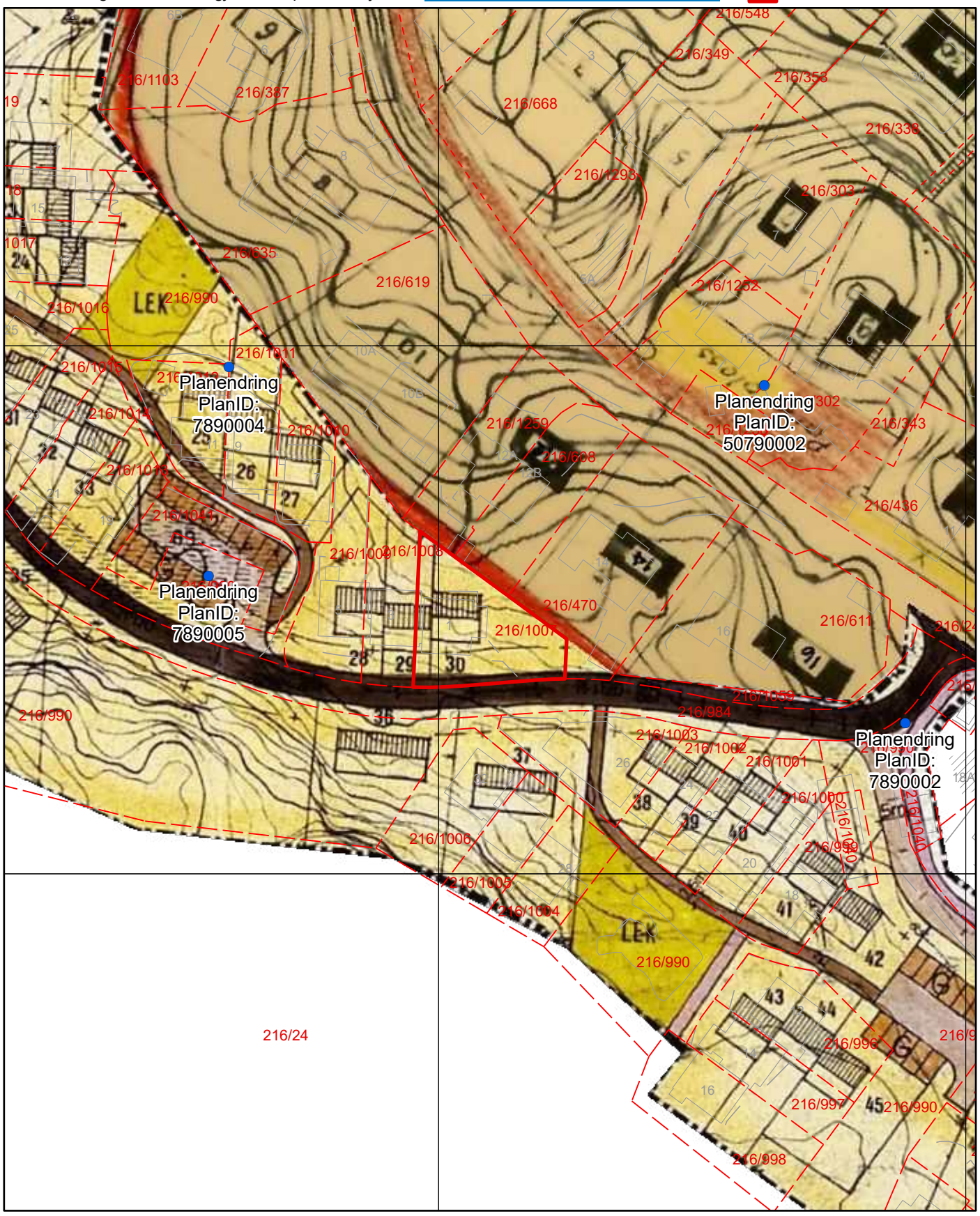
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 216/1007/0/0
Dato: 23.09.2026 Adresse: Eidsvåglien 1

N

PlanID(er): 50790000,7890000

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

Eiendomsflate



TEGNFORKLARING

BYGGEOMRÅDER

Boliger

TRAFIKKOMRÅDER

Kjöreveg, off

Kjöreveg, felles

Fremkjöringsveg, felles

Gangveg, felles

Gangsti, offentlig

ANDRE BESTEMMELSER

Garasjer/Parkering, felles

Lekeplass

STREKSYMBOLER

Planens begrensning

Byggelinje

Eiendomsgrense

Högspent

0 10 20 30 40 50m

N

Fylkesmannen i Hordaland
10 NOV. 1975
Utbyggingsavdelinga

A.S. VIAK, BY- OG REGIONPLANAVDELING, BERGEN, 16.MAI 1974.

Rev. 6-11-74
Rev. 11-2-75

Fylkesmannen i Hordaland
21 OKT. 1976
Utbyggingsavdelinga

R. 5.789.00

68. 1242 - 1

EIDSVÅGNESET
Del av G.NR.116 B.NR.24
Forslag til reguleringsplan.

BERGEN KOMMUNE **BYUTVIKLINGSSEKSJONEN** Reguleringsavdelingen	Mål: 1:1000		Plan.
			Tegn.
			Dato
	Arkiv nr. C1 41	Tegn. nr.	Rev.

Det bekreftes at planen er i samsvar med bygningsrådets vedtak av 2.desember 1974 og 10.mars 1975

Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

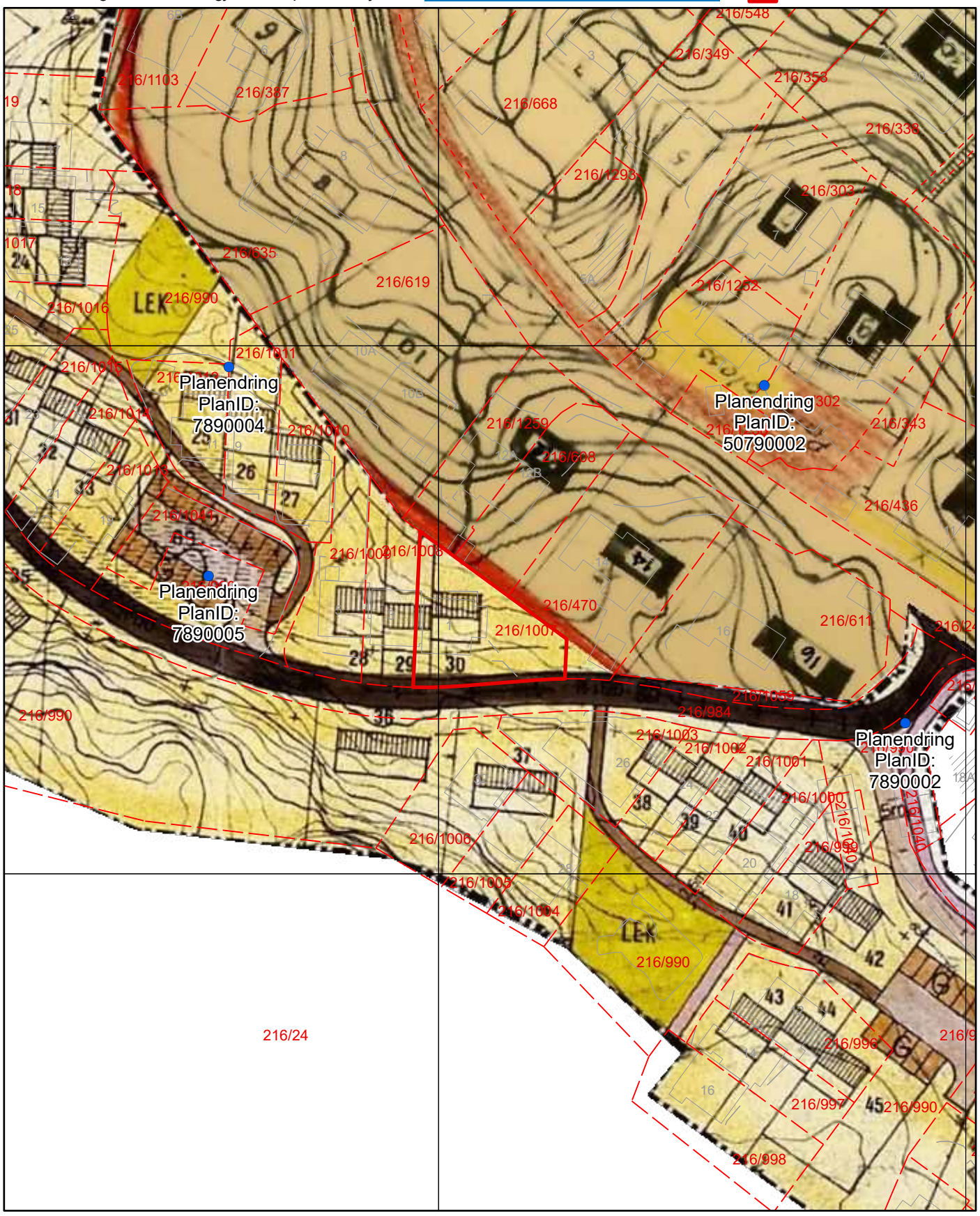
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 216/1007/0/0
Dato: 23.09.2026 Adresse: Eidsvåglien 1

N

PlanID(er): 50790000,7890000

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.



BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

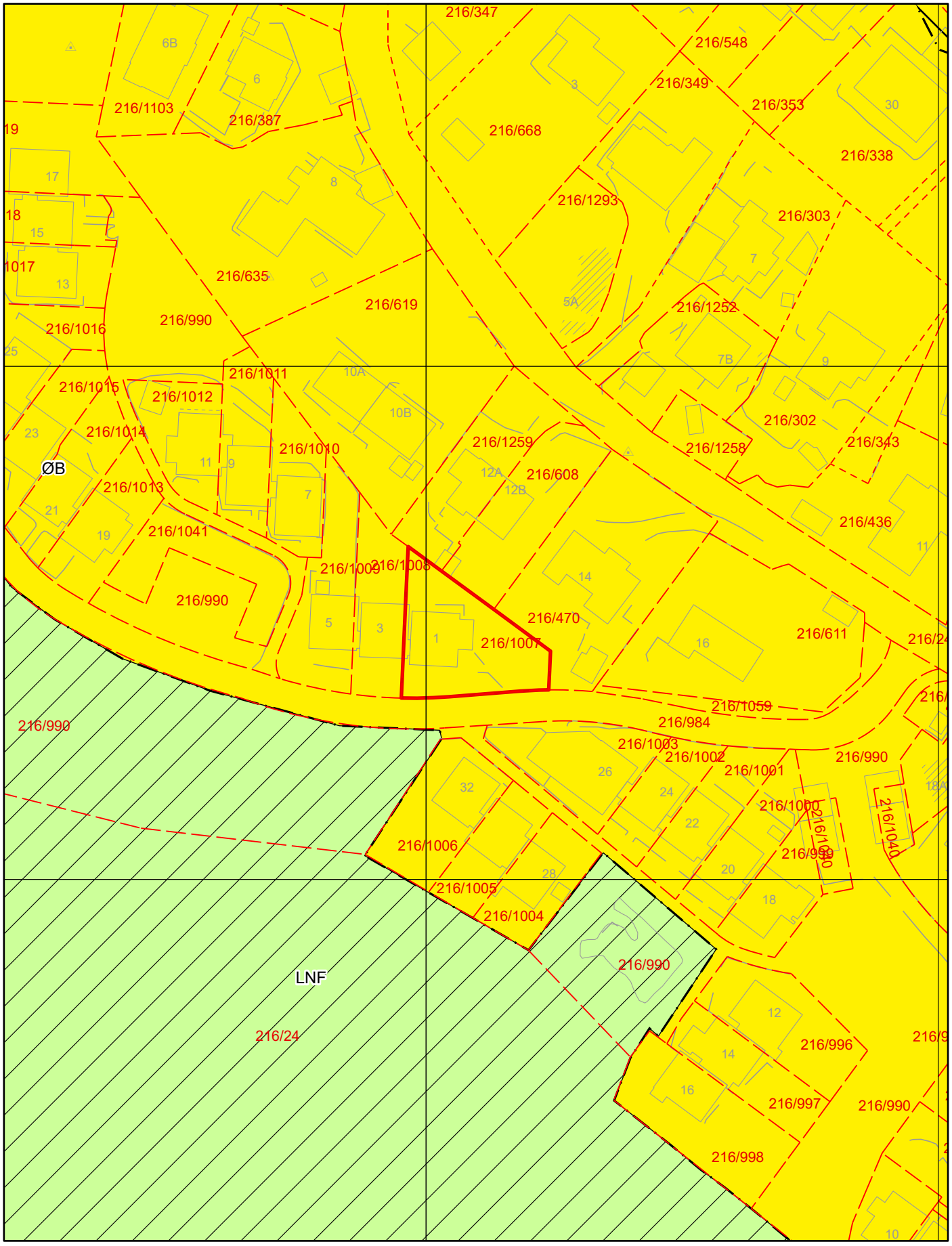
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 23.09.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 216/1007/0/0
Adresse: Eidsvåglien 1

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense


Angitthensyn friluftsliv


Støysone gul

KPA2018 Arealformål

Øvrig byggesone

LNF

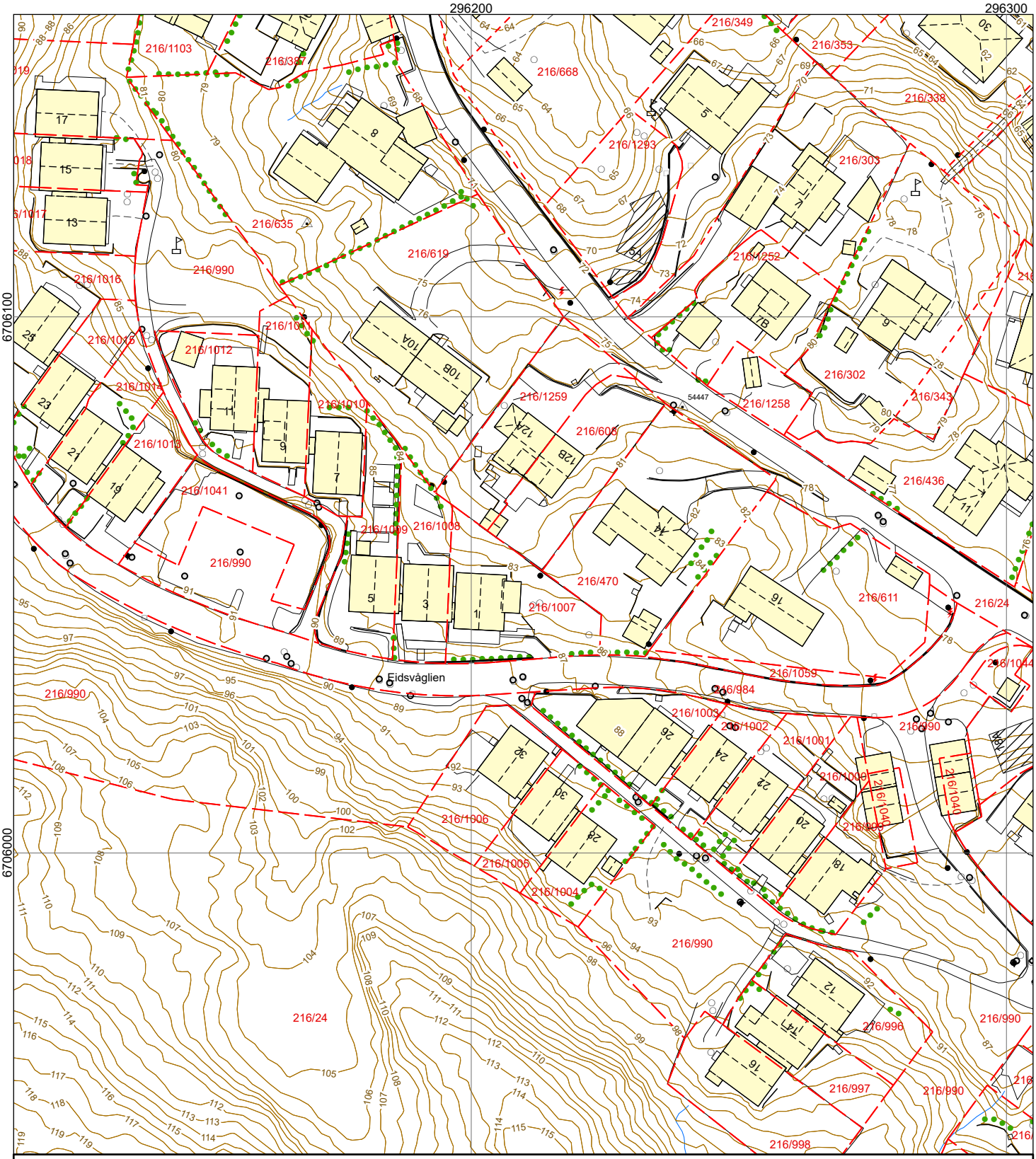
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1 000
Dato: 23.09.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 216/1007/0/0
Adresse: Eidsvåglien 1

N



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

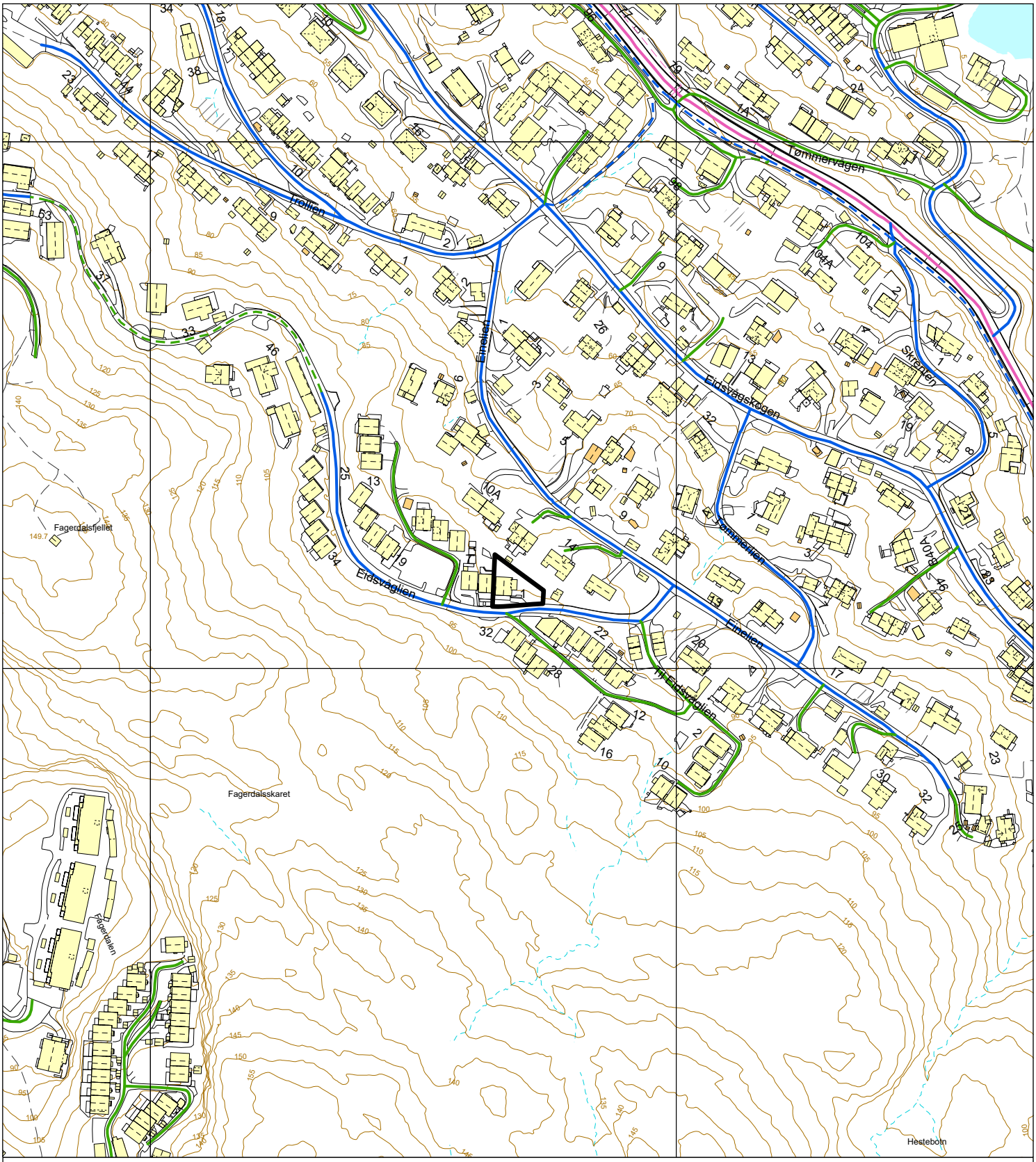
BERGEN KOMMUNE

VEGSTATUSKART

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 23.09.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 216/1007/0/0
Adresse: Eidsvåglien 1

N



Tegnforklaring - Vegtyper

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

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:
Eidsvåglien 1, 5104 Eidsvåg I Åsane
Gnr. 216, Bnr. 1007, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
74260505

Meglerforetak: PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen

Saksbehandler: Mads Wickmann

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 993 19 551

E-post: mads.wickmann@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.
