DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Trollien 20

Vedlagt følger vedlegg til salgsoppgaven.
For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

Trollien 20
5101 EIDSVÅGNESET

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1962
BRA:	232 m^2
BRA-i:	232 m^2
Rapportdato:	4.12.2025 (Gyldig til 4.12.2026)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	1	20	6	0

Thomas Frøyen
Frøyen Takst AS
thomas@froyentakst.no
40099909

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 ikke undersøkt (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

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. 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. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

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.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/38247

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.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse 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	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	TG 3 pga defekt drenering.
Vinduer og dører	TG 3 pga kombinasjon av alder/slitasje og råteskader.
Yttervegger	TG 3 pga råteskader og innvendige tegn til lekkasjer.
Våtrom: Bad 1.etg	TG 3 pga sterk slitasje og manglende vanntette sjikt (membran)
Våtrom: Bad u.etg	TG 3 pga manglende membran/tettesjikt i kombinasjon med alder og slitasje.
Øvrig: Vaskerom	TG 3 pga manglende fuktsikring/membran.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Grunnmur og fundament	TG 2 pga registrert riss i grunnmur og innvendig saltutslag.
Krypkjeller	TG 2 pga alder og registrerte fuktverdier.
Støttemur	TG 2 pga fuktvandringer i mur.
Rom under terreng	TG 2 pga fuktutslag på vegger under terreng.
Balkong, terrasse, platting	TG 2 pga svak drenering og lavt rekkverk.
Loft (konstruksjonsoppbygging)	TG 2 pga alder på konstruksjonen.
Renner og nedløp	TG 2 pga alder/slitasje.
Takkonstruksjon	TG 2 pga alder/slitasje.
Taktekking	TG 2 pga alder/slitasje.
Utstyr på tak	TG 2 pga manglende snøfangere.
Etasjeskille og gulv på grunn	TG 2 pga alder og knirk i gulv.
Ildsted/Skorstein	TG 2 pga alder/slitasje på pipe over tak samt grunnet innkledning av innvendig pipe.
Kjøkken: 1.etg	TG 2 pga avvik på avkastrør til loft.
Trapp	TG 2 pga manglende håndløper på vegg og åpninger over 10cm i rekkverk.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Avløpsrør	TG 2 pga alder.
Vannledninger	TG 2 pga alder.
Elektrisk	TG 2 pga manglende dokumentasjon på sikringsskap samt alder på øvrig/skjult anlegg.
Varmesentral	TG 2 pga alder.
Varmtvannsbereder	TG 2 pga alder.
Ventilasjon	TG 2 pga alder/utidsmessighet.

Lovlighet

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Slukkeapparat bør skiftes ut.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
2.12.2025

Rapportdato
4.12.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Kirsten Johanne Liljedahl Lynngård** Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Navn: **As Eidsvåg Fabrikker** Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Ikke fremvist ved befaring. Må ettersendes for kontroll før rapport publiseres.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Thomas Frøyen** Telefon: **40099909**
Firma: **Frøyen Takst AS** Epost: **thomas@froyentakst.no**
Adresse: **Krakhellevegen 383, 6924 Hardbakke**

FRØYENTAKST

Profilbilde

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).

Informasjon om boligen

Adresse: **Trollien 20, 5101 Eidsvågneset**

Kommunenr:	4601	Gårdsnr:	216	Bruksnr:	647	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1962** - Kilde: Eiendomsverdi
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE
Grunnmur av betong. Yttervegger oppført i trekonstruksjoner med trekledning i fasade og noe forkledning av skifer og malt tegl. Vinduer med isolerglass. Etasjeskiller av trebjelkelag. Sperretak tekket med takstein av tegl.

OVERFLATER
Gulv: Fliser på begge bad samt på vaskerom og gang i u.etg. Ellers parkett, linoleum og teppe.
Vegg: Fliser på bad i 1.etg og respateks baderomsplater på bad i u.etg. Ellers malte flater, veggpaneler og tapet.
Tak: Malte flater og himlingpanel.

OPPVARMING
Ildsted og varmepumpe. Ellers elektrisk oppvarming og gulvvarme på bad i 1.etg.

VENTILASJON
Naturlig ventilasjon.

OPPSUMMERING
Boligen har hatt noen oppgraderinger siden byggeår med bl.a tilbygg og noen nyere vinduer fra 80-tallet etc. Ellers i tilnærmet original stand. Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/ modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1962 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Se ellers rapportens tilstandsdel for mer informasjon.

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	99	99	0	0	0
1. etasje	133	133	0	0	36
Totalt m²	**232**	**232**	**0**	**0**	**36**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	99	74	25	- Entré: 2,3 m² - Stue: 27,5 m² - Mellomgang: 4,0 m² - Bad: 2,8 m² - Soverom 1: 11,9 m² - Gang/trapperom: 9,7 m² - Vaskerom: 5,8 m² - Tørkerom: 7,0 m² Takhøyde: 2,25m 3,0 m² går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.	- Bod/groventré: 8,9 m² - Bod: 8,3 m² - Matbod: 6,0 m² 1,8 m² går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.
1. etasje	133	131	2	- Hovedentré: 9,9 m² - Stue: 51,7 m² - Kjøkken: 17,7 m² - Gang: 4,7 m² - Bad: 5,2 m² - Trapperom: 4,6 m² - Soverom 2: 11,5 m² - Soverom 3: 9,9 m² - Entré: 3,5 m² - Soverom 4: 7,6 m² Mønehøyde i stue: 3,59m 4,7 m² går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.	- Garderrobe: 1,9 m²
Totalt m²	**232**	**205**	**27**		

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.

Carport på 17,4 m²

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja

Oppsummering av drenering **TG-3**

Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast (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.

Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater som indikerer fukttransport gjennom grunnmuren (TG 3)
Stedvis registreres det fall inn mot grunnmur samt manglende tilstrekkelig drenering av regnvann fra taknedløp som gir en stor fuktbelastning på grunnmur (TG 3)
Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen.
Taknedløp bør etableres med utkast sammen med godt fall på terreng, eller ført i et lukket avløpsanlegg, slik at takvannet kontrollert blir ført bort fra bygningen.
Utvendig drenering har behov for renovering.

Utbedringskostnader	**Over 300 000**

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong, Betong med sparestein

Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-2**

Registrert riss i mur under trapp (TG 2)
Innvendig er grunnmur påforet med plater av siporeks.
Registreres fuktutslag nedre del av grunnmur samt saltutslag, noe som tyder på fuktvandringer i grunnmuren. Dette har antatt sammenheng med svak utvendig drenering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

Vedrørende saltutslag - se «drenering».

6.3 Krypkjeller

Beskrivelse

Tilgjengelig krypkjeller under u.etg.
Også registrert krypgrunn under tilbygget del mot carport (synlig via ventil i vegg i trapperom). Her er det ikke tilkomst for kontroll.

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Ja
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Nei
Er det synlig sopp/råteskader?	Ja
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Nei

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet

Målingen viser et fuktinnhold opp i mot faren for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader.

Oppsummering av krypkjeller **TG-2**

Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet.
Registreres noe fuktskader i stubbeloft (takplater i krypkjeller).

Den ene krypkjelleren har begrenset tilkomst slik at kontrollen er ikke fullstendig. Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon av hele krypkjelleren er viktig for stadfesting av tilstand.
TG 2 pga alder og registrerte fuktverdier.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler montering av rotoravfukter for bedre kontroll på innvendig fuktighet gjennom året. Videre anbefales det å etablere tilkomst til del av krypkjeller som ikke har tilkomst i dag for ytterligere kontroll.

6.4 Støttemur

Beskrivelse
Støttemur oppført i betong.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei

Oppsummering av støttemur **TG-2**

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.
Alminnelig slitasjegrad. Noe saltutsalg nedre del ved inngang som tyder på fulktvandringer i muren (TG 2)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Forholdet observeres over tid. Fungerer med dagens tilstand.

6.5 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei

Ikke opplyst om dette.

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng **TG-2**

Hulltaking er ikke foretatt grunnet registrerte fuktskader nedre del av synlig grunnmur lags hele bakvegg som tyder på fuktvandringer i grunnmur. Kun et lite feil ved entré hvor grunnmur er kledd med trepaneler. Her registreres forhøyede fuktverdier (TG 2)

Det gjøres oppmerksom på at påforing og isolering på innsiden av grunnmur under bakkenivå er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å rive trepaneler på grunnmur i entré. Videre må det påregnes oppgradering av utvendig drenering før det gjøres innvendige oppgraderinger.

6.6 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Skiferbelagt terrasse på ca 36 m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

Noe ujevnheter i dekket og stedvise vannansamlinger.
Rekkverket er lavere enn både gjeldende krav og høydekravet som gjaldt på oppføringstidspunktet (78cm)
TG 2 pga svak drenering og lavt rekkverk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler oppgradering av dekke for bedre drenering. Høyde på rekkverk må økes for bedre sikring.

6.7 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer/altandør med 2-lags isolerglass i trekarmer.
Entrédør i trevirke.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det ble registrert ett nyere vindu på soverom i tilbygget del av 1.etg. Ellers noen vinduer fra 80-tallet. Generelt originale vinduer og dører.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-3

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.
- Det ble registrert flere punkterte vinduer.

Registrert stedvise råteskader og kraftig slitasje på vinduskarmer. Noen vinduer, som i tilbygget del i stue, fremstår i noe bedre stand.
Flere vinduer er noe trege å åpne.
TG 3 pga kombinasjon av alder/slitasje og råteskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å skifte ut vinduer/ytterdører. Anbefaler at dette planlegges utført samtidig med at kledning skiftes for å få en tilstrekkelig god utvendig fuktsikring og vindtetting i fasaden.

Utbedringskostnader	Over 300 000

6.8 Yttervegger

Type fasade	Bordkledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Opplyses at kledning på gavlveggen mot sørvest er skiftet etter byggeår (alder er ukjent)

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger	TG-3

Det ble registrert råteskader flere steder samt stedvis sterk slitasje på kledning (TG 3). Det registreres lufting flere steder samt bruk av musebånd. Det er dog partier hvor dette ikke ble registrert (TG 2)

Innvendig tegn til fuktskader i trapperom som kan tyde på utettheter i yttervegg (TG 3)

Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler utskifting av ytterkledning samt ytterligere undersøkelser i yttervegg før ny kledning/vindsperre monteres.

Utbedringskostnader	Over 300 000

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) **TG-2**

Stedvis tegn til lekkasjer (TG 2). Det opplyses at det er utbedret noen lekkasjer i taket (lokal utbedring). Ikke funnet tegn til aktive lekkasjer på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Se «taktekking» for mer informasjon.

6.10 Renner og nedløp

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja

Oppsummering av renner og nedløp **TG-2**

Renner fremstår generelt med elde og slitasje (TG 2)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bør skiftes ut ved oppgradering av taktekking.

6.11 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	På tak, Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2

Noe svai i konstruksjonen ble registrert. Dette anses dog som normal5t med hensyn til alder. 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.

For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.
TG 2 pga alder/slitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved fremtidig oppgradering av taktekking bør det vurderes å forsterke takkonstruksjonen.

6.12 Taktekking

Type tekking	Tegltakstein
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking	TG-2

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.
Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Det er foretatt lokale utbedringer grunnet lekkasjer.
TG 2 pga alder/slitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med hensyn til alder/slitasje bør det planlegges oppgraderinger av taktekking.

6.13 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

Oppsummering av utstyr på tak	TG-2

Det var ikke et krav om snøfangere på oppføringstidspunktet.
Dette er dog et krav i dag og det settes derfor TG 2 pga dagens krav til snøfangere.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfanger bør etableres for god personsikkerhet.

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2

Det registreres stedvis knirk og noe skjevheter/høydeforskjeller.

Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.
Det registreres knirk i gulv. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.
TG 2 pga alder og knirk i gulv.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ikke behov for umiddelbare tiltak. Ved evt innvendig renovering av boligen bør det undersøkes nærmere med hensyn til planhet.

6.15 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2

Pipa er innkledd flere steder (TG 2)
Pipe og plattlodd fremstår med slit/elde (TG 2)

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen. Utvendig pipe over tak bør rehabiliteres for tilstrekkelig fuktsikring.

6.16 Kjøkken: 1.etg

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask.

Integrerte hvitevarer:
- Kjøleskap

Ellers opplegg for frittstående hvitevarer.
Alminnelig slitasjegrad.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja

Oppsummering av avtrekk	TG-2

Ventilasjonsrør til loft har løsnet fra veggventil. Dette fører til at matos føres til kaldloft, noe som kan føre til kondensering på loftet 8TG 2)

Anbefalte tiltak avtrekk

Ventilasjonsrør til loft må monteres til veggventil slik at matos føres ut fra loftet.

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert

Tegninger er ikke kontrollert/fremvist.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branneller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja
Slukkeapparat bør skiftes ut.	

6.18 Trapp

Beskrivelse	
Trapp i trekonstruksjoner fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	**TG-2**
Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr (TG 2) Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift (TG 2)	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.	

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer (TG 2)
Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.20 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer (TG 2)
Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.21 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei

Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Nyere innmat i sikringsskap.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
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 av elektrisk **TG-2**

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999 (TG 2)

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har et dels eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.22 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Luft til luft varmepumpe.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ikke opplyst om alder på varmepumpen. Trolig montert på 2000-tallet.	
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	

Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

Oppsummering av varmesentral	**TG-2**

Det opplyses at oljetank er fjernet fra eiendommen.
Varmepumpen virker på befaringsdagen men er av eldre modell (TG 2 pga alder)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler service.

6.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Vaskerom

Fundament
Plassert på gulv

Årstall
2001

Størrelse
198 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-2**

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid (TG 2)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

6.24 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon	TG-2

Boligen har ventilasjon fra oppføringstidspunkt som var normalt for boliger fra denne tidsperioden. Denne type ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav/standard (TG 2)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved renovering av boligen anbefales det oppgradering av ventilasjon til dagens standard.

6.25 Våtrom: Bad 1.etg

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Ja

Oppsummering av våtrom	TG-3

Fliser på gulv og vegg.

Inneholder:
- Gulvmontert toalett
- Benkeskap med servant
- Badekar
- Dusjhjørne

Støpejernsluk uten klemring eller membran. Sprekker i fuger i dusjsone.
Registrert fuktskader i underliggende panel til badet (synlig fra luke i vegg i trapperom). Det er derfor ikke foretatt hulltaking.
Badet har langsgående sprekk over flere gulvfliser og har naturlig ventilasjon.
TG 3 pga sterk slitasje og manglende vanntette sjikt (membran)

Anbefalte tiltak

Anbefaler renovering av badet.

Utbedringskostnader	**150 000 - 300 000**

6.26 Våtrom: Bad u.etg

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Ja

Oppsummering av våtrom	TG-3

Rommet er opplyst å være pusset opp etter byggeår. Antatt på 80-tallet.
Badet har fliser på gulv og respateks baderomsplater på vegg.

Støpejernsluk uten klemring eller synlig membran.

Registreres fuktskader/buling på baderomsplater og manglende fuktsikring ned mot sokkelflis. Hulltaking er vurderet som unødvendig grunnet badets tilstand/overnevnte samt at dusjsonen i hovedsak vender mot grunnmur.

Anbefalte tiltak

Anbefaler renovering av badet.

Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.27 Øvrig: Vaskerom

Beskrivelse

Rommet er ikke bygget som et tradisjonelt våtrom men som et rom med vanninnstallasjon. Det er ikke lagt opp til dusj eller andre installasjoner som påfører rommets overflater fritt vann ved normal bruk. Rommet er derfor vurdert som «rom med vanninnstallasjon» og ikke som et våtrom i denne rapporten.

Oppsummering av øvrig	TG-3

Fliser på gulv og malte murvegger.

Inneholder:
- Sluk i gulv
- Opplegg for vaskemaskin
- Utslagsvask

Rommet bærer preg av elde/slitasje. Ingen synlige tegn til membran i sluk (støpejernsluk).
TG 3 pga manglende fuktsikring/membran.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler renovering av rommet for etablering av vanntette sjikt, nytt sluk og mekanisk avtrekk.

Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.28 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Toalettrom
- Vannbåren varme

Egenerklæring

Trollien 20, 5101 EIDSVÅGNESET

02 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Trollien 20	Trollien 20	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

☒ Fullmaktshaver fyller ut alene ☐ Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

Har du som fullmaktshaver bodd i boligen? Hvis ja, hvor lenge? Oppgi også eventuelt andre relevante opplysninger.

Jeg har bodd i boligen frem til 1980. Mine foreldre har bodd der frem til oktober 2024 og jeg har jevnlig vært der.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

1962

Har eieren selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

1962-2024

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39, 8391242

Informasjon om selger

Selger

Lynngård, Lars Waldemar

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Det går en sprekk i flisene over deler av gulvet. Årsak ukjent.

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

usikker

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Badet ble totalrenovert siste gang, trolig 20-30 år siden. Garderoben i entreen var opprinnelig et toalett (over 50 år siden).

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vet ikke.

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Det var en skade på taksten som medførte en liten lekkasje i gangen ved sideytterdøren. Taket er blitt ordnet av faglært taktekker. I følge tilstandsrapport er det fukt i kjellervegg inn mot grunnen (mot syd)

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

usikker

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Løpende vedlikehold av kledning. Noen av vinduene er skiftet opp gjennom årene.

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Yttervegg i kjeller mot syd er under bakken. Tilstandsrapport kommenterer fuktutslag på murvegger inn mot bakken (mot syd).

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

usikker

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Skiftet sikringsskap og automatsikringer. Vi antar at det er utført av Ernst Eismann AS.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ernst Eismann AS (?)

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

30+

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

I 1988 ble det gjennomført omlegging av kloakkledning. Septikkum ble lukket og det ble etablert en felles*) kloakkkum på nedsiden mot Eidsvågskogen/Trollbekken. Brukere av felles kloakkledning med tillhørende innretninger skal delta forholdsmessig i omkostninger ved vedlikehold. *) Felles for andre festere på gnr 116 (nabolaget) som har knyttet seg til. Vi kjenner ikke til om andre eiendommer er knyttet til men trolig ikke.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Adolf Jahnsen AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?

Tanken er fjernet i 2020.

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2024

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Løpende vedlikehold og service på varmepumpe.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vet ikke

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Det er sprekk i gulvfliser på badet.
Det er sprekk/skjevhet i muren på terrassen. Den har vært slik i mange år.

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Satt inn ny rentbrennende vedovn i stuen i 2020. Tidligere er det satt inn en peisinnsats i peisen.

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Deler av kledningen bør skiftes på grunn av elde. Det kan være råte i enkelte kledningsbord.

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Huset er fra 1962. Vi finner ikke ferdigattest i kommunens arkiv.

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

I 2021 ble naboeiendommen mot vest solgt. I den sammenheng ble det oppdaget at deler av arealet vi benyttet (nedkjørsel og terrasse) tilhørte naboeiendommen. I 2022 ble festeavtalen med bortfester utvidet med 35 m2. Som en del av transaksjonen ble det inngått en avtale med eier av naboeiendommen mot vest at vår eiendom ikke skulle motsette seg bygging på naboeiendommen og at bygging skulle aksepteres inntil 1 m fra tomtegrensen. Naboeiendommen søkte i 2024 om å få oppføre en tomannsbolig på eiendommen. Etter først flere runder i kommunen avslo Statsforvalteren den 2. juni 2025 søknad om dispensasjon og tillatelse for nytt bygg. Vedtaket var endelig.

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 14313416

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Lars Waldemar Lynngård	**2026-03-02**

Identification

Lars Waldemar Lynngård

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Lars Waldemar Lynngård	02/03-2026 16:39:57	BankID OIDC High

Stempel mulig til kr. 30,-

FESTEKONTRAKT

Dagbok nr. 03376 29.6.64 SØRETS NÆRINGSMEGLER

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

og Thor Lyngård født 31/5.1925

heretter kalt festeren, er avsluttet følgende kontrakt:

Grunneieren bortfester for et tidsrom av 99 — niognitti — år en parsell .256.....m² av nevnte eiendom til festeren. Parsellen er utskilt ved skyld-delings- og kartforretning ...23.Mai 1962..... 19.... og har fått br.navn .Trollia 2a.... og bnr. .~~688~~ 688 med skyld .1-.en... øre.

Festeavgiften skal betales ukrevet etterskuddsvis hvert år før kalenderårets utgang og beregnes på grunnlag av eiendommens verdi. Grunnlaget er fastsatt til kr..2.560,-.....

Dette grunnlag kan reguleres hvert 20. år. Hvis ikke partene blir enige når en regulering av grunnverdien kreves, blir verdien å fastslå ved voldgift overensstemmende med lov av 13/8 1915 nr. 6 kap. 32. Det tas bare hensyn til tomtens salgsverdi uten påhefte av festet, og det taes ikke hensyn til festerens påkostninger. Den årlige festeavgift beregnes med en prosentsats av den ovenfor nevnte eiendoms verdi. Prosentsatsen skal være 1 % over Norges Banks til enhver tid gjeldende diskonto, fortiden 4½ % = kr. ..115.20.. Festeavgiften for resten av året ..1963..... blir å regne pro rata deretter.

For riktig betaling av festeavgiften har grunneieren 1. prioritets pant i feste-retten samt all på parsellen nåværende og fremtidig bebyggelse, hva enten denne tilhører festeren eller andre, samt i tilfelle brann det samme i assuranse-summene. x/

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

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

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

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

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

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

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

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

x/ Denne 1ste prioritets rett gjelder til enhver tid dog kun for forfallen avgift for inntil et år foryten retten til fremtidig avgift.

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

Med hensyn til tomtens bebyggelse og benyttelse gjelder følgende bestemmelser:

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

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

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

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

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

Parsellen skal tillegges og benyttes sammen med den av festeren tidligere festete parsell gnr. 116 bnr. 647.
Ved kontraktens undertegnelse betaler festeren kr 100.-
ett hundrede kroner.

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

Eidsvåg i Åsane, 25/6-64.

A.s Eidsvåg Fabrikker

Chr. E. Huun, sign. Per Urdahl sign. Thor Lyngård sign.

Vi bekrefter herved at både grunneieren og festeren har undertegnet kontrakten i vårt nærvær og at de er over 21 år.

1. W.L. Dahl sign. 2. Oddvar Blindheim sign.

1000. 12-54. A. G.

A III.

FESTEKONTRAKT

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

og Thor Lyngård født 31/5 1925

heretter kalt festeren, er avsluttet følgende kontrakt:

Grunneieren bortfester for et tidsrom av 99 — niognitti — år en parsell 777.8 ..... m² av nevnte eiendom til festeren. Parsellen er utskilt ved skyld-delings- og kartforretning ..... 2. Juni 1960 ..... 19.... og har fått br.navn Trollia 20 ..... og bnr. ..... 647 ..... med skyld ..... 1- en ..... øre.

Festeavgiften skal betales ukrevet etterskuddsvis hvert år før kalenderårets utgang og beregnes på grunnlag av eiendommens verdi. Grunnlaget er fastsatt til kr. ..... 1.775.- .....

Dette grunnlag kan reguleres hvert 20. år. Hvis ikke partene blir enige når en regulering av grunnverdien kreves, blir verdien å fastslå ved voldgift overensstemmende med lov av 13/8 1915 nr. 6 kap. 32. Det tas bare hensyn til tomtens salgsverdi uten påhefte av festet, og det taes ikke hensyn til festerens påkostninger. Den årlige festeavgift beregnes med en prosentsats av den ovenfor nevnte eiendoms verdi. Prosentsatsen skal være 1 % over Norges Banks til enhver tid gjeldende diskonto, fortiden 4½ % = kr. ..... 350.- ..... Festeavgiften for resten av året ..... 1961 ..... blir å regne pro rata deretter.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Med hensyn til tomtens bebyggelse og benyttelse gjelder følgende bestemmelser:

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

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

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

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

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

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







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

Eidsvåg i Åsane, 12. juni 1962

A.s Eidsvåg Fabrikker

Thor Lygnegård

Vi bekrefter herved at både grunneieren og festeren har undertegnet kontrakten i vårt nærvær og at de er over 21 år.

1.

1000. 12-54. A. G.

Tinglysing Kr. 10,-
Stempel " 90,-

Kr. 100,-

BETALT 13-6-62.
For sorenskrivaren
Christiansen

Dok. nr. 2698/1962 dagbokf. 13 juni 19 62
NORDHORDLAND SORENSKRIVAREMBETE
ført inn i grunnboka/personregisteret
den 16 juni 1962
Avskrift i skøytebok A 111 pantebok B
Merknad om hefte mot kr. 5,-
Merknader:

Av Lunde Vest.

Harris

Kirsten Johanne Liljedahl Lynngård
Trollien 20
5101 Eidsvågneset

Vår referanse:	Ansvarlig advokat:	Dato:
63190543/2772324	Olav Pedersen	15. november 2023

KRAV OM REGULERING AV FESTEAVGIFT - GNR. 216, BNR. 688 I BERGEN

1. Regulering av festeavgiften

Harris Advokatfirma AS representerer grunneier for overnevnte tomt, Nye Eidsvåg Fabrikker AS.

Deres festekontrakt, gjeldende fra 25.06.1964, gir adgang til å regulere festeavgiften med virkning fra 2024.

Festeavgiften skal etter festekontrakten reguleres med utgangspunkt i eiendommens tomteverdi på reguleringstidspunktet og en årlig avkastning i prosent av tomteverdien frem til neste kjente reguleringstidspunkt.

Tomtens areal er 256 m². Eiendommens tomteverdi anslås for tiden til kr 200 000,-.

Vi får da følgende utregning: kr 200 000,- x 5,7% = kr 11 400,-.

Årlig festeavgift reguleres i samsvar med overnevnte til **kr 11 400,-**.

Ny festeavgift innkreves fra og med fakturering i desember 2024.

Neste ordinære reguleringsår vil være i 2044.

Eventuelle innsigelser til regulering av festeavgiften sendes skriftlig innen to uker fra dette brevets dato, enten per post eller e-post.

2. Innløsning av festetomten

Grunneier ønsker å tilby innløsning til alle som fester tomter på Eidsvåg.

De som har spørsmål knyttet til prosessen rundt innløsning av festetomter eller ønsker et uforpliktende tilbud om innløsning av sin festetomt kan kontakte undertegnede.

Harris

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Harris

Lorentz Sveen Tvedt

Lorentz Sveen Tvedt
Senioradvokat
lst@harris.no
479 85 000

Eidsvåg Fabrikker

TILLEGG TIL FESTEKONTRAKT

UTVIDELSE AV AREAL

Dette kontraktstillegget gjelder bortfestet boligtomt under Eidsvåg Fabrikker, gnr. 216, bnr. 647 i Bergen kommune. Boligtomten har i dag et areal på 795,6 m^2.

Etter ønske fra fester er partene enige om at et areal på cirka 35 m^2 fra gnr. 216, bnr. 24 i Bergen skal tillegges boligtomten ved grensejustering. Arealet er markert med blått i vedlagte basiskart, datert 05.09.2022. Eiendommen gnr. 216, bnr. 647 vil etter sammenslåingen ha en størrelse på cirka 830 m^2.

Festeavgiften er kr 13 558,- per 01.01.2022. Ved utvidelse av boligtomten med det nevnte arealet er partene enige om at festeavgiften skal økes med kr 2 000,- per år med virkning fra 01.01.2023. Ny festeavgift er kr 15 558,- per 01.01.2023.

Neste ordinære avgiftsregulering foretas i 2042. Regulering foretas da med utgangspunkt i hele arealet, evt. med utgangspunkt i en festeavgift på kr 15 558,-.

Festekontrakten for gnr. 216, bnr. 647, dokument tinglyst 13.06.1962 med dokumentnummer 502698, skal etter grensejusteringen også gjelde for tilleggsarealet.

Festekontrakten utløper i 2061.

Dette tillegg til festekontrakten er utstedt i to eksemplar – ett til fester og ett til grunneier. Kontraktstillegget kan tinglyses som påtegning til festekontrakt tinglyst 13.06.1962 med dokumentnummer 502698 for festers regning.

Fester:

Bergen, 20.09.2022

Kirsten Johanne Liljedahl

Kirsten Johanne Liljedahl Lynngård
(fnr. 13052739009)

Grunneier:

Etter fullmakt fra AS Eidsvåg Fabrikker (org.nr. 911 321 564)

Bergen, 20.09.2022

Lorentz Sveen Tvedt

Advokat Lorentz Sveen Tvedt

BERGEN KOMMUNE

Plan- og bygningsetaten

Kirsten Johanne Liljedahl Lynngård
Trollien 20
5101 EIDSVÅGNESET

Vår referanse: OPPM-2022/27251-2
Saksbehandler: Lars Ove Olafsson Harnes
Dato: 14.10.2022

VARSEL OM OPPMÅLINGSFORRETNING

Du varsles om at det skal holdes oppmålingsforretning som angår din eiendoms grenser eller rettigheter.

Ukedag/dato/klokkeslett:

onsdag 02.11.2022 kl. 10:00

Sted (Se kartvedlegg):

Ved eiendommen, Trollien 20

Det skal holdes oppmålingsforretning på følgende eiendommer (Gårdsnr/bruksnr/festenr/seksjonsnr):

216/24/0/0

Beskrivelse av hva oppmålingsforretningen går ut på:

Grensejustering fra gnr 216 bnr 24 til gnr 216 bnr 647

Landmåler:

Lars Ove Olafsson Harnes
Telefon: 40809061
E-post: Lars.Harnes@bergen.kommune.no

Om oppmålingsforretningen:

En oppmålingsforretning går ut på å klarlegge, merke og beskrive grenser og retter til eiendom og gi nødvendig dokumentasjon for føring i matrikkelen (landets offisielle eiendomsregister). Dersom oppmålingsforretningen kan få betydning for andre enn de som er oppført i partslisten, må du gi beskjed om dette til landmåleren så snart som mulig. Tapt arbeidsfortjeneste, reiseutgifter og lignende i forbindelse med oppmålingsforretningen kan ikke kreves dekket.

Om fremmøtestatus ved ditt navn i partslisten på neste side:

- **KAN** møte: Du velger selv om du ønsker å møte på oppmålingsforretningen. Grensene dine er tidligere klarlagt ved oppmålingsforretning eller tilsvarende og grensene endres ikke. Du gjøres oppmerksom på at det på oppmålingsforretningen kan bli satt ned nye grensemerker i grensen mot din eiendom.
- **MÅ** møte: Du bør møte på oppmålingsforretningen. Grenser eller rettigheter til din eiendom skal klarlegges eller endres. Eventuelt har landmåler av andre grunner vurdert at det er viktig at du møter på forretningen. Dette kan være fordi nye grenser skal merkes, måles og kartfestes i henhold til godkjent delingsvedtak. Eller fordi eksisterende grenser som ikke tidligere er klarlagt ved oppmålingsforretning skal klarlegges ut fra tidligere grensebeskrivelser. Det er dere partene som er ansvarlig for å påvise de eksisterende ikke klarlagte grensene. Du må derfor ta med grensebeskrivelser, kart og lignende som kan ha betydning for påvisningen. Disse dokumentene bør du også sende til landmåler før forretningen holdes. Det er ønskelig at dere bringer klarhet i grenser og retter før oppmålingsforretningen.

Postadresse:
Postboks 7700,
5020 BERGEN
Kontoradresse:
Johannes Bruns gate 12,
5008 BERGEN

Telefon: 55566310
E-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no

Internett: www.bergen.kommune.no

477#2735:4e8576c1-f9bc-4174-b6c0-d8f8e4ebc5a4:3
477.2

MERK: Dersom du i partslisten har blitt påført status MÅ møte og verken du eller noen med fullmakt fra deg kan møte til oppmålingsforretningen, ber vi om at du snarest mulig gir beskjed om dette. Landmåler vurderer da om oppmålingsforretningen likevel kan gjennomføres eller om den må utsettes.
Fullmakt: Dersom noen møter for deg, må du gi vedkommende skriftlig fullmakt. Fullmakts formular er vedlagt. Personer som møter for firma/organisasjoner må i tillegg ha med kopi av gyldig firmaattest for å bekrefte at vedkommende kan representere firmaet.

Partsliste - Følgende er varslet til oppmålingsforretningen:

Gnr/Bnr/Fnr/Snr	Partsstilling	**Fremmøte**	Navn
216/24/0/0	Rekvirent	MÅ møte	Harris Advokatfirma v/Lorentz Sveen Tvedt
216/24/0/0 og 216/647/0/0	Hjemmelshaver	KAN møte*	Eidsvåg Fabrikker AS

Ta med på oppmålingsforretningen dokumentasjon som bekrefter din identitet (for eksempel førerkort, pass, bankkort med bilde eller lignende).

Videre saksgang:
Landmåler utfører oppmålingsarbeid på eiendommen før og etter oppmålingsforretningen. Når oppmålingsforretningen er ferdig, sendes oppmålingsdata og nødvendig dokumentasjon til føring i matrikkelen. Ved opprettelse av ny matrikkelenhet (eiendom) sender landmåler en melding til tinglysing for opprettelse av enheten i grunnboka. Når dette er gjort kan dere overføre hjemmelen og dere kan pantsette eiendommen. Ved arealoverføring sender landmåler en melding til tinglysing for overføring av enheten i grunnboka. Når matrikkelføringen er ferdig, utarbeides det et matrikkelbrev som sendes til rekvirent.

Regler og klageadgang:
Reglene for oppmålingsforretningen er angitt i Matrikkellova av 17. juni 2005 nr. 101 med tilhørende forskrifter. Enkeltvedtak etter matrikkelloven kan påklages etter kapittel IV til VI i forvaltningsloven jf. matrikkellovens § 46. Eventuell klage sendes til: Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 Bergen.

Generell info:
For tilgang til å motta post, se dokumenter og kommentere i saker som gjelder din eiendom må du logge inn på "din side" på www.bergen.kommune.no/dinside
Alle saker som behandles ved etaten kan følges på internett under "Innsyn byggesak" på www.bergen.kommune.no/innsynpb
For kart se www.bergenskart.no/ og informasjon fra matrikkelen se www.seeiendom.no/

Landmålers underskrift:

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Lars Ove Olafsson Harnes
saksbehandler

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

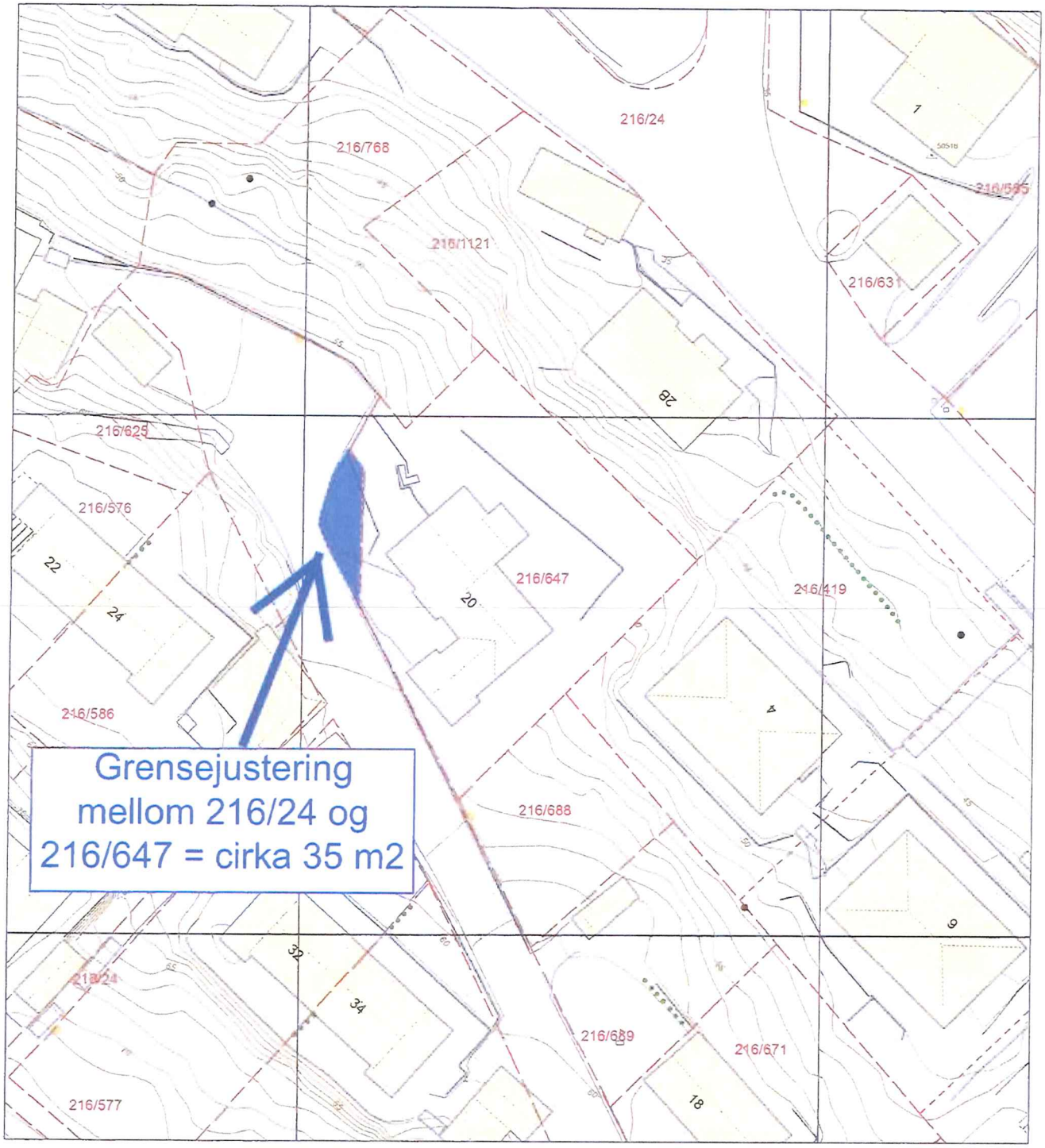
VEDLEGG 1

BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 05.09.2022

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 216/647/0/0
Adresse: Trollien 20, 5101 EIDSVÅGNESET



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

477#2739:4e85776c1-f9bc-4174-b6c0-d8f8e4ebc5a4:7

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

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 særlig 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 parabolantennene, 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.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og lignende 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 eiers 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, garasjeportåpnerel. 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
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	8 800**Kr**
Selveierleilighet/rekkehus:	12 600**Kr**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	18 000**Kr**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.