

EKERDALEN 9B



INNHOLD

Hva leter du etter?

Velkommen til	4
Nøkkelinformasjon	6
Eiendommen	39
Plantegning	56
Tekniske dokumenter	59

VELKOMMEN TIL

Ekerdalen 9B

ASK Eiendomsmegling ved Marcus Ullebø har gleden av å presentere Ekerdalen 9B!

Her bor man sentralt i fine og etablerte omgivelser, samtidig tett på flott natur. Det rolige nabolaget egner seg svært godt for barnefamilier da det er gangavstand til skole- og barnehagetilbud og lekeplasser. Alt av daglige servicetilbud finnes i området og man får de beste forutsetningene for effektive hverdager og herlige fridager!

Høydepunkter:
- Varmepumpe skiftet
- Flere vinduer skiftet i nyere tid
- Nytt og pent gulv på kontor og i gang 2. etg
- Flere lune uteplasser med meget gode solforhold!
- Ingen gjennomgangstrafikk
- Trygg gangvei til barneskole og barnehager
- 8 min. gange til Coop Extra Søreide



Marcus Ullebø
Jurist | Eiendomsmegler MNEF | Partner
484 35 484
marcus@askeiendomsmegling.no


9B

NØKKELINFO

Prisantydning	5 990 000
Omkostninger	150 567
Totalpris	6 140 567
Bruksareal	157 m²
BRA-i	76 m²
Soverom	3
Bad	2
Eierform	Eiet
Byggeår	1971
Tomt	345 m² eiet tomt


























Miele
Miele










RUSSIA
KAZAKHSTAN
MONGOLIA
CHINA
INDIA
IRAN
IRAQ
SAUDI ARABIA
AUSTRALIA














RUSSIA
GREENLAND
MONGOLIA
KAZAKHSTAN
CHINA
CANADA
BRAZIL
AUSTRALIA
INDIA






EACH RAINDROP IS
A KISS FROM HEAVEN






CHAGALL
GALERIE MAEGHT
CHAGALL
GALERIE MAEGHT






Om så kor







EIENDOMMEN

Lyst og pent rekkehus på Søreide | Fine uteplasser med gode solforhold | Nærhet skole & bhg. | Carport | Båtfesterett

Om eiendommen

Arealer
Totalt bruksareal: 157,0 m²
- BRA-i: 76,0 m²
I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 45,0 m²

Beskrivelse
Innbydende og lyst rekkehus med en fin beliggenhet på Søreide. Boligen byr på flere uteområder med gode solforhold i naturskjønne omgivelser. Her bor man tett på alt av hverdagslige fasiliteteter som skole- og barnehagetilbud, dagligvare, kollektivtilbud, turmuligheter og mye mer!

Boligen egner seg spesielt bra for barnefamilien eller etablerere med sin sentrale beliggenhet i et rolig og barnevennlig nabolag.

Velkommen inn!

Inngangspartiet er romslig og har god plass til å sette fra seg både sko- og yttertøy. Her er det valgt parkett på gulv mot lyse overflater på vegger. Vi tar turen opp til boligens samlingspunkt, stuen.

Stuen måler hele 35,46 m² og gir god plass for å innrede etter eget ønske og behov. De store vindusflatene fyller rommet med dagslys og skaper en behagelig atmosfære i rommet. Fra stuen har man utgang til altan med fri og herlig utsikt! Boligen har to altaner, slik at solen kan nytes både morgen og kveld.

Kjøkkenet har innredning med slette fronter og laminert benkeplate. Av integrerte hvitevarer finner man stekeovn, platetopp, ventilator og nedfelt vask. På kjøkkenet har man også plass til et lite spisebord hvor man kan nyte morgenkaffen og en bedre frokost. Fra kjøkkenet har man også utgang til altan.

Boligen har tre soverom, alle av god størrelse og måler 12,96 m², 13,17 m² og 17,36 m². Rommene kan enkelt innredes med seng av ønsket størrelse, nattbord og annet passende møblement.

Det er ett bad i hver etasje, praktisk for barnefamilien! Badene er utstyrt med dusj, vegghengt toalett og servant.

Hjertelig velkommen til visning!

Byggemåte
UTVENDIG

Taktekkingen er av glaserte tegltakstein.

Takhetter. Renner og nedløp i plast. Snøfangere er ikke montert. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre og sutaksbord.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Nye isoler glass fra 2023 i originale karmer fra byggeår.

Bygningen har malt hovedytterdør. Bygningen har malt balkongdør i tre. Bygningen har malt balkongdør i tre og pvc Bygningen har skyvebalkongdør i aluminium.

Treplatting på ca. 6,51 m² nede. Markiser på stuesiden. Altan på 10,90 m² med utgang fra stue, oppført i betong med rekkverk i tre. Fliser på dekke. Høyde på rekkverk: 0,94 meter. Altan på ca. 17,26 m², oppført i impregnert tre med rekkverk i tre. Høyde på rekkverk: 0,83 meter. Tekket med gummibelegg.

Underliggende bod. Stor åpning i rekkverk. Altanen har bruksslitasje på overflater og trenger noe oppgradering.

Betongtrapper. Mangler rekkverk.

Tilstandsrapport

Takstmann: Rune Løseth
Takstfirma: A1-Takst AS
Dato for takst: 12.04.2026

Selger har i forbindelse med salget innhentet en tilstandsrapport. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik, samt kostnadsoverslag for eventuelle oppgraderinger. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er en del av denne salgsoppgaven og må leses nøye av interessenter før det legges inn bud. Kjøper anses kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport, og kan følgelig ikke reklamere på belyste forhold. Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende.

Det følgende er hentet fra den bygningssakkyndiges beskrivelse av boligen:

Boligen har fått følgende TG3:
Dører - 2 (TG 3):
Bygningen har malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak:
• Døren(e) står foran utskiftning. Det bør foretas lokal utbedring eller utskifting av dør(er) med fukt- og råteskader for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for inntrenging av fukt i tilstøtende bygningsdeler.
Kostnadsestimat: Under 20 000

Vaskerom | Generell (TG 3):
Benkepkate med skyljekar i stål. div. innredning bereder.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak:
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og

røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Våtrommets tettesjikt og våtsone bør oppgraderes og dokumenteres for å sikre at rommet tåler normal bruk etter dagens krav. Manglende oppgradering og dokumentasjon medfører økt risiko for fuktskader og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Boligen har fått følgende TG2:
Utvendig | Nedløp og beslag (TG 2):
Takhetter. Renner og nedløp i plast. Snøfangere er ikke montert.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak:
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
• Stigetrinn og plattform for feier må monteres. Snøfangere bør monteres for å ivareta personsikkerheten og hindre snøras fra taket, spesielt på områder hvor det er naturlig ferdsel under takskjegget. Det bør også etableres tilfredsstillende adkomst til pipe for feier for å sikre at lovpålagt feiing kan utføres, og for å unngå fyringsforbud.

Veggkonstruksjon (TG 2):
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Fasader er kun besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er dårlig tetting mellom kledning og murvegg. Kledningen er fra byggeåret og kan ha behov for oppgradering. Manglende lufting av kledning gjelder bod.

Konsekvens/tiltak:
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Det bør utføres lokal utbedring av råteskadet kledning, samt tiltak for å bedre lufting og tetting mellom kledning og murvegg, spesielt ved boden. Manglende lufting og dårlig tetting kan føre til økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på konstruksjonen. Oppgradering av kledningen bør vurderes for å sikre byggets bestandighet.

Takkonstruksjon/Loft (TG 2):
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre og sutaksbord. Det er lagret mye på loftet, noe som gir vanskelig tilkomst til alle områder. Det er ikke observert skadedyravføring i etasjeskillet ved luken.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik: Det er fuktmerker i mur på endeveggene på loftet.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak: Fuktmerker i mur på endeveggene bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak og

omfang. Tiltak for utbedring må iverksettes for å hindre videre fuktskader og forringelse av konstruksjonen. Ved manglende utbedring kan det oppstå økt risiko for mugg, råte og redusert levetid på bygningsdelen.

Vinduer (TG 2):
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Nye isoler glass fra 2023 i originale karmer fra byggeår. Ingen synlige punkterte isolerglass og eier har ikke opplyst om punkterte glass. Vinduene har normal bruksslitasje. Ingen feil er observert utover normal slitasje.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Dører (TG 2):
Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak:
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.
• Dører må justeres. Dørene bør justeres eller utbedres for å sikre tetthet og funksjon. Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå kald trekk, varmetap og redusert komfort, samt økt risiko for skader på dør og karm over tid.

Dører - 2 - 3 (TG 2):
Bygningen har malt balkongdør i tre og pvc.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det er utvendig slitasje på panelet på tredøren.

Konsekvens/tiltak:
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut. Det bør utføres overflatebehandling og lokal utbedring av skader på tredøren for å hindre ytterligere forvitring og redusere risiko for fuktinntrengning og råteskader.

Dører - 2 - 3 - 4 (TG 2):
Bygningen har skyvebalkongdør i aluminium. Varmelist.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Trenger justeres.

Konsekvens/tiltak:
• Dører må justeres. Dørene bør justeres for å sikre normal funksjon og brukervennlighet. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til økt slitasje på dør og beslag, samt redusert levetid og komfort.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger (TG 2):
Treplatting på ca. 6,51 m^2 nede.

Markiser på stuesiden.

Altan på 10,90 m^2 med utgang fra stue, oppført i betong med rekkverk i tre. Fliser på dekke. Høyde på rekkverk: 0,94 meter.

Altan på ca. 17,26 m^2, oppført i impregnert tre med rekkverk i tre. Høyde på rekkverk: 0,83 meter. Tekket med gummibelegg. Tekking ikke mulig å kontrollere på grunn av at det ligger tremmegulv på dekke. Underliggende bod. Stor åpning i rekkverk.

Altanen har bruksslitasje på overflater og trenger noe oppgradering.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
• Det er avvik: Treplattingen ved inngangssiden må skiftes. Det er registrert sprekker i to fliser på den ene altanen.

Konsekvens/tiltak:
• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
• Tiltak: Treplattingen ved inngangssiden bør skiftes for å unngå videre forringelse og redusert sikkerhet. Sprekker i fliser på altanen bør utbedres for å hindre vanninntrengning, som kan føre til skader på underliggende konstruksjon og økt risiko for fuktskader.

Utvendige trapper (TG 2):
Betongtrapper Mangler rekkverk.

Vurdering av avvik:
• Betongtrapp har mindre sprekker/skader.

Konsekvens/tiltak:
• Påviste skader må utbedres. Rekkverk bør monteres for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker. Sprekker og mindre skader i betongtrappen bør utbedres for å forhindre videre forringelse og økt risiko for skader på konstruksjonen.

Innvendig | Overflater (TG 2):
Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater, malt panel, spilevegg, Innvendige tak har malte plater, malt panel, lerretsduk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik: Noe sår i himling + lerrets duk krøller seg litt ved trapp. Overflater med normal bruksslitasje, skader i parkett stue.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:
Det bør utføres utbedring av sår i himling og korrigering av lerretsduk ved trapp for å opprettholde estetisk standard og forhindre videre forringelse. Skader i parkett i stue bør utbedres for å unngå ytterligere slitasje og redusert levetid på gulvet.

Pipe og ildsted (TG 2):
Boligen har elementpipe. Peisovn i stue. Pipen er ikke funksjonstestet under befaringen. Skorstein er kontrollert på innside og det er ikke tegn på fukt. Utvendig kan det være avvik, uten at det er besiktiget.

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

Konsekvens/tiltak:
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg. Det anbefales å gjennomføre en grundig kontroll og eventuell rehabilitering av pipen, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Manglende tiltak kan medføre økt risiko for lekkasjer, brannfare eller redusert trekk og funksjon i skorsteinen.

Innvendige dører (TG 2):
Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik: Alminnelig slitasje på dører som trenger noe oppgradering.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak: Dørene bør oppgraderes eller vedlikeholdes for å sikre funksjonalitet og estetisk standard. Manglende tiltak kan føre til redusert

brukervennlighet og ytterligere slitasje.

1.Etasje - Bad | Overflater gulv (TG 2):
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40 mm. Lokalt fall i dusjsone, oppkant på ca. 10 mm.
Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:
Tetting og avslutning av membran ved terskel lot seg ikke kontrollere, og det er heller ikke mulig å verifisere om det er utført tetting under terskelen. Årsaken til at dette ikke kunne kontrolleres er at konstruksjonen er tildekket og det ville krevd destruktive inngrep for å undersøke dette nærmere.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak: Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av membran ved terskel, eller det bør gjennomføres nærmere undersøkelser dersom dokumentasjon ikke foreligger. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om membranens utførelse, noe som kan gi økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Sluk, membran og tettesjikt (TG 2):
Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med ukjent utførelse.
Årstall: 2010 Kilde: Eier

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

2.Etasje - Bad | Sluk, membran og tettesjikt (TG 2):
Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med ukjent utførelse.

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

Avløpsrør (TG 2):
Det er avløpsrør av støpejern. Soil rør kan ruste fra innsiden og dette kan medføre forstoppelse i rør.

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

Konsekvens/tiltak:
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg. Det anbefales å vurdere utskiftning av avløpsrør, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer eller forstoppelser som følge av rustdannelse og svekkelse av rørene.

Tomteforhold | Fuktsikring og drenering (TG 2):
Dreneringen er fra 1971.Drenering etter krav på oppføringstidspunkt.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Grunnmur og fundamenter (TG 2):
Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Konsekvens/tiltak:
• Lokal utbedring må utføres.

Utvendige vann- og avløpsledninger (TG 2):

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og fra 1971. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er også av ukjent type og fra 1971, med offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige rør har ikke vært mulig å kontrollere, og disse er derfor ikke vurdert. Det er ikke opplyst fra eier om problemer knyttet til utvendig vann og avløp.

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

Ovennevnte punkter er på ingen måte utfyllende. For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Selgers kommentar til egenerklæring

Følgende er kommentert i selgers egenerklæring:

- I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: Gjensidige
Polise/Avtalenr: 20852453

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Svar: Ja.
Beskrivelse: Begge bad og gulvet mellom helrenovert 2010. Utført av firma Brødrene Foss, Bergen. Ingen kjente problemer etter det.

- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.
Beskrivelse: Helrenovert begge bad samtidig (2010) samt alt av vannopplegg skiftet til rør i rør. Varmtvannstank skiftet. Badegulvene skiftet. Avtrekksvifte skiftet. Tak i vaskerom senket slik at røropplegg til kjøkken er skjult. Elektrisk opplegg knyttet til bad og avtrekksvifte skiftet. Alt arbeid utført av firma Brødrene Foss. Dokumentasjon mangler.

- Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet? Svar: Ja.
Beskrivelse: Hele gulvet mellom badene i 1. og 2. etasje ble fjernet og lagt på nytt. Nye sluk. Nytt gulv, varmekabler og membran i begge gulv.

- Er arbeidet byggemeldt? Svar: Ja.
Beskrivelse: Vet ikke, men går ut fra at dette ble gjort av Brødrene Foss.

- Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Svar: Ja, kun av faglært.
Beskrivelse: Røropplegg skiftet til rør-i-rør 2010. Arbeid utført av Brødrene Foss.

- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Svar: Ja.
Beskrivelse: Noe fuktinnsig i overgangen mellom de "saksede" rekkehusene på soveværelse syd-øst i 1. etasje da vi flyttet inn. Noe fuktskader på vegg langs gulvlist i klesskap og på gulv i sydøstre hjørne fremkommet engang i løpet av senere år. Muligens sammenheng med at rommet har stått uoppvarmet og i hovedsak brukt som lager siste 20 år.

- Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Svar: Ja.
Beskrivelse: Da vi kjøpte i 1981 var det utettheter i vegg mot syd-øst i overgangen mellom de

"saksede" rekkehusene. Forsvant da taket ble skiftet i 2007. Noen gjenværende mørke partier inne på loftet langs festet av blydekket mot nabotaket på syd-øst vegg.

- Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Svar: Ja.
Beskrivelse: Setningsskader da vi kjøpte huset 1981 (10 år gammelt). Sprekkdannelser i overgangene mellom de "saksede" rekkehusene. Stabilt de siste ca. 30 år. Ujevnheter i murgulvet i 1.etasje ble slipt ned før nåværende parkett ble lagt (ca 1995). Ingen problemer registrert med det nye gulvet. Noe ujevnheter i gulv kontor 2.etg.

- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Svar: Ja, kun av faglært.
Beskrivelse: Skiftet løse kontakter og koblingsbokser på kjøkken og utelys/kontakt. Jordfeilbryter skiftet april 2026. Arbeid utført av Håvardstun Elektriske.

- Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Svar: Ja.
Beskrivelse: Offentlig El-kontrollør for anslagsvis 20 år siden.

- Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)? Svar: Ja.
Beskrivelse: Drager i taket på soverom nord-øst i 1. etasje satt opp av ikke-faglært. Isolasjon på ytterveggene på samme rom lagt av forrige eier, uvisst om faglært. Antagelig isopor. Fliser på terrassen på sydsiden lagt av ikke-faglært. Disse ligger på en dreneringsmatte som fungerer bra for å ta unna vann og hindre frostsprengning, men gir noe svikt i hellene og er derfor ikke fuget. Sprekk i to fliser. Fliser på vaskerom og i bod lagt av ikke-faglært. Gulv på kontor, gang og kjøkken i 2. etg lagt av ikke-faglært.

- Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.
Beskrivelse: Glasert taksten, takskjegg forlenget. Carport bygget på dugnad av sameiet ca. 1983.
Arbeid utført av: Tak skiftet av faglært 2007 men har ikke dokumentasjon.

- Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Svar: Ja.
Beskrivelse: Bod og lagerplass med terrasse på toppen på nordsiden av huset påbygget av faglært 1990.

- Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene? Svar: Ja.
Beskrivelse: Saksnr 909648 Bergen Kommune.

- Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Svar: Ja.
Beskrivelse: Ekerdalen 7D og 7F har fått tinglyst veirett langs veien på sydsiden av huset mot tinglyst båtfesterett for Ekerdalen 9A-9G. Veien på sydsiden og felles carport er sameie (Ekerdalen 9A -9G). Lecamur satt opp av forrige eier langs eiendomsgrense mot nord erstattet med tørrmur (ca 2020).

Energimerking

Det er utarbeidet energiattest via energimerking.no. Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven. Megler har intet ansvar for informasjonen som følger av energiattesten.

Energiattest med energimerke Gul D er vedlagt salgsoppgaven.

Oppvarming
Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Tomten
345,00 m² eiet tomt.

Parkering
Med eiendommen følger andel i realsameie over gaten hvor man disponerer én parkeringsplass. Dette gjelder 1/7 av KNR: 4601 GNR: 36 BNR: 361.

Løsøre og tilbehør
Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Følgende gjenstander medfølger ikke handelen:
- Hengelamper
- Lampetter og taklamper av merket PH og Toledo soverom, i gang, kjøkken, kontor og stue medfølger ikke
- Liftgardiner soverom

Visning
Alle våre visninger har påmelding. På denne måten sikrer vi at våre meglere har god tid og på best mulig måte kan møte alle interessentene. Det er enkelt å melde seg på og like enkelt å melde seg av. Visningen avholdes bare dersom det er påmeldte i god tid før visning.

Husk å les salgsoppgaven i forkant!

Kontakt oss gjerne i forkant av visning om du har noen spørsmål.

Området

Beliggenhet
I Ekerdalen 9B bor man sentralt i fine og etablerte omgivelser, men samtidig tett på flotte naturopplevelser i et populært boligområde på Søreidgrenda. Alle daglige servicetilbud finnes i nærområdet og man får de beste forutsetningene for effektive hverdager og flotte fridager.

Kollektivtilbudet tilknyttet boligen er svært bra med en ni minutters spasertur til nærmeste busstopp. Ellers er det kort og effektiv kjørevei til Bergen sentrum, Bergen Vest og Flesland.

De daglige handleturene tar man på Coop Extra Søreide eller Kiwi Søreide. Lagunen Storsenter ligger kort vei fra boligen som er et av landets største kjøpesenter med over 180 virksomheter. Her er det både dagligvarebutikker, apotek, vinmonopol, motebutikker, sportsbutikker, jernvarebutikker og mange spesialbutikker. I tillegg er det mange caféer og restauranter. Blant annet finner du den populære italienske restauranten Villani. Der får du nydelig mat og drikke av ypperste kvalitet.

Skole- og barnehagetilbudet i nærområdet er svært godt med gangavstand til blant annet Fremtiden-, Søreidtunet- og Nordeide barnehage i gangavstand fra boligen. Har man barn i skolealder ligger Skranevatnet og Rå skole i nærheten av boligen. For ungdommen er Sandsli og Fyllingsdalen videregående skole nærmeste

alternativer.

Nærområdet byr på meget gode tur- og fritidsmuligheter for folk i alle aldre. Enten man foretrekker en rolig spasertur, eller en lengre fjelltur finnes det rikelig med valgmuligheter i området. Nordåsvannet er svært populært om sommeren og perfekt for å spasere ned for en dukkert, eller for å nyte det yrende livet. For den som liker å trene innendørs er Aktiv365 nærmeste alternativ.

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon om hva området har å by på!

Adkomst
Ved å trykke på kartet i Finn-annonsen får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Økonomi

Andre løpende kostnader
Faste løpende utgifter for strøm, innboforsikring, løsøre mm.

Kommunale avgifter
Megler har ikke lyktes i å innhente bekreftelse på kommunale avgifter. Selger har likevel oppgitt et estimat basert på siste faktura. Vi tar eksplisitt forbehold om feil i de kommunale avgiftene.

Kommunale avgifter utgjør 25 403 pr. år. I dette inngår gebyr for eiendomsskatt, vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Velforening
Eiendommen har medlemskap i velforeningen Ekerdalen Vel, og den til enhver tids eier av eiendommen vil være ansvarlig for å betale sin andel av utgiftene til drift av foreningen. Foreningens vedtekter ligger vedlagt salgsoppgaven. For nærmere informasjon om fellesutgiftene, se "Faste løpende kostnader".

Kostnad per år: I følge selger ca. 3800,-
Brøyting og strøing inngår i kontingenten.

Norgespris
Det er inngått avtale om Norgespris for denne eiendommen. Siden avtaler om Norgespris følger målepunktet, vil eiendommen være bundet av avtalen om Norgespris frem til 31. desember 2026, uavhengig av eierskifte.

Formuesverdi
Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2024:

Som primærbolig kr. 964 132,00,- som forutsetter at boligen brukes som fast bopæl.

Som sekundærbolig kr. 3 856 528,00,- ved annen bruk av eiendommen.

Det gjøres oppmerksom på at Stortinget har vedtatt en oppdatert modell for beregning av formuesverdi for primærbolig. Modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan føre til at markedsverdien avviker fra tidligere beregninger, og innebærer at både selger og megler kan måtte basere seg på tall som ikke er endelig oppdatert ved utarbeidelsen av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved den endelige fastsettelsen i skatteåret.

Formuesverdi for primærbolig er for tiden 25 % av

beregnet markedsverdi opp til 10 millioner kroner, og deretter 70 % av det som overstiger 10 millioner kroner.

Formuesverdi for sekundærbolig er for tiden 100 % av beregnet markedsverdi.

Det henvises til Skatteetatens nettsider for mer informasjon.

Formuesverdi innhentet fra skatteetaten via altinn.

Totalpris inkludert omkostninger

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:

Dokumentavgift kr 149 750,00,-

Tinglysningsgebyr skjøte kr 545,00,-

Tinglysningsgebyr pantedokument kr 545,00,-

Pantattest kjøper kr 272,00,-

Boligkjøperforsikring Gar-Bo kr 17 900,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 6 159 012,-. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr Boligkjøperforsikring er valgfritt.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto to dager innen dato for avtalt overtagelse. Kjøpesummen forutsettes innbetalt fra norsk finansinstitusjon. Egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Offentlige forhold

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert: 25.01.1972 - Denne er utgått på dato.
Det foreligger ikke ferdigattest iflg. kommunen. I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertidig ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Kontroll av byggetegninger

Byggetegninger fra kommunen datert 16.02.1971, viser at deler av soverom ved badet i 1. etasje ble byggemeldt som "lager", og deler av soverom i 2. etasje ble byggemeldt som "kott" og garderobe, og er følgelig ikke godkjent for varig opphold. Bod på baksiden av huset fremgår ikke av byggetegninger og er derav byggemeldt. Arealene er likevel medtatt i tilstandsrapport som henholdsvis primær- og sekundærrom. Evt. søknad om godkjenning av tiltaket i tråd med dagens bruk skjer for kjøpers regning og risiko. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning, samt eventuell ulovlighetsoppfølging fra kommunen sin side. Kopi av tegninger og attester ligger vedlagt salgsoppgaven.

Regulering

I henhold til kommuneplanen ligger eiendommen i ytre fortettingssone og er regulert til bebyggelse og anlegg.

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

Arealformål i kommuneplanen:
PlanID: 65270000

Beskrivelse: Ytre fortettingssone
Områdenavn: Y
Dekningsgrad: 100,0%

Planer i nærheten av eiendommen:
PlanID: 71740000
Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027
Saksnr: 202417461

PlanID: 18910000
Plannavn: YTREBYGDA. GNR 36 BNR 82, STEINSVIKVEGEN 29
Saksnr: 200603899

PlanID: -
Plannavn: Ytrebygda Gnr 36 Bnr 54 Steinsvikvegen
Saksnr: 201913784

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
36/71 139450841-1 Tilbygg Enebolig
Igangsettingstillatelse 04.09.2023 202315460
36/71 139450841-1 Tilbygg Enebolig
Igangsettingstillatelse 04.09.2023 202315460
36/54 301289817 - Enebolig m/hybel/sokkelleil.
Igangsettingstillatelse 04.12.2024 202222248
36/54 13963207 - Garasjeuthus anneks til bolig
Bygning godkjent for riving/brenning 06.12.2023 -
36/339 139453204-2 Tilbygg Enebolig
Igangsettingstillatelse 29.09.2022 202223084
36/384 300640207 - Garasjeuthus anneks til bolig
Igangsettingstillatelse 28.08.2017 201724758
36/384 300640207 - Garasjeuthus anneks til bolig
Igangsettingstillatelse 28.08.2017 201724758
36/197 139451988-1 Tilbygg Enebolig
Rammetillatelse 03.02.2026 202510418

Det foreligger planer og godkjente tiltak i nærheten av eiendommens yttergrense. Se vedlagte planopplysninger og kart i salgsoppgaven.

Vei, vann og avløp

Vei: Eiendommen er tilknyttet privat vei.
Vann: Eiendommen er tilkoblet offentlig vann.
Avløp: Eiendommen er tilkoblet offentlig avløp.

Rettigheter og heftelser

Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Dnr. 301157, tgl. 11.02.1972 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om gjerde

Dnr. 881924, tgl. 30.10.2008 - Bestemmelse om båtplass
Bestemmelse om båtplass

Dnr. 901149, tgl. 11.02.1972 - Registrering av grunn
Registrering av grunn

Utskrift av heftelser kan fås ved henvendelse til megler. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Radon

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie.

Konsesjon
Konsesjon: Nei.

Odel
Odel: Nei.

Om oppdraget

Eiendommen
Ekerdalen 9B
36/385/0/0 i Bergen

Type bolig: Rekkehus

Selger
Tron Frede Thingstad

Eiendomsmegler
Oppdragsnummer: 8-26-00099
Ansvarlig megler: Marcus Ullebø
+47 48 43 54 84
marcus@askeiendomsmegling.no

Vilde Hugvik
+47 94 84 61 46
vilde@askeiendomsmegling.no

ASK Bergen
ASK Bergen AS
NO 932 177 331 MVA

Samarbeid med og tilknytning til andre foretak
ASK Bergen AS er en del av ASK Eiendomsmegling gjennom en franchiseavtale med ASK Label AS.

Som franchisetaker i ASK Eiendomsmegling får ASK Bergen AS levert markedsføringstjenester fra Studio Eik AS. ASK Bergen AS kan også formidle boligselgerforsikring og boligkjøperforsikring via Söderberg & Partners AS.

Finansiering
Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

Diverse
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

Det tas forbehold om panthavers salgssamtykke til handelen.

Selger opplyser om følgende: Nedre spjeld på varmepumpen må stilles for hånd.

Om salgsoppgaven
Salgsdokumentasjonen er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig og eiendomsmegler, opplysninger mottatt fra det offentlige og eventuelle forretningsføreropplysninger.
Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Øvrige kjøpsforhold

Overtagelse
Overtakelse etter avtale mellom partene.

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring: Kjøper har mulighet til å tegne boligkjøperforsikring via Söderberg & Partners. Et produktark med informasjon om boligkjøperforsikringen ligger vedlagt salgsoppgaven. Du kan også lese mer på https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring via Söderberg & Partners AS. Selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og kjøper plikter å sette seg inn i denne. Kjøper er kjent med sin undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom § 3-10. Boligselgerforsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven.

Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som vedkommende mener utgjør en mangel, vil Claims Link AS som er skadeoppgjørsselskapet behandle reklamasjonen på vegne av selger.

Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen.

Forsikringen dekker ansvar begrenset til eiendommens salgssum, men oppad begrenset til 20.000.000 kroner. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt fem år fra overtakelse av eiendommen.

Det kan tegnes boligselgerforsikring på kombinasjonseiendommer i de tilfellene boligdelen utgjør minst 50% av totalarealet. Forsikringen dekker kun boligdelen.

Kjøper plikter å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring, som er vedlagt salgsoppgaven, samt sette seg inn i de fullstendige vilkårene for boligselgerforsikringen. Disse kan hentes på https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligselgerforsikring/.

Av vilkårene fremgår unntak i forsikringsdekningen, for eksempel ved nye forhold som inntreffer mellom aksept og overtakelse. Garantier eller lovnader der selger har påtatt seg ansvar for egenskaper ved eiendommen, eller dokumentasjon av slike, dekkes ikke. Videre dekkes ikke verditap som følge av insekter, eller krav som knytter seg til tilbehør som skal følge med eiendommen.

I henhold til lov og rettspraksis må det reklameres «innen rimelig tid». Det anbefales å reklamere umiddelbart/snarest mulig og senest innen to måneder etter at forholdet ble, eller burde vært, oppdaget. Dersom kjøper utbedrer mangelskrav på egen hånd, kan dette medføre at reklamasjonsretten tapes.

Det opplyses om at eiendomsmeglingsforetaket kan motta kostnadsdekning jf. Söderberg & Partners' modell for distribusjon og salg av boligselgerforsikring.

Budgivning
Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt. Eiendomsmegler oppfordrer alle til å lese denne nøye før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD

knappen på eiendommens annonse på Finn.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal derfor være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Megler kan heller ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form. Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

Oppgjør

Oppgjøret gjennomføres av Stender Oppgjør AS, NO 983570658 MVA. Det forutsettes av boligen skal overskjøtes til kjøper, og tinglyses på kjøper som ny eier.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter bestemmelsene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i samsvar med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene eller ikke. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel). Liste over løsøre og tilbehør fra bransjen er inntatt som bilag til salgsoppgaven. Tilbehørslisten er en del av avtalen mellom partene om ikke annet er spesifisert i denne salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder

bl.a. bestemmelser om at det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg. Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3 -8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Personvern

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For ytterligere informasjon, se vår personvernerklæring på www.askeiendomsmegling.no

Hvitvasking

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering plikter eiendomsmegler å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder, herunder selger og kjøper. Dette innebærer at eiendomsmegler skal utføre kontrollhandlinger for å bekrefte kunders identitet. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt og kjøper må kunne fremvise gyldig legitimasjon. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere) og bekrefte deres identitet. Videre skal eiendomsmegler innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføre pålagte kundetiltak kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen. Eiendomsmegler plikter også å gjennomføre undersøkelser knyttet til kjøpers egenkapital, handelen og om det hefter andre forhold ved kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den andelen av kjøpesummen som er egenkapital, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomstransaksjon, og megler ikke klarer å få avkreftet mistanken, må mistanken rapporteres til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

Meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,000 % av salgssummen inkl. mva (minimum 60 000 inkl. mva)

Kommunale opplysninger Bergen: 7 400,00
Markedspakke STRIKE: 23 990,00
Oppgjørskostnad: 8 990,00
Tilretteleggingsgebyr: 9 990,00
Visninger/overtakelse: 2 990,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er

inkl. mva.

Produksjonsdato
Salgsoppgaven er sist oppdatert 21.05.2026
Opplysninger i denne salgsoppgaven er godkjent av selger.

PLANTEGNING



Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.

TE FOTO



Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.

TE FOTO

TEKNISKE DOKUMENTER

Nabolagsprofil

Ekerdalen 9B - Nabolaget Søviken/Nordeide/Søreidneset - vurdert av 93 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Markaneset Linje 22	9 min 0.7 km
Dolvik terminal Linje 22, 23, 23E, 50E, 51, 52, 54, 55	18 min 1.5 km
Sandslivegen Linje 1	6 min 3.4 km
Lagunen terminal Buss, trikk	11 min 6.2 km
Bergen Flesland	12 min

Skoler

Søreide skole (1-7 kl.) 488 elever, 28 klasser	14 min 1.1 km
Aurdalslia skole (1-7 kl.) 412 elever, 23 klasser	21 min 1.6 km
Skranevatnet skole (1-10 kl.) 639 elever, 43 klasser	5 min 3 km
Rå skole (8-10 kl.) 420 elever, 29 klasser	7 min 4.8 km
Sandsli videregående skole 650 elever, 32 klasser	8 min 4.4 km
Fyllingsdalen videregående skole 588 elever, 28 klasser	10 min 5.5 km

«Det er ett greit nabolag og kort mellom hver gang du treffer en bekjent, enten på butikken eller på vei fra det ene til det andre.»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

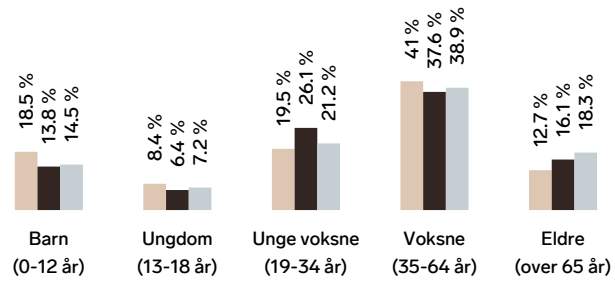
Naboskapet

Godt vennskap 79/100

Kvalitet på skolene

Bra 60/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Søviken/Nordeide/Søreidne...	2 354	912
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Fremtiden barnehage (0-5 år) 90 barn	8 min 0.6 km
Søreidtunet barnehage (1-5 år) 119 barn	8 min 0.6 km
Nordeide barnehage (1-5 år) 86 barn	8 min 0.6 km

Dagligvare

Coop Extra Søreide Post i butikk	8 min 0.7 km
Kiwi Søreide PostNord	9 min 0.7 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Støynivået
Lite støynivå 97/100

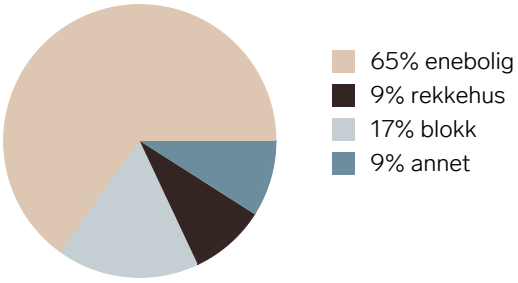
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Trafikk
Lite trafikk 85/100

Sport

Søreide skole Aktivitetshall, ballspill	10 min 0.8 km
Karlslia sameie Balløkke Ballspill	13 min 0.9 km
Aktiv365 Xpress Søreide	10 min
MOVA Fanatorget	24 min

Boligmasse



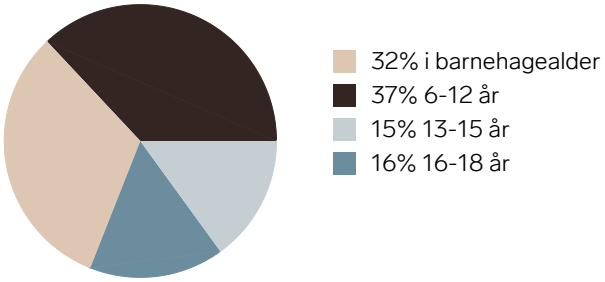
«Greie naboer og tett naboskap, alle er hjelpsomme og omtenksomme.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

Fanatorget	24 min
Boots apotek Sandsli	24 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



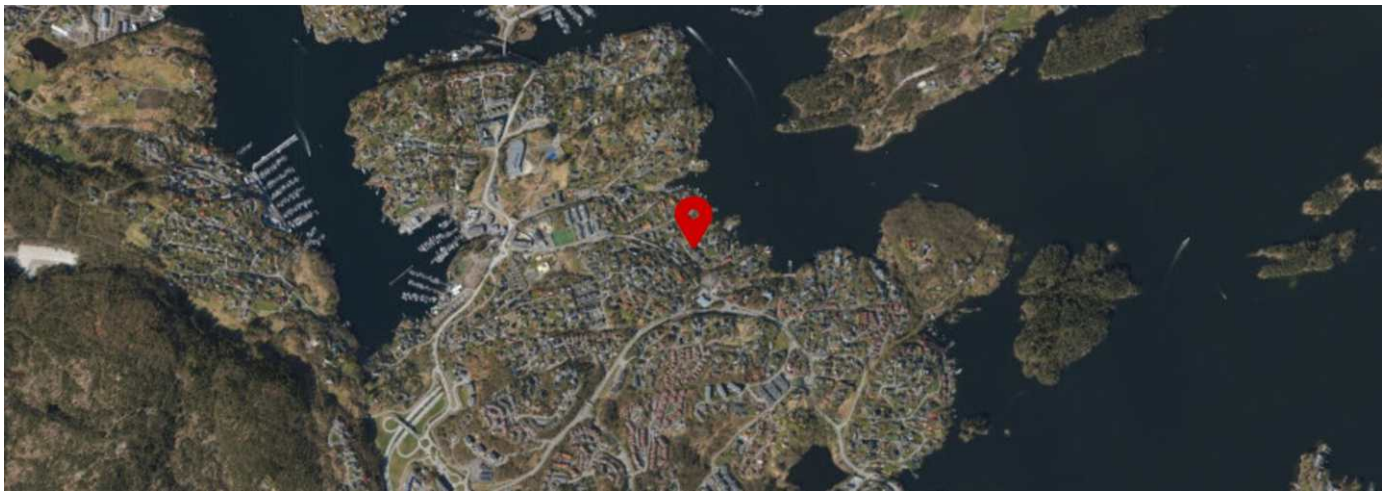
Familiesammensetning

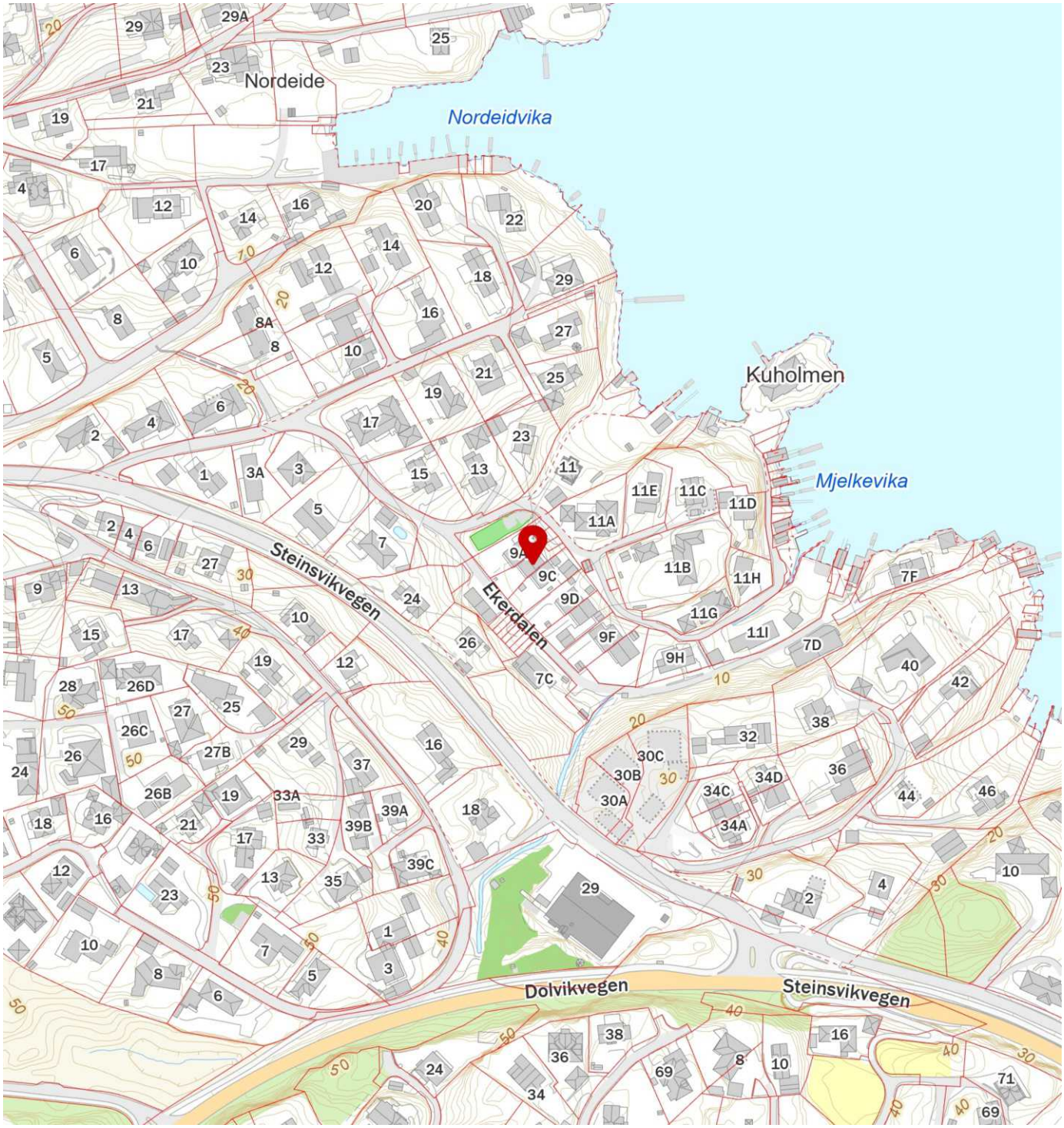


Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

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





FINN
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

Tilstandsrapport

Rekkehus

Ekerdalen 9 B, 5251 SØREIDGREND

BERGEN kommune

gnr. 36, bnr. 385

Sum areal alle bygg: BRA: 157 m² BRA-i: 157 m²



Befaringsdato: 31.03.2026 **Rapportdato:** 12.04.2026 **Oppdragsnr.:** 18384-202186 **Eiendomsverdi ref nr:** AQ7380

Autorisert foretak: A1-Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Rune Løseth **Vår ref:** rl

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

Norsk takst

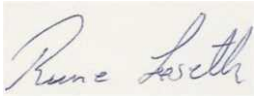
Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer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

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

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

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

Rapportansvarlig



Rune Løseth
Uavhengig Takstingeniør
rune@a1-takst.no
977 01 401

A1-Takst AS
Baneveien 35
5010 BERGEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

A1-Takst AS
Baneveien 35
5010 BERGEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus som er oppført i 1971 med vanlig god standard.

Boligen har alle overflater og utstyr fa byggeår.
Badene er nylig oppgradert øvrige overflater trenger noe oppgradering

For øvrig henvises til rapportens enkelte punkter.
Bygningens alder tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekkes flere feil og mangler.

Rekkehus - Byggeår: 1971

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av glaserte tegltakstein. Taket er kun besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takhetter.
Renner og nedløp i plast.
Snøfangere er ikke montert.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning. Fasader er kun besiktiget fra bakkenivå
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre og sutaksbord.

Det er lagret mye på loftet, noe som gir vanskelig tilkomst til alle områder.
Det er ikke observert skadedyravføring i etasjeskillet ved luken.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Nye isoler glass fra 2023 i originale karmer fra byggeår.
Ingen synlige punkterte isolerglass og eier har ikke opplyst om punkterte glass. Vinduene har normal bruksslitasje. Ingen feil er observert utover normal slitasje.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Bygningen har malt balkongdør i tre.
Bygningen har malt balkongdør i tre og pvc
Bygningen har skyvebalkongdør i aluminium.
Varmelist.
Treplatting på ca. 6,51 m² nede.

Markiser på stuesiden.

Altan på 10,90 m² med utgang fra stue, oppført i betong med rekkverk i tre. Fliser på dekke. Høyde på rekkverk: 0,94 meter.

Altan på ca. 17,26 m², oppført i impregnert tre med rekkverk i tre. Høyde på rekkverk: 0,83 meter. Tekket med gummibelegg. Tekking ikke mulig å kontrollere på grunn av at det ligger tremmegulv på dekke. Underliggende bod. Stor åpning i rekkverk.

Altanen har bruksslitasje på overflater og trenger noe oppgradering.

Betongtrapper
Mangler rekkverk.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett.
Veggene har malte plater, malt panel, spilevegg,
Innvendige tak har malte plater, malt panel, lerretsduk,

Etasjeskille i trekonstruksjoner.
Noe retningsavik kan forekomme. Det er ikke foretatt høydemålinger da dette ikke er krav etter forskrif.
Boligen har elementpipe.
Peisovn i stue.
Pipen er ikke funksjonstestet under befaringen. Skorstein er kontrollert på innside og det er ikke tegn på fukt. Utvendig kan det være avvik, uten at det er besiktiget.
Boligen har malt tretrapp.
Alminnelig bruks slitasje
Stor avstand i rekkverk
Takluke med nedfellbar stige til koffertloft.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom
Benkepkate med skyljekar i stål. div. innredning
bereder
Det er ikke mulig å ta hull i vegg bak dusjen, at hulltaking ikke er utført utelukker ikke at det kan være fukt i vegg bak dusjen.

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura og kontrollerklæringer.
Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40 mm. Lokalt fall i dusjsone, oppkant på ca. 10 mm.
Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har servant,veggmontert toalett og dusjvegger.
Det er mekanisk avtrekk.
Vender mot vaskerom hvor alle rørførjnger går i vegg. Risiko å borre vegg.
Det er ikke mulig å ta hull i vegg bak dusjen, at hulltaking ikke er utført utelukker ikke at det kan være fukt i vegg bak dusjen.

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura og kontrollerklæringer.
Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40 mm.
Lokalt fall i dusjsone, oppkant på 10 mm.
Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har servant,veggmontert toalett og dusjvegger.
Det er mekanisk avtrekk. Ventil i vegg
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er

Beskrivelse av eiendommen

foretatt ved/i Kjøkken .

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, mikrobølgeovn og komfyrvakt.
Det er ikke registrert fukt i gulvet foran innredningen. Kjøkkenet har innredning med vanlig bruksslitasje.
Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er foretatt besiktigelse i rørskapet.
Hovedstoppekran er fra byggeperioden. Det ble ikke registrert lekkasjer under befaringen.
Det er avløpsrør av støpejern. Soil rør kan ruste fra innsiden og dette kan medføre forstoppelse i rør.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Det er installert varmepumpe. Innedel og utedel ble byttet i 2023.
Varmtvannstanken har et volum på ca. 200 liter.
El. anlegget har sikringsskap med skrusikringer.
Jordfeil bryter skiftet 2026

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.
Dreneringen er fra 1971.Drenering etter krav på oppføringstidspunkt.
Bygningen har betonggrunnmur.
Forstøtningsmurer er av naturstein i front vav bygget
Terrenget er stort sett flatt.
Det er ikke fall i terreng observert fall mot bygningskroppen.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type og fra 1971. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er også av ukjent type og fra 1971, med offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige rør har ikke vært mulig å kontrollere, og disse er derfor ikke vurdert. Det er ikke opplyst fra eier om problemer knyttet til utvendig vann og avløp.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Det er registrert brannvarsler og pulver apparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

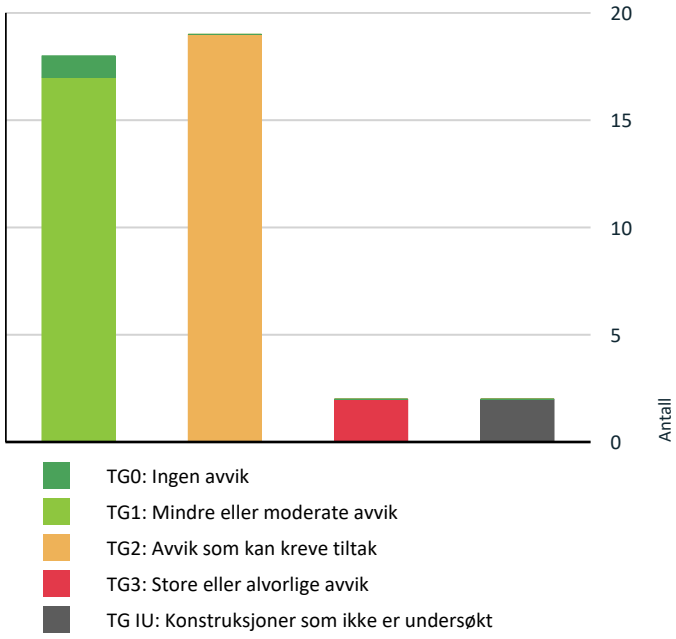
Rekkehus

- Det foreligger ikke tegninger

Godkjente tegninger er ikke sett

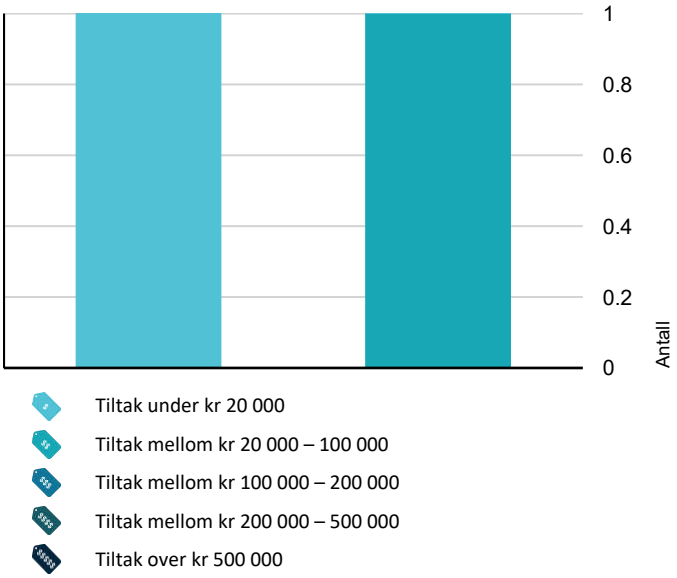
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er forutsatt i denne rapport at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt. Det er ikke sjekket opplysninger fra tinglysingsregisteret, byggesak, ferdigattest, ol.
Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at boenheten er møblert/utstyrt. Ved eventuell avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. Lov om avhending av
fast eiendom, "Avhendingslova" av 3 juli 1992, nr. 93.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Dører - 2** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Dører - 2 - 3** Gå til side
- **Utvendig > Dører - 2 - 3 - 4** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Innvendig > Pipe og ildsted**	Gå til side
!	**Innvendig > Innvendige dører**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Avløpsrør**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Gå til side
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1971

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1990	Tilbygg	Bod med lagerplass.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen er av glaserte tegltakstein. Taket er kun besiktiget fra bakkenivå.

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

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier







TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takhetter.
Renner og nedløp i plast.
Snøfangere er ikke montert.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
• Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Snøfangere bør monteres for å ivareta personsikkerheten og hindre snøras fra taket, spesielt på områder hvor det er naturlig ferdsel under takskjegget.

Det bør også etableres tilfredsstillende adkomst til pipe for feier for å sikre at lovpålagt feiing kan utføres, og for å unngå fyringsforbud.

Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Fasader er kun besiktiget fra bakkenivå

Vurdering av avvik:

• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er dårlig tetting mellom kledning og murvegg.
Kledningen er fra byggeåret og kan ha behov for oppgradering.
Manglende lufting av kledning gjelder bod.

Konsekvens/tiltak

• Råteskadet trekledning må skiftes ut.
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det bør utføres lokal utbedring av råteskadet kledning, samt tiltak for å bedre lufting og tetting mellom kledning og murvegg, spesielt ved boden.
Manglende lufting og dårlig tetting kan føre til økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på konstruksjonen.
Oppgradering av kledningen bør vurderes for å sikre byggets bestandighet.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre og sutaksbord.

Det er lagret mye på loftet, noe som gir vanskelig tilkomst til alle områder.
Det er ikke observert skadedyravføring i etasjeskillet ved luken.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er fuktmerker i mur på endeveggene på loftet.

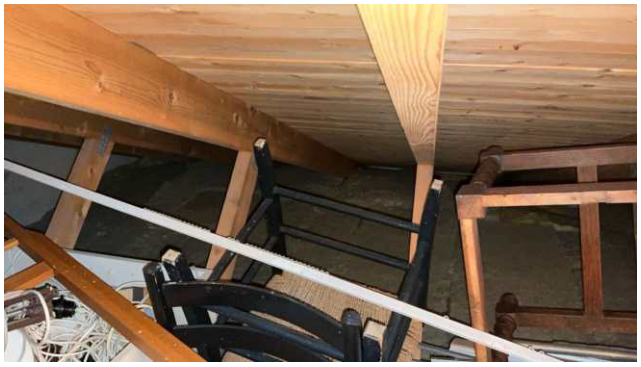
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Fuktmerker i mur på endeveggene bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak og omfang.

Tiltak for utbedring må iverksettes for å hindre videre fuktskader og forringelse av konstruksjonen.

Ved manglende utbedring kan det oppstå økt risiko for mugg, råte og redusert levetid på bygningsdelen.







TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Nye isoler glass fra 2023 i originale karmer fra byggeår.
Ingen synlige punkterte isolerglass og eier har ikke opplyst om punkterte glass. Vinduene har normal bruksslitasje. Ingen feil er observert utover normal slitasje.

Vurdering av avvik:

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

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak.
• Dører må justeres.

Dørene bør justeres eller utbedres for å sikre tetthet og funksjon.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå kald trekk, varmetap og redusert komfort, samt økt risiko for skader på dør og karm over tid.

TG 3 Dører - 2

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

• Døren(e) står foran utskiftning.

Det bør foretas lokal utbedring eller utskifting av dør(er) med fukt- og råteskader for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for inntrenging av fukt i tilstøtende bygningsdeler.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Dører - 2 - 3

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre og pvc

Vurdering av avvik:

• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er utvendig slitasje på panelet på tredøren.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør utføres overflatebehandling og lokal utbedring av skader på tredøren for å hindre ytterligere forvitring og redusere risiko for fuktinntrengning og råteskader.



TG 2 Dører - 2 - 3 - 4

Beskrivelse

Bygningen har skyvebalkongdør i aluminium.
Varmelist.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Trenger justeres.

Konsekvens/tiltak

• Dører må justeres.

Dørene bør justeres for å sikre normal funksjon og brukervennlighet.

Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til økt slitasje på dør og beslag, samt redusert levetid og komfort.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Treplatting på ca. 6,51 m² nede.

Markiser på stuesiden.

Altan på 10,90 m² med utgang fra stue, oppført i betong med rekkverk i tre. Fliser på dekke. Høyde på rekkverk: 0,94 meter.

Altan på ca. 17,26 m², oppført i impregnert tre med rekkverk i tre. Høyde på rekkverk: 0,83 meter. Tekket med gummibelegg. Tekking ikke mulig å kontrollere på grunn av at det ligger tremmegulv på dekke. Underliggende bod. Stor åpning i rekkverk.

Altanen har bruksslitasje på overflater og trenger noe oppgradering.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
• Det er avvik:

Treplattingen ved inngangssiden må skiftes.

Det er registrert sprekker i to fliser på den ene altanen.

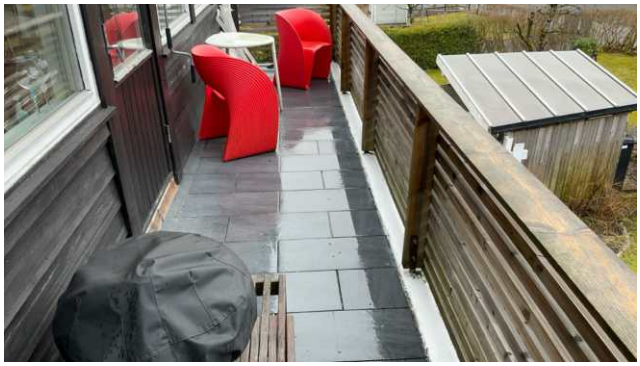
Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
• Tiltak:

Treplattingen ved inngangssiden bør skiftes for å unngå videre forringelse og redusert sikkerhet.

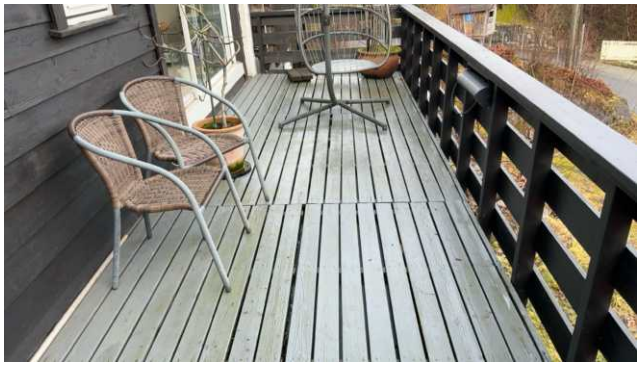
Sprekker i fliser på altanen bør utbedres for å hindre vanninntrengning, som kan føre til skader på underliggende konstruksjon og økt risiko for fuktskader.





Tilstandsrapport





TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Betongtrapper
Mangler rekkverk.

Vurdering av avvik:

• Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Konsekvens/tiltak

• Påviste skader må utbedres.

Rekkverk bør monteres for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.

Sprekker og mindre skader i betongtrappen bør utbedres for å forhindre videre forringelse og økt risiko for skader på konstruksjonen.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett.
Veggene har malte plater, malt panel, spilevegg,
Innvendige tak har malte plater, malt panel, lerretsduk,

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Noe sår i himling + lerrets duk krøller seg litt ved trapp.
Overflater med normal bruksslitasje, skader i parkett stue

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør utføres utbedring av sår i himling og korrigering av lerretsduk ved trapp for å opprettholde estetisk standard og forhindre videre forringelse.

Skader i parkett i stue bør utbedres for å unngå ytterligere slitasje og redusert levetid på gulvet.



Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille i trekonstruksjoner.
Noe retningsavik kan forekomme. Det er ikke foretatt høydemålinger da dette ikke er krav etter forskrif.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe.
Peisovn i stue.
Pipen er ikke funksjonstestet under befaringen. Skorstein er kontrollert på innside og det er ikke tegn på fukt. Utvendig kan det være avvik, uten at det er besiktiget.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det anbefales å gjennomføre en grundig kontroll og eventuell rehabilitering av pipen, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Manglende tiltak kan medføre økt risiko for lekkasjer, brannfare eller redusert trekk og funksjon i skorsteinen.



Tilstandsrapport







TG 1 **Innvendige trapper**

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.
Alminnelig bruks slitasje
Stor avstand i rekkverk
Takluke med nedfellbar stige til koffertloft.





TG 2 **Innvendige dører**

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Alminnelig slitasje på dører som trenger noe oppgradering

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Dørene bør oppgraderes eller vedlikeholdes for å sikre funksjonalitet og estetisk standard. Manglende tiltak kan føre til redusert brukervennlighet og ytterligere slitasje.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura og kontrollerklæringer.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Beskrivelse

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40 mm. Lokalt fall i dusjsone, oppkant på ca. 10 mm.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Tetting og avslutning av membran ved terskel lot seg ikke kontrollere, og det er heller ikke mulig å verifisere om det er utført tetting under terskelen. Årsaken til at dette ikke kunne kontrolleres er at konstruksjonen er tildekket og det ville krevd destruktive inngrep for å undersøke dette nærmere.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av membran ved terskel, eller det bør gjennomføres nærmere undersøkelser dersom dokumentasjon ikke foreligger.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om membranens utførelse, noe som kan gi økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

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



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant,veggmontert toalett og dusjvegger.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Vender mot vaskerom hvor alle rørførjnger går i vegg. Risiko å borre i vegg.
Det er ikke mulig å ta hull i vegg bak dusjen, at hulltaking ikke er utført utelukker ikke at det kan være fukt i vegg bak dusjen.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Benkepkate med skyljekar i stål. div. innredning
bereder

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrommets tettesjikt og våtsone bør oppgraderes og dokumenteres for å sikre at rommet tåler normal bruk etter dagens krav.

Manglende oppgradering og dokumentasjon medfører økt risiko for fuktskader og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke mulig å ta hull i vegg bak dusjen, at hulltaking ikke er utført utelukker ikke at det kan være fukt i vegg bak dusjen.

Tilstandsrapport

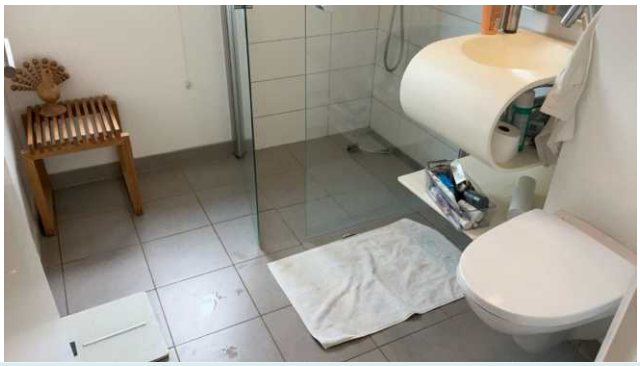
2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura og kontrollerklæringer.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40 mm.
Lokalt fall i dusjsone, oppkant på 10 mm.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med ukjent utførelse.

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



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant,veggmontert toalett og dusjvegger.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk. Ventil i vegg

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier





2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjøkken .

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, mikrobølgeovn og komfyrvakt.
Det er ikke registrert fukt i gulvet foran innredningen. Kjøkkenet har innredning med vanlig bruksslitasje.

Årstall: 1987 **Kilde:** Eier





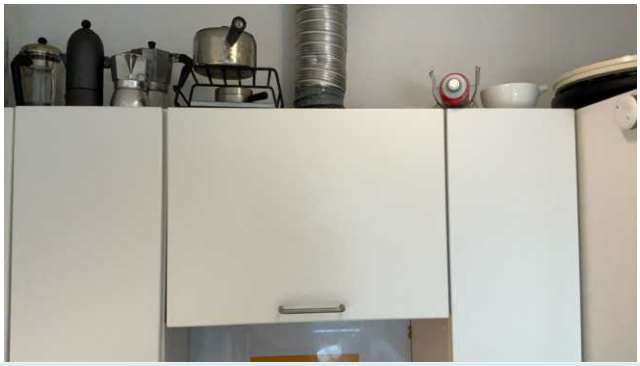
2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 1987 **Kilde:** Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er foretatt besiktigelse i rørskapet.
Hovedstoppekran er fra byggeperioden. Det ble ikke registrert lekkasjer under befaringen.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern. Soil rør kan ruste fra innsiden og dette kan medføre forstoppelse i rør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Det anbefales å vurdere utskiftning av avløpsrør, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer eller forstoppelser som følge av rustdannelse og svekkelse av rørene.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har mekanisk ventilasjon.





TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe. Innedel og utedel ble byttet i 2023.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken har et volum på ca. 200 liter.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El. anlegget har sikringsskap med skrusikringer.
Jordfeil bryter skiftet 2026

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1971

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

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Nei

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Etter en helhets vurdering av det el. anlegget og dets alder anbefales utvidet kontroll av anlegget

Tilstandsrapport

Generell kommentar

Elektriske anlegg anbefales kontrolleres hvert 5. år. El. anlegget med vanlig god stander er fra byggeår.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1971.Drenering etter krav på oppføringstidspunkt.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av naturstein i front vav bygget

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget er stort sett flatt.
Det er ikke fall i terreng observert fall mot bygningskroppen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og fra 1971. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er også av ukjent type og fra 1971, med offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige rør har ikke vært mulig å kontrollere, og disse er derfor ikke vurdert. Det er ikke opplyst fra eier om problemer knyttet til utvendig vann og avløp.

Vurdering av avvik:

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er registrert brannvarsler og pulver apparat.

Vurdering av avvik:

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

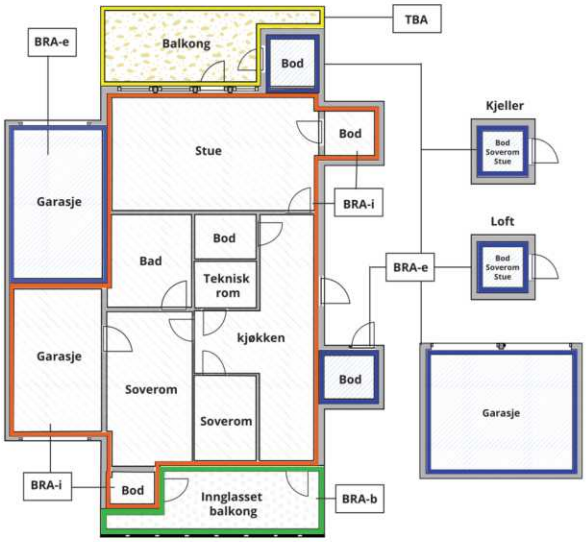
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	81			81	17
2. Etasje	76			76	28
SUM	**157**				**45**
SUM BRA	**157**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, vaskerom, bod		
2. Etasje	Gang, bad, kjøkken, kontor, stue		

Kommentar

Areal er oppmålt på stedet med lasermåler, BRA-I og BRA-e. I arealberegninger er det medtatt sjakter for kanalføringer.

Gang 17,37 m², vaskerom 5,83 m², soverom 12,96 m², soverom 13,17 m², soverom 17,36 m², bad 2,93 m², bod 8, 10 m².

Gang 8,35 m², kontor 16,22 m², kjøkken 9,93 m², stue 35,46 m², bad 4,68 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Godkjente tegninger er ikke sett

Nyere håndverkstjenester

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

A1-Takst AS
Baneveien 35
5010 BERGEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.3.2026	Rune Løseth	Takstingeniør
	Tron Frede Thingstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	36	385		0	345.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Ekerdalen 9 B

Hjemmelshaver
Thingstad Tron Frede

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Steinsviken i et område med tilsvarende småhus bebyggelse. Parkering i felles carport
Kort vei til skole, barnehage, handlesenter og bussforbindelse i hovedvei. Flott turterreng i område og muligheter for vann aktivitetr.
Boligen er oppført i 1971 med vanlig god standard.

Adkomstvei

Privat til offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen, natursteinsmur, plen, hekk, prydbusker, gjerde.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av rekkehus som er oppført med grunnmur i pusset mur, yttervegger av bindingsverk som er kledd med liggende trekledning, etasjeskiller av trekonstruksjoner. Tak med sperrekonstruksjon som er tekket med betongstein.

Carport i felles rekke

Enkel felles carport som er oppført i trekonstruiksjoner q-dekke som tak og grunnmur i betong

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.04.2026	Eiers opplysninger i egenerklæring samsvarer med de observasjoner takstmannen gjorde under befaring.	Gjennomgått		Nei
Eier	31.03.2026	Eier har gitt generelle opplysninger på stedet	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	31.03.2026	Eiendomsdata	Gjennomgått		Nei
Tegninger	31.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	25.05.2023		Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon fremlegges av eier			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.04.2026	
2	12.04.2026	
3	20.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

A1-Takst AS
Baneveien 35
5010 BERGEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/AQ7380

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
ASK Bergen

Oppdragsnr.
8-26-00099

Selger 1 navn
Tron Frede Thingstad

Gateadresse
Ekerdalen 9B

Poststed	Postnr
SØREIDGREND	5251

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1981

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 45

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 20852453

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 8-26-00099

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Begge bad og gulvet mellom helrenovert 2010. Utført av firma Brødrene Foss, Bergen. Ingen kjente problemer etter det.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Helrenovert begge bad samtidig (2010) samt alt av vannopplegg skiftet til rør i rør. Varmtvannstank skiftet. Badegulvene skiftet. Avtrekksvifte skiftet. Tak i vaskerom senket slik at røropplegg til kjøkken er skjult. Elektrisk opplegg knyttet til bad og avtrekksvifte skiftet.

Arbeid utført av: Alt arbeid utført av firma Brødrene Foss. Dokumentasjon mangler.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Hele gulvet mellom badene i 1. og 2. etasje ble fjernet og lagt på nytt. Nye sluk. Nytt gulv, varmekabler og membran i begge gulv.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vet ikke, men går ut fra at dette ble gjort av Brødrene Foss

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Røropplegg skiftet til rør-i-rør 2010.

Arbeid utført av: Brødrene Foss

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Noe fuktinnsig i overgangen mellom de "saksede" rekkehusene på soveværelse syd-øst i 1. etasje da vi flyttet inn. Noe fuktskader på vegg langs gulvlist i klesskap og på gulv i sydøstre hjørne fremkommet engang i løpet av senere år. Muligens sammenheng med at rommet har stått uoppvarmet og i hovedsak brukt som lager siste 20 år.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Da vi kjøpte i 1981 var det utettheter i vegg mot syd-øst i overgangen mellom de "saksede" rekkehusene. Forsvant da taket ble skiftet i 2007. Noen gjenværende mørke partier inne på loftet langs festet av blydekket mot nabotaket på syd-øst vegg.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Setningsskader da vi kjøpte huset 1981 (10 år gammelt). Sprekkdannelser i overgangene mellom de "saksede" rekkehusene. Stabilt de siste ca. 30 år. Ujevnheter i murgulvet i 1.etasje ble slipt ned før nåværende parkett ble lagt (ca 1995). Ingen problemer registrert med det nye gulvet. Noe ujevnheter i gulv kontor 2.etg.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 8-26-00099

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skiftet løse kontakter og koblingsbokser på kjøkken og utelys/kontakt. Jordfeilbryter skiftet april 2026.
Arbeid utført av	Håvardstun Elektriske

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Offentlig El-kontrollør for anslagsvis 20 år siden

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Drager i taket på soverom nord-øst i 1. etasje satt opp av ikke-faglært. Isolasjon på ytterveggene på samme rom lagt av forrige eier, uvisst om faglært. Antagelig isopor. Fliser på terrassen på sydsiden lagt av ikke-faglært. Disse ligger på en dreneringsmatte som fungerer bra for å ta unna vann og hindre frostsprengning, men gir noe svikt i hellene og er derfor ikke fuget. Sprekk i to fliser. Fliser på vaskerom og i bod lagt av ikke-faglært. Gulv på kontor, gang og kjøkken i 2. etg lagt av ikke-faglært.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Glasert taksten, takskjegg forlenget. Carport bygget på dugnad av sameiet ca. 1983
Arbeid utført av	Tak skiftet av faglært 2007 men har ikke dokumentasjon.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Bod og lagerplass med terrasse på toppen på nordsiden av huset påbygget av faglært 1990

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Saksnr 909648 Bergen Kommune.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 8-26-00099

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Ekerdalen 7D og 7F har fått tinglyst veirett langs veien på sydsiden av huset mot tinglyst båtfesterett for Ekerdalen 9A-9G. Veien på sydsiden og felles carport er sameie (Ekerdalen 9A-9G). Lecamur satt opp av forrige eier langs eiendomsgrense mot nord erstattet med tørrmur (ca 2020)

Document reference: 8-26-00099

Tilleggskommentar

Trykkimpregnert treplatting på forside har ligget i ca 40 år og er moden for utskiftning. Gulv i stue er den opprinnelige eikeparketten som ble slipt og hvitoljet for ca 40 år siden. Ujevn sjatering i hvitoljen, noen skader. Kjøkken (Miele) fra 1987 men i relativt god stand. Stekovn skiftet etter installasjon av ny jordfeilbryter (April 2026). Dørhengsler på to underskap forsterket med patentbånd. PH og Tolmedo taklamper og lampetter i gang, trapp, kontor, kjøkken og soverom 1.etg nord-øst følger ikke med kjøpet hvis ikke avtalt spesielt. Taklamper på bad, i entre, på soverommene syd, vaskerom og bod er inkludert.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 8-26-00099

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tron Frede Thingstad	6e35129001013dbaa650ff080c4ede84cb14e88e	09.04.2026 14:21:15 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 8-26-00099

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



Adresse	
Ekerdalen 9B, 5251 SØREIDGREND	
Dato for energimerking **13.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-295571**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **139453476**
Gårdsnummer **36**	Bruksnummer **385**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1971**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **160,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **145,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
188,56 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
181,41 kWh/m²	**27 999 kWh**

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 36/385/0/0
Utlistet 18. mai 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
259164087	Grunneiendom	0	Ja	311,8 m²	Sikker	-	Ja
259164073	Grunneiendom	0	Nei	33,6 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.

Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikrafttrådt	Dekningsgrad

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
18910000	30	YTREBYGDA. GNR 36 BNR 82, STEINSVIKVEGEN 29	3	200603899
-	35	Ytrebygda Gnr 36 Bnr 54 Steinsvikvegen	5	201913784

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
36/71	139450841-1	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	04.09.2023	202315460
36/71	139450841-1	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	04.09.2023	202315460
36/54	301289817	-	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Igangsettingstillatelse	04.12.2024	202222248
36/54	13963207	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	06.12.2023	-
36/339	139453204-2	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	29.09.2022	202223084
36/384	300640207	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	28.08.2017	201724758
36/384	300640207	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	28.08.2017	201724758
36/197	139451988-1	Tilbygg	Enebolig	Rammetillatelse	03.02.2026	202510418

Skrevet ut 18. mai 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.

Kommuneplanens arealdel

BERGEN KOMMUNE

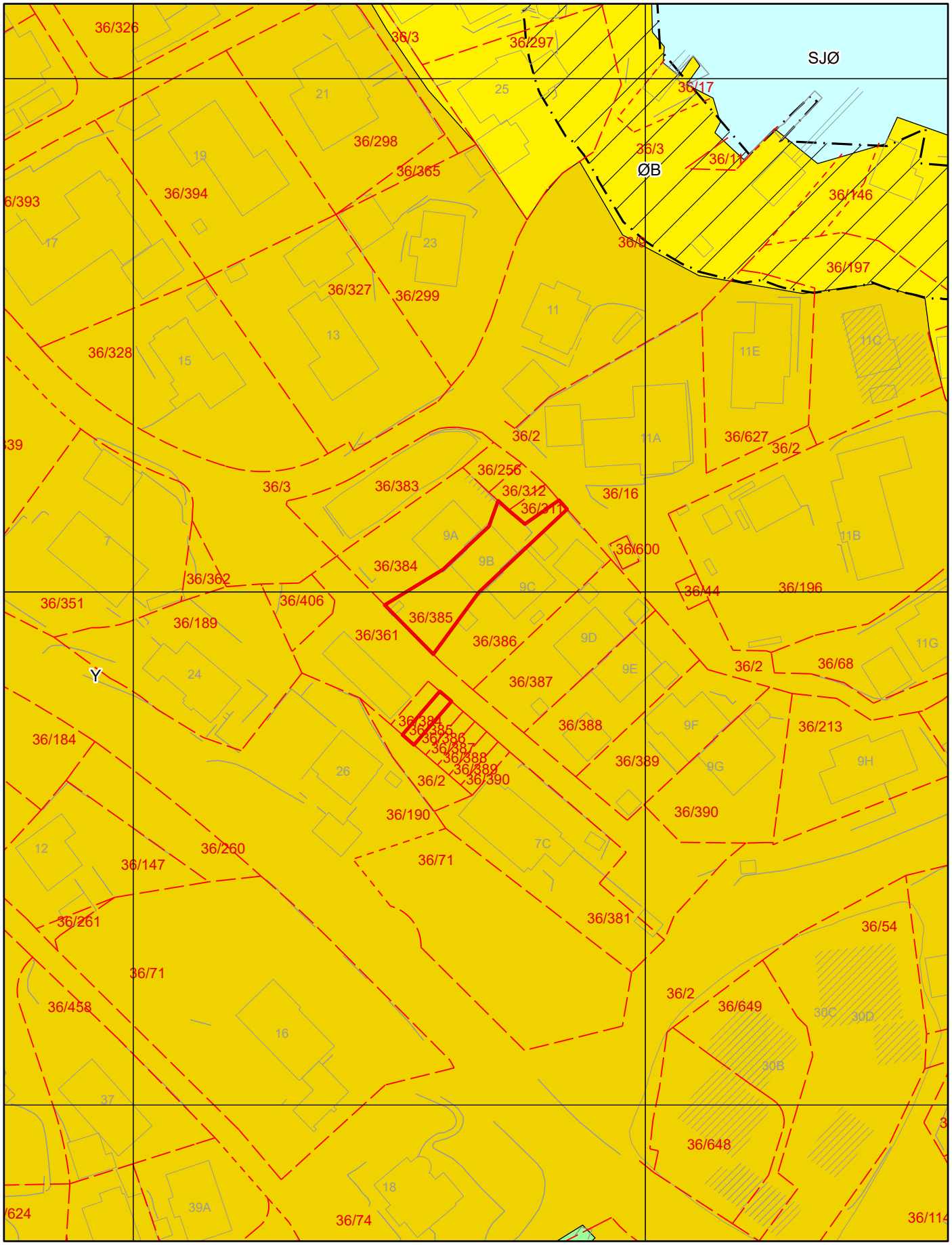
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 18.05.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 36/385
Adresse: Ekerdalen 9B

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense


Angitthensyn landskap

KPA2018 Arealformål

Ytre fortettingssone

Øvrig byggesone

Grønnstruktur

Bruk og vern av sjø og vassdrag

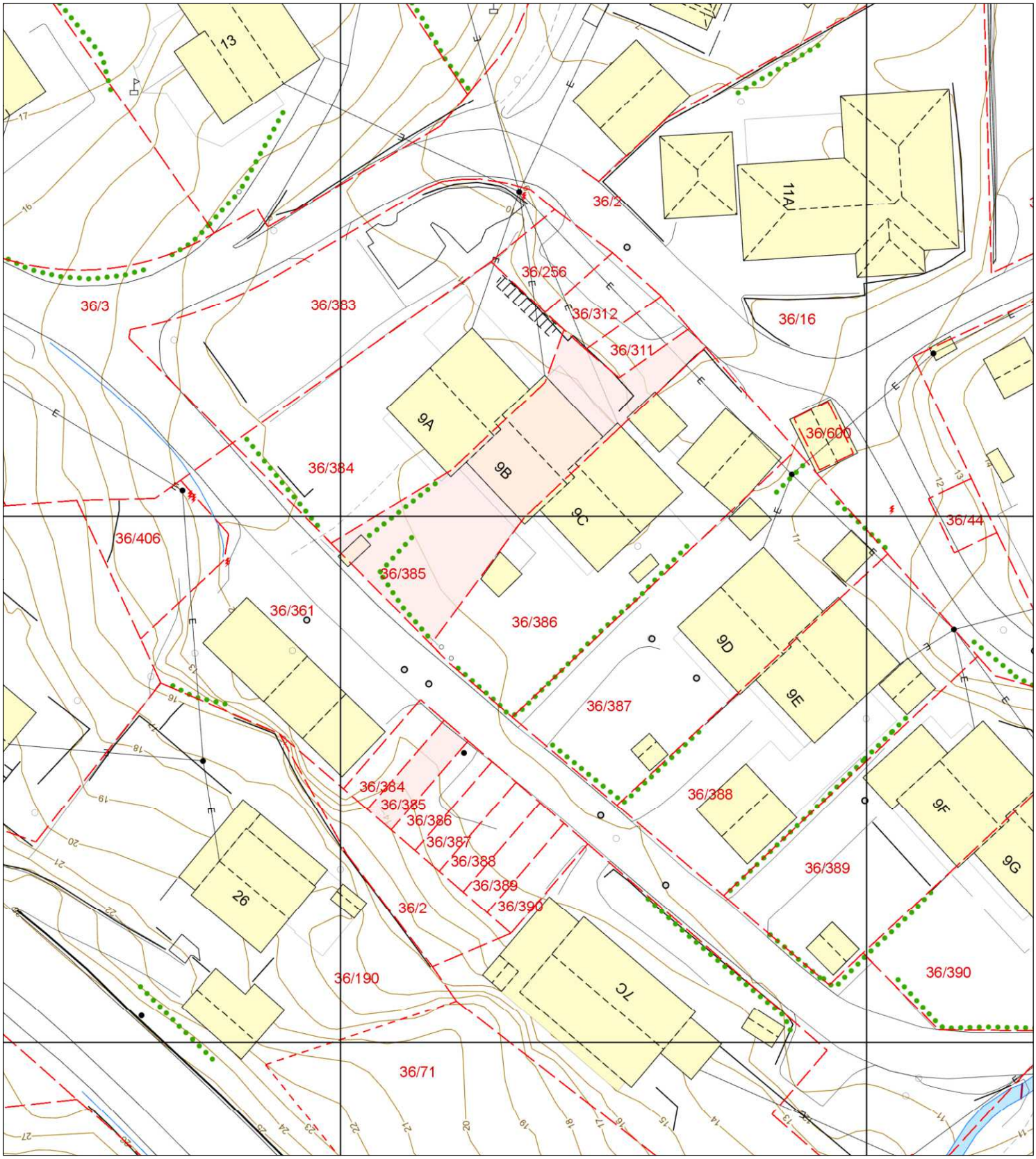
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 13.05.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 36/385/0/0
Adresse: Ekerdalen 9B, 5251 SØREIDGREND

N



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

FANA KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herredshuset Nesttun *72480

HB/KS

Herr Olav Lindvik,
Ekerdalen 9a,
5060 Søreidgrend.

Nesttun, den 25-1-1972.
Gjenpart sendt:

ark. Olav Vangsnes,
Vågsalm. 14-22,
5000 Bergen.

Herr Leiv Nordeide,
5060 Søreidgrend.

ARKIVET

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Nordeide G.nr. 36 b.nr. 2. Oppført nybygg

i henhold til byggemelding datert 30-5-69 fra ark. Olav Vangsnes

for Leiv Nordeide.

Ved besiktigelse foretatt 19-1-1972 ble påvist følgende gjenstående arbeider:

1. Vannforsyning fra brønn tillates midlertidig på betingelse av at brønnen holdes fylt med vann fra offentlig vannverk og at tilkobling til offentlig vannledning skjer på tidligst mulig tidspunkt.
2. Ferdigmelding for veg- og kloakkanlegg fra anleggsavdelingen.
3. Resterende bearbeiding av terreng rundt og inntil bygget.
4. Taknedløpene må føres ned i terreng og slik at takvannet ledes ut fra bygget.
5. Eventuelle krav (vedr. varmekammer) fra brannsynet må etterkommes.
6. Altangolv må gis fall fra vegglivet og altanrekkverket støpes fast.
7. Puss på røkpipe gjennom mørkeloft.
8. På mørkeloft må legges golv frem til feieluke i røkpipe.
9. Avtrekkskanalene gjennom mørkeloft bør isoleres.
10. Husnummerskilt.

Videre må eventuelle pålegg fra Fana ingeniørvesen (kloakk og veg) etterkommes.

Samtlige arbeider må være utført før ferdigattest kan utstedes og senest innen 30-6-1972. . Bygningskontrollen må varsles når arbeidet er utført.

Bygningsinspektør

101

ARKIVET

FANA KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herredshuset Nesttun *72480
HB/KS

Nesttun, den 25-1-1972.
Gjenpart sendt:

ark. Olav Vangsnes,
Vågsalm. 14-22,
5000 Bergen.

Herr Leiv Nordeide,
5060 Søreidgrend.

Herr Erling Engeseth,
Ekerdalen 9b,
5060 Søreidgrend.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Nordeide G.nr. 36 b.nr. 2 Oppført nybygg

i henhold til byggemelding datert 30-5-69 fra ark. Olav Vangsnes

for Leiv Nordeide.

Ved besiktigelse foretatt 19-1-1972 ble påvist følgende gjenstående arbeider:

1. Vannforsyning fra brønn tillates midlertidig på betingelse av at brønnen holdes fylt med vann fra offentlig vannverk og at tilkobling til offentlig vannledning skjer på tidligst mulig tidspunkt.
2. Ferdigmelding for veg- og kloakkanlegg fra anleggsavdelingen.
3. Resterende bearbeiding av terreng rundt og inntil bygget.
4. Taknedløpene må føres ned i tereng og slik at takvannet ledes ut fra bygget.
5. Altangolv må gis fall fra vegglivet og altanrekkverket støpes fast.
6. Puss på røkpipe gjennom mørkeloft.
7. På mørkeloft må legges golv frem til feieluke i røkpipe.
8. Avtrekksakanalene gjennom mørkeloft bør isoleres.
9. Kott og boder må tilfredsstillende ventileres.
10. Nedgravd oljetank må gis minst 50 cm overdekning. Oljebrenneranlegget må anmeldes til brannsjefen ved autorisert installatør.
11. Husnummerskilt.

Videre må eventuelle pålegg fra Fana ingeniørvesen (kloakk og veg) etterkommes.

Samtlige arbeider må være utført før ferdigattest kan utstedes og senest innen 30-6-1972. Bygningskontrollen må varsles når arbeidet er utført.

Stiggo Salvesen

Bygningsinspektør

Harry Birkeland

FANA KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herredshuset Nesttun *72480
HB/KS

Nesttun, den 25-1-1972.
Gjenpart sendt:

Ark. Olav Vangsnes,
Vågsalm. 14-22,
5000 Bergen.

Herr Leiv Nordeide,
5060 Søreidgrend.

Herr Arne Titland,
Ekerdalen 9c,
5060 Søreidgrend.

ARKIVET

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Nordeide G.nr. 36 b.nr. 2 Oppført nybygg

i henhold til byggemelding datert 30-5-69 fra ark. Olav Vangsnes

for Leiv Nordeide.

Ved besiktigelse foretatt 19-1-1972 ble påvist følgende gjenstående arbeider:

1. Vannforsyning fra brønn tillates midlertidig på betingelse av at brønnen holdes fylt med vann fra offentlig vannverk og at tilkobling til offentlig vannledning skjer på tidligst mulig tidspunkt.
2. Ferdigmelding for veg- og kloakkanlegg fra anleggsavdelingen.
3. Resterende bearbeiding av terreng rundt og inntil bygget.
4. Taknedløpene må føres ned i terreng og slik at takvannet ledes ut og vekk fra bygget.
5. Altangolv må gis fall fra veggliv og altanrekkverk støpes fast.
6. Puss på røkpipe gjennom mørkeloft.
7. På mørkeloft må legges golv frem til feieluke i røkpipe.
8. Avtrekkskanalene gjennom mørkeloft bør isoleres.
9. Lagerbod må tilfredsstillende ventileres.
10. Resterende innrednings- og monteringsarbeide i dusj-/WC-rom i u-etasje.
11. Husnummerskilt.

Bodrom foul.

Videre må eventuelle pålegg fra Fana ingeniørvesen (kloakk og veg) etterkommes.

Samtlige arbeider må være utført før ferdigattest kan utstedes og senest innen 30-6-1972. Bygningskontrollen må varsles når arbeidet er utført.

Bygningsinspektør

Arne Titland

FANA KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herredshuset Nesttun *72480
HB/KS

Nesttun, den 25-1-1972.
Gjenpart sendt:

Ark. Olav Vangsnes,
Vågsalm. 14-22,
5000 Bergen.

Herr Leiv Nordeide,
5060 Søreidgrend.

ARKIVET

Fr. Ella Neeven,
Ekerdalen 9 d,
5060 Søreidgrend.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Nordeide G.nr. 36 b.nr. 2 Oppført nybygg

i henhold til byggemelding datert 30-5-69 fra ark. Olav Vangsnes

for Leiv Nordeide.

Ved besiktigelse foretatt 19-1-1972 ble påvist følgende gjenstående arbeider:

1. Vannforsyning fra brønn tillates midlertidig på betingelse av at brønnen holdes fylt med vann fra offentlig vannverk og at tilkobling til offentlig vannledning skjer på tidlist mulig tidspunkt.
2. Ferdigmelding for veg- og kloakkanlegg fra anleggsavdelingen.
3. Resterende bearbeiding av terreng rundt og inntil bygget.
4. Taknedløpene må føres ned i terreng og slik at takvannet ledes ut og vekk fra bygget.
5. Altan må gis fall ut fra vegglivet og altanrekkverk støpes fast. Lekkasje i yttervegg må utbedres.
6. Begge kokeplasser i underetasje må forsynes med avtrekksvifte i yttervegg
7. Bod i underetasje må tilfredsstillende ventileres og avtrekket fra kjøkken forsynes med ventil.
8. Puss på røkpipe gjennom mørkeloft.
9. På mørkeloft må legges golv frem til feieluke i røkpipe.
10. Avtrekkskanalene gjennom mørkebft bør ventileres.
11. Nedgravd oljetank må gis minst 50 cm overdekning. Oljebrenneranlegget må anmeldes til brannsjefen v/aut.installatør. 12. Husnummerskilt.

Videre må eventuelle pålegg fra Fana ingeniørvesen (kloakk og veg) etterkommes.

Samtlige arbeider må være utført før ferdigattest kan utstedes og senest innen 30-6-1972. . Bygningskontrollen må varsles når arbeidet er utført.

Bygningsinspektør

Harry Birkeland

FANA KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herredshuset Nesttun *72480

HB/KS

Nesttun, den 25-1-1972.
Gjenpart sendt:

Ark. Olav Vangsnes,
Vågsalm. 14-22,
5000 Bergen.

Herr Leiv Nordeide,
5060 Søreidgrend.

ARKIVET

Herr Ingvald Engeseth,
Ekerdalen 9 e,
5060 Søreidgrend.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Nordeide G.nr. 36 b.nr. 2 Oppført nybygg

i henhold til byggemelding datert 30-5-69 fra ark. Olav Vangsnes

for Leiv Nordeide.

Ved besiktigelse foretatt 19-1-1972 ble påvist følgende gjenstående arbeider:

1. Vannforsyningen fra brønn tillates midlertidig på betingelse av at brønnen holdes fylt med vann fra oofentlig vannverk og at tilkobling til offentlig vannledning skjer på tidligst mulig tidspunkt.
2. Ferdigmelding for veg- og kloakkanlegg fra anleggsavdelingen.
3. Resterende bearbeiding av terreng rundt og inntil bygget.
4. Taknedløpene må føres ned i terreng og slik at takvannet ledes ut og vekk fra bygget.
5. Altan må gis fall ut fra vegglivet og altanrekkverket støpes fast.
6. Lager, matbod og kott må tilfredsstillende ventileres.
7. Avtrekk fra kjøkken må føres over tak.
8. Puss på røkpipe gjennom mørkeloft.
9. På mørkeloft må legges golv frem til feieluke i røkpipe.
10. Avtrekkskanalene gjennom mørkeloft bør varmeisoleres.
11. Negravd oljetank må gis minst 50 cm overdekning. Oljebrenneranlegget må anmeldes til brannsjefen v/aut. installatør.
12. Husnummerskilt.

Videre må eventuelle pålegg fra Fana ingeniørvesen (kloakk og veg) etterkommes.

Samtlige arbeider må være utført før ferdigattest kan utstedes og senest innen 30-6-1972. Bygningskontrollen må varsles når arbeidet er utført.

Jørgen Salmstrøm.

Bygningsinspektør

Kunnskikland

FANA KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herredshuset Nesttun *72480

HB/KS

Herr Eivind Meyer,
Ekerdalen 9 f,
5060 Søreidgrend.

ARKIVET

Nesttun, den 25-1-1972.

Gjenpart sendt:

Ark. Olav Vangsnes,
Vågsalm. 14-22,
5000 Bergen.

Herr Leiv Nordeide,
5060 Søreidgrend.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Nordeide G.nr. 36 b.nr. 2 Oppført nybygg

i henhold til byggemelding datert 30-5-69 fra ark. Olav Vangsnes

for Leiv Nordeide.

Ved besiktigelse foretatt 19-1-1972 ble påvist følgende gjenstående arbeider:

1. Vannforsyningen fra brønn tillates midlertidig på betingelse av at brønnen holdes fylt med vann fra offentlig vannverk og at tilkobling til offentlig vannledning skjer på tidligst mulig tidspunkt.
2. Ferdigmelding for veg-,og kloakkanleggene fra anleggsavdelingen.
3. Resterende bearbeiding av terreng rundt og inntil bygget.
4. Taknedløpene må føres ned i terreng og slik at takvannet ledes ut og vekk fra bygget.
5. Altan må gis fall ut fra veggliv og altanrekkverk støpes fast.
6. Lagerrom og kott må tilfredsstillende ventileres.
7. Avtrekk fra bad må føres over tak og avtrekk fra kjøkken forsynes med ventil.
8. Puss på røkpipe gjennom mørkeloft. I bunn må røkløpet støpes opp i plan med underkant feieluke.
9. På mørkeloft må legges golv frem til feieluke i røkpipe.
10. Avtrekkskanalene gjennom mørkeloft bør varmeisoleres.
11. Nedgravd oljetank må gis minst 50 cm overdekning. Oljebrenneranlegget må anmeldes til brannsjefen v/aut. installatør. 12. Husnummerskilt.

Videre må eventuelle pålegg fra Fana ingeniørvesen (kloakk og veg) etterkommes.

Samtlige arbeider må være utført før ferdigattest kan utstedes og senest innen 30-6-1972. Bygningskontrollen må varsles når arbeidet er utført.

Bygningsinspektør

106

FANA KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herredshuset Nesttun *72480

Nesttun, den 25-1-1972.
Gjenpart sendt:

HB/KS

ARKIVET

Herr Åsmund Hansen,
Ekerdalen 9 g,
5060 Søreidgrend.

Ark. Olav Vangsnes,
Vågsalm. 14-22,
5000 Bergen.

Herr Leiv Nordeide,
5060 Søreidgrend.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Nordeide G.nr. 36 b.nr. 2 Oppført nybygg

i henhold til byggemelding datert 30-5-69 fra arkitekt Olav Vangsnes

for ~~XXXXXXXXXXXX~~.Leiv Nordeide.

Ved besiktigelse foretatt 19-1-1972 ble påvist følgende gjenstående arbeider:

1. Vannforsyning fra brønn tillates midlertidig på betingelse av at brønnen holdes fylt med vann fra offentlig vannverk og at tilkoblingen til off. vannledning skjer på tidligst mulig tidspunkt.
2. Ferdigmelding for veg- og kloakk fra anleggsavdelingen.
3. Resterende bearbeiding av terreng rundt og inntil bygget.
4. Taknedløpene må føres ned i terreng og slik at takvannet ledes ut og vekk fra bygget.
5. Altan må gis fall ut fra vegglivet og altanrekkverket må støpes fast.
6. Lagerrom og kott må tilfredsstillende ventileres.
7. Resterende malerarbeide i underetasje (WC- og vaskerom).
8. Puss på røkpipe gjennom mørkeloft. I bunn må røkløpet støpes opp i plan med underkant feieluke.
9. På mørkeloft må legges golv frem til feieluke i røkpipe.
10. Avtrekkskanalene gjennom mørkeloft bør varmeisoleres.
11. Noen panner mangler på tak.
12. Det må innsettes stubrett mot loftslukeåpning.
13. Husnummerskilt.

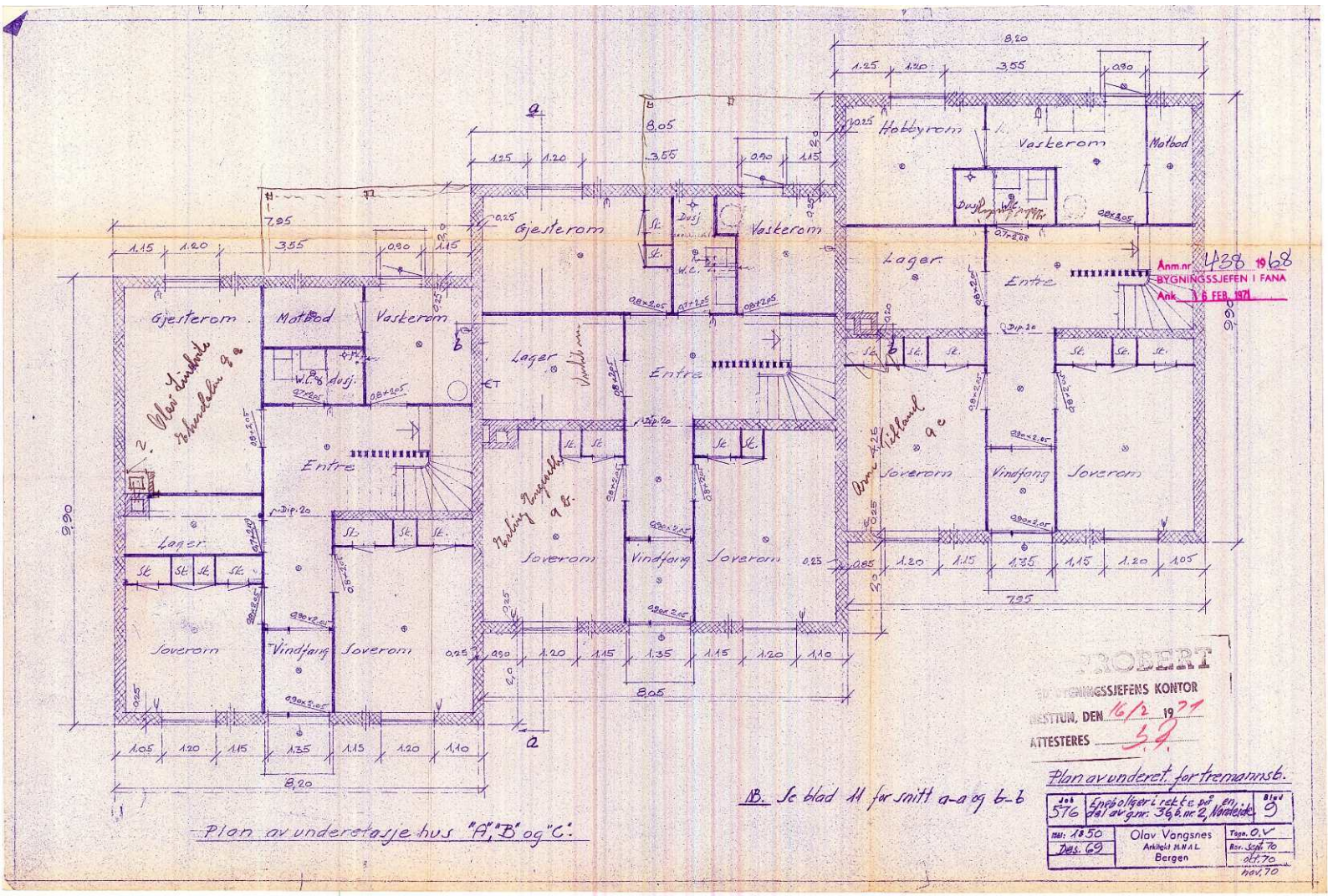
Videre må eventuelle pålegg fra Fana ingeniørvesen (kloakk og veg) etterkommes.

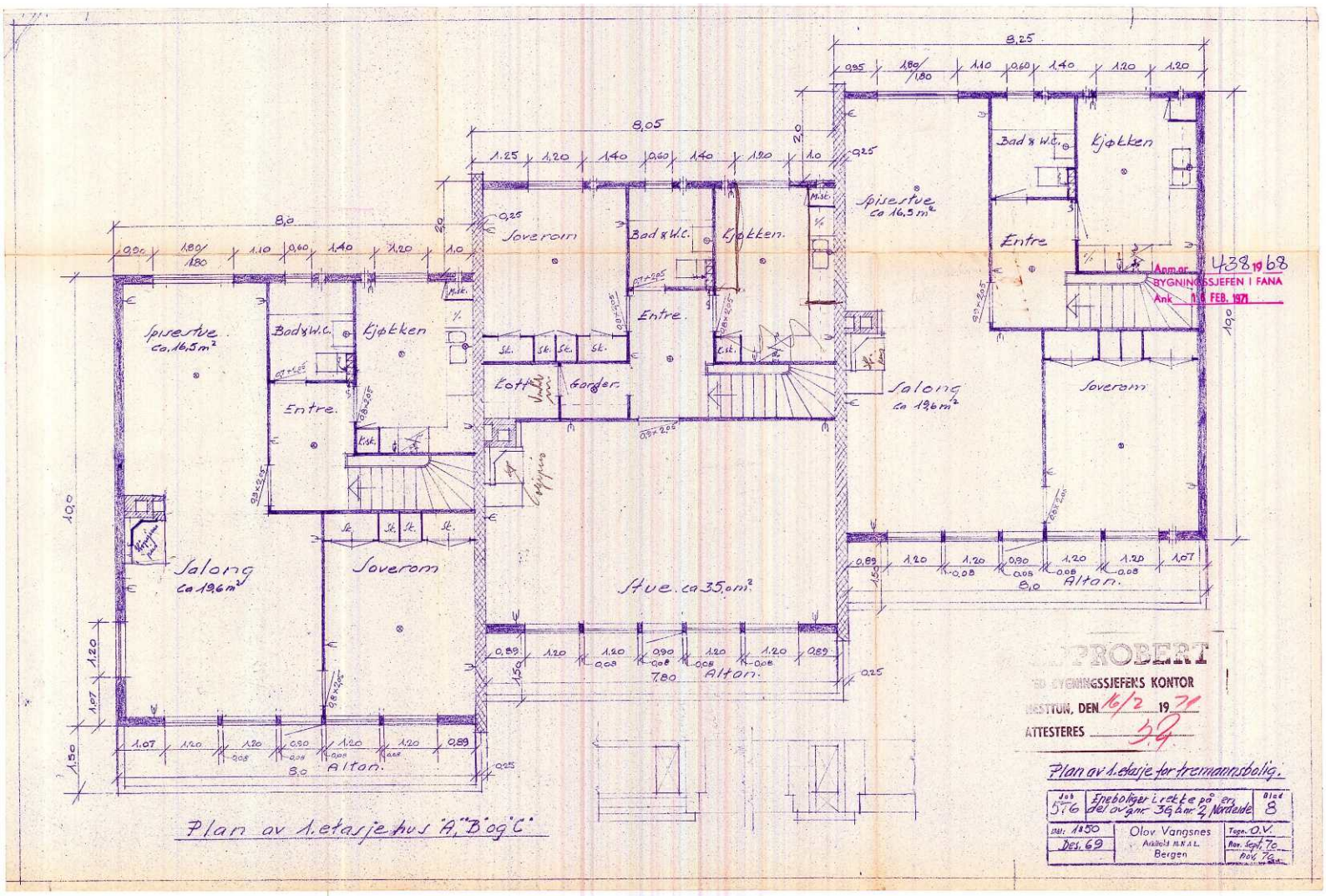
Samtlige arbeider må være utført før ferdigattest kan utstedes og senest innen 30-6-1972. . Bygningskontrollen må varsles når arbeidet er utført.

Sigurd Salmonsen.

Bygningsinspektør

Henry Birkeland

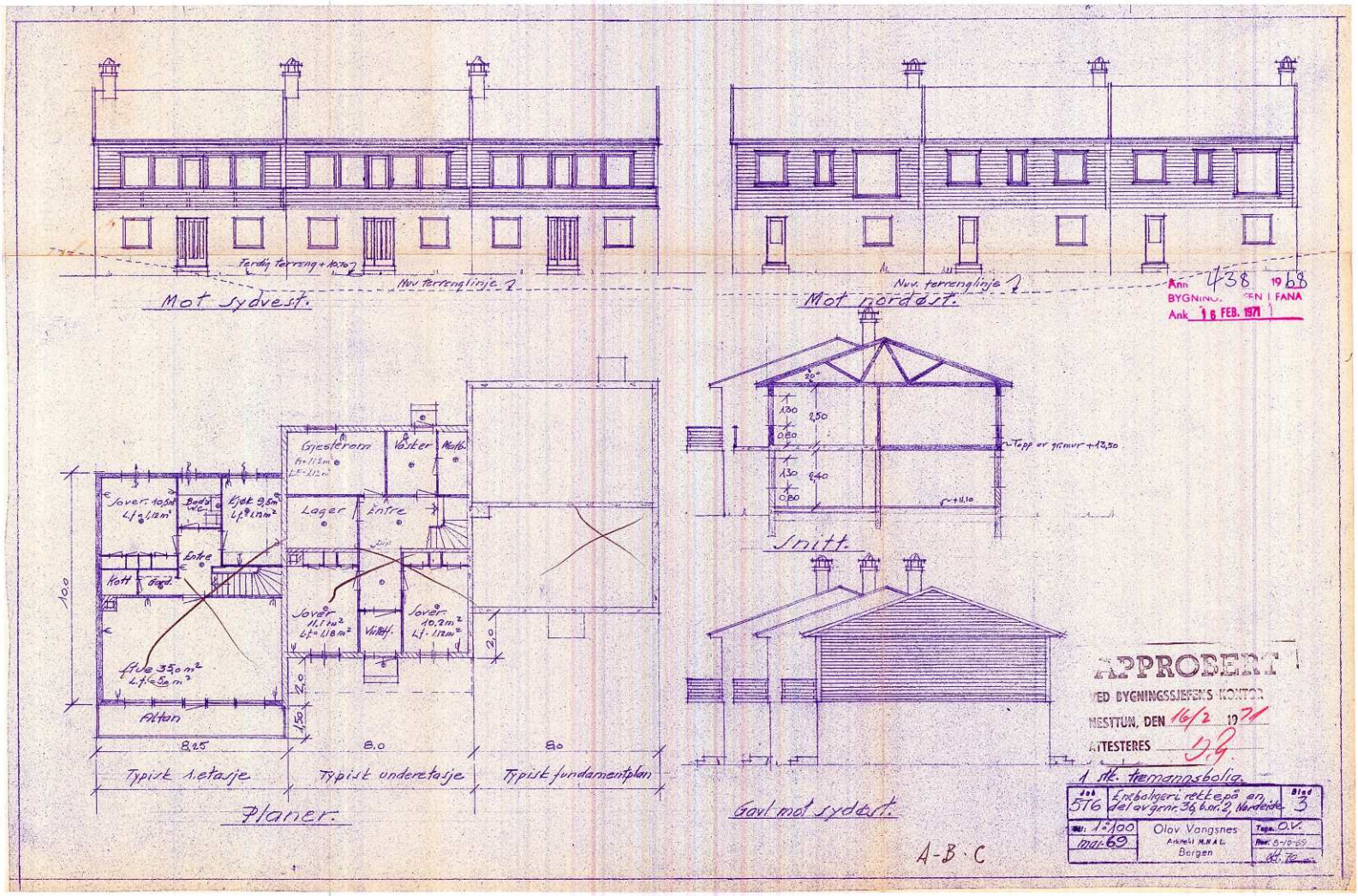

Gjesterom
Motbod
Vaskerom
Lager
Entre
Soverom
Vindfang
Hobbyrom
Lager.
Entre
Soverom
Vindfang
Soverom
Anm.nr 438 1968
BYGNINGSSJEFEN I FANA
Ank 16 FEB. 1971
PROBERT
BYGNINGSSJEFENS KONTOR
ASSTUN, DEN 16/2 1971
ATTESTERES
Plan av underetasje hus "A", "B" og "C".
NB. Se blad 11 for snitt a-a og b-b
Plan av underet. for tremannsb.
Olav Vangsnes
Arkitekt M.N.A.L
Bergen
Tegn. O.V
Rev. Sept. 70
okt. 70
nov. 70

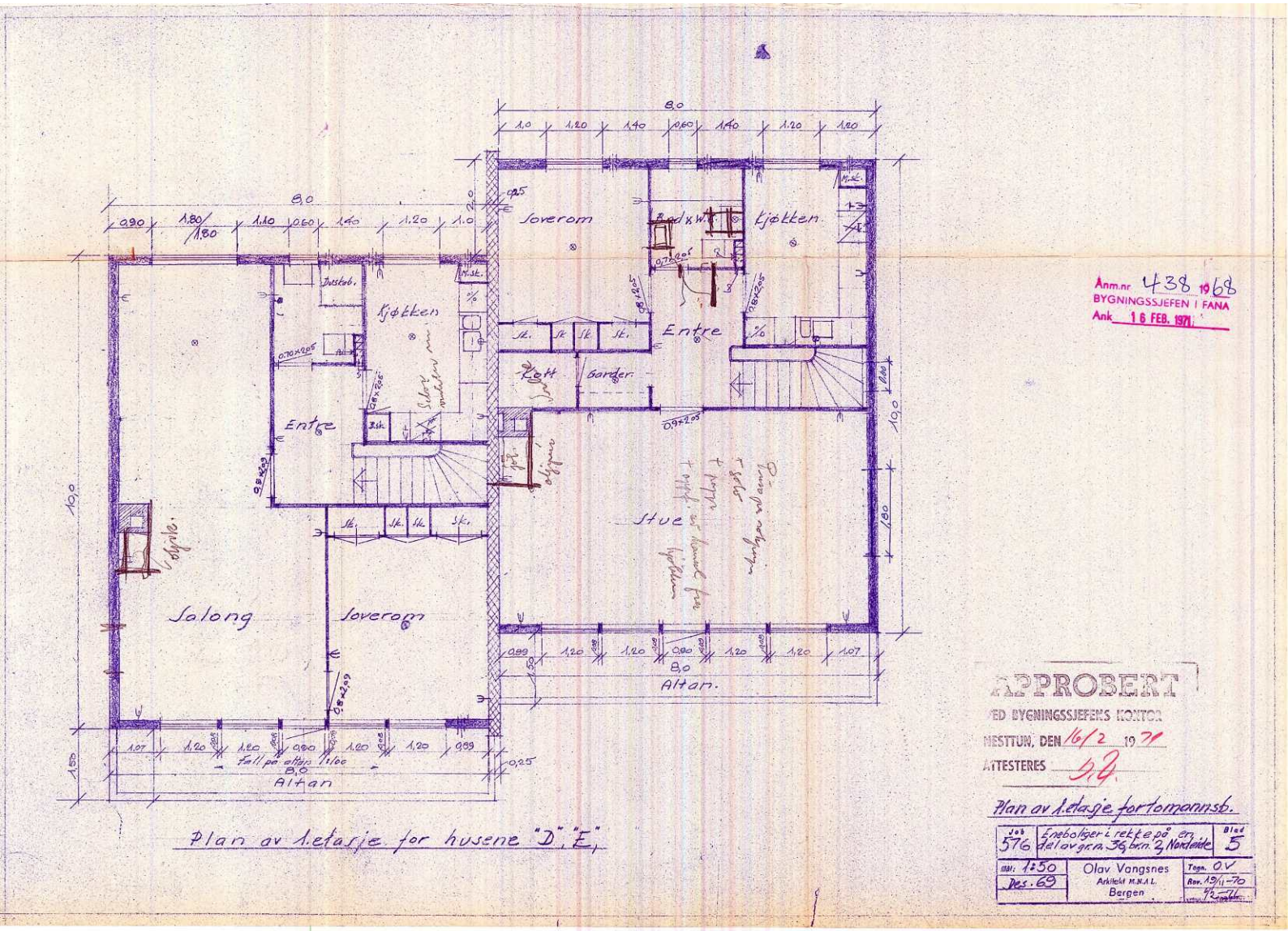


Plan av 1. etasje hus "A", "B" og "C"

Plan av 1. etasje for tremannsbolig.

Jobb 576	Enebolger i rekke på eg. del av gnr. 36 bnr. 2 Nordeide	Blad 8
Mål: 1:50 Des. 69	Olav Vangsnes Arkitekt M.N.A.L. Bergen	Tegn. O.V. Rev. Sept. 70. Rev. 72.


Mot sydvest.
Mot nordøst.
Snitt.
Gavl mot sydøst.
Planer.
Typisk 1.etasje
Typisk underetasje
Typisk fundamentplan
A-B-C
Ann 438 1968
BYGNING... EN I FANA
Ank 16 FEB. 1971
APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
NESTTUN, DEN 16/2 1971
ATTESTERES
1 stk. firemannsbolig.
516
Enebolgeri rekkehus en del av gnr. 36 b.nr. 2, Nordeide
Blad 3
Mål: 1:100
mai-69
Olav Vangsnes
Arkitekt M.N.A.L.
Bergen
Tegn. O.V.
Rev. 8-10-69



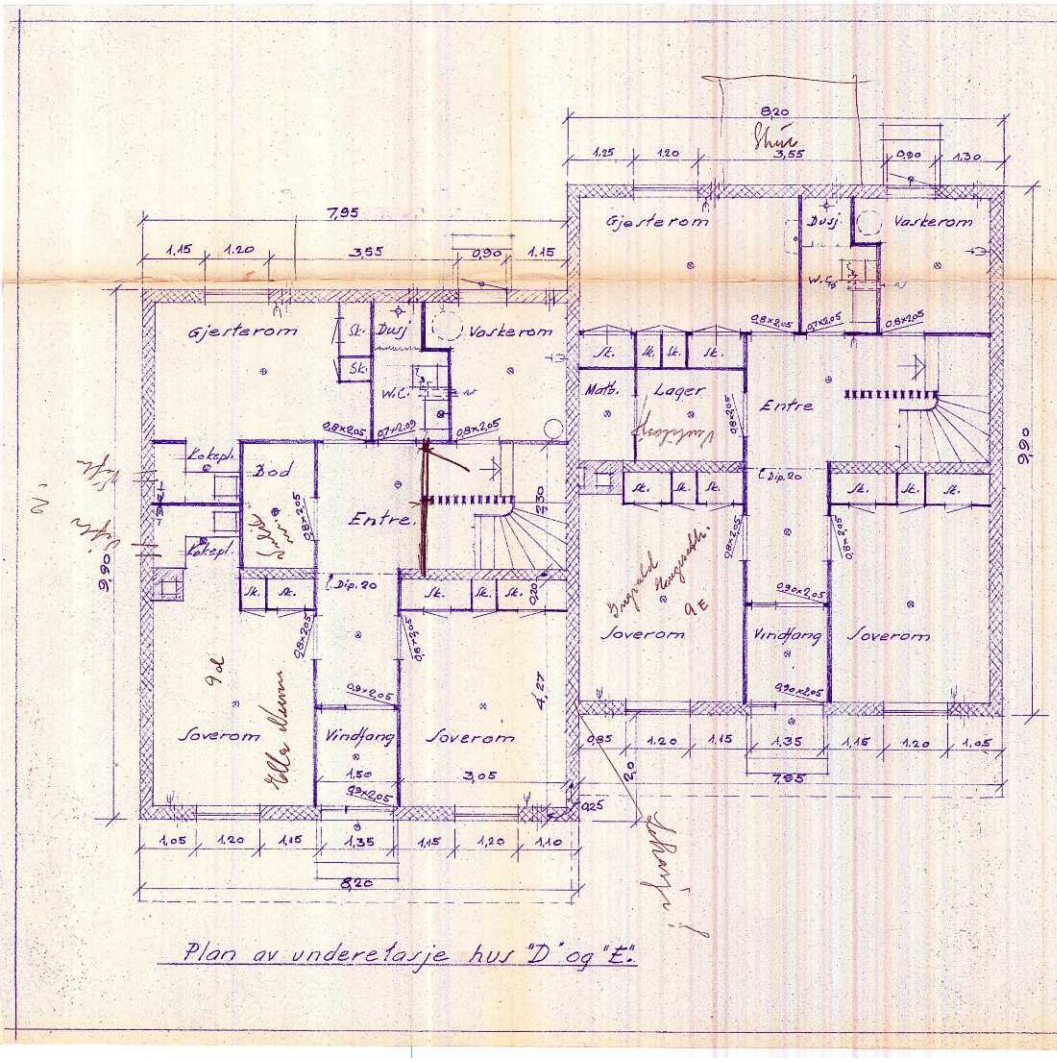
Plan av 1.etasje for husene "D", "E"

Anm.nr 438 1968
BYGNINGSSJEFEN I FANA
Ank 16 FEB. 1971

APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
NESTTUN, DEN 16/2 1971
ATTESTERES

Plan av 1.etasje for 4 mannsb.

Jobb 576	Enebolger i rekke på eg. del av gnr. 36 brn. 2, Nordeide	Blad 5
Mål: 1:50 Des. 69	Olav Vangsnes Arkitekt M.N.A.L. Bergen	Tegn. O.V Rev. 19/11-70



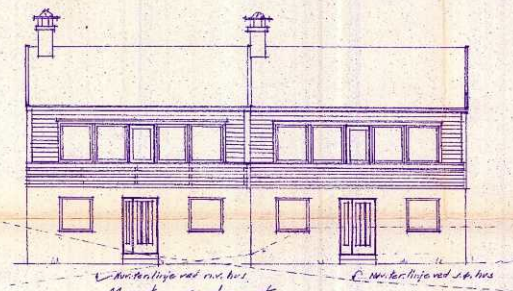
Plan av underetasje hus "D" og "E".

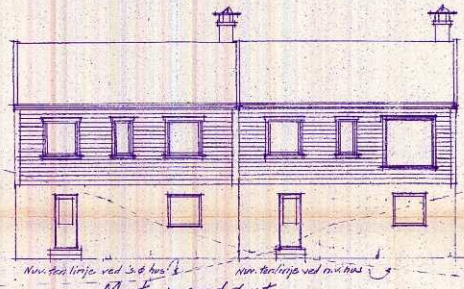
Anm.nr 4381968
BYGNINGSSJEFEN I FANA
Ank 16 FEB. 197

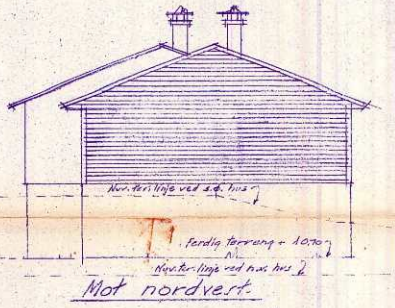
APPROBERT
BYGNINGSSJEFENS KONTOR
BERGEN, DEN 16/2 1970
ATTESTERES

Plan av underet for hus "D" og "E"

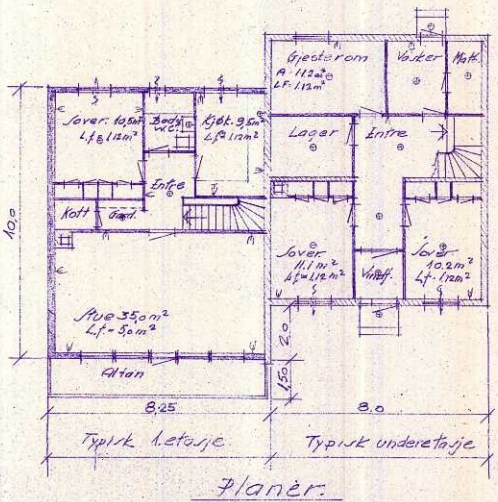
Jobb 576	Enebolig er i ret te på en del av gr.n. 36, bm. 2, Nordnes	Blad 6a
Mål: 1:50	Olav Vangsnes Arkitekt M.N.A.L. Bergen	Teikn. O.V.
Dato 10.		Rev. 17/4-70

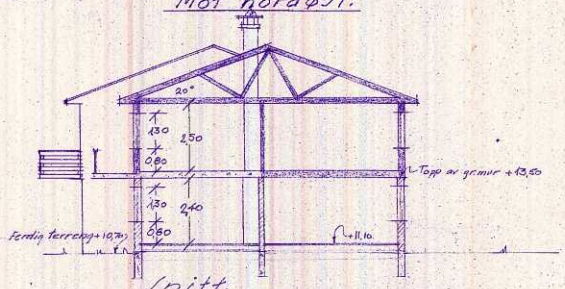


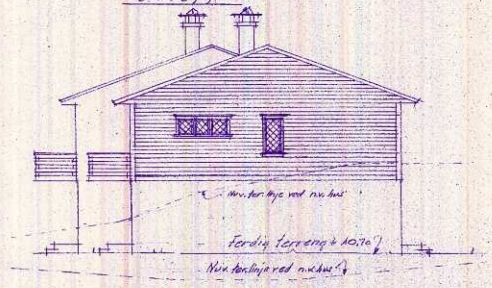




Anm.nr 438 1968
BYGNINGSSJEFEN I FANA
Ank 10 FEB. 1971





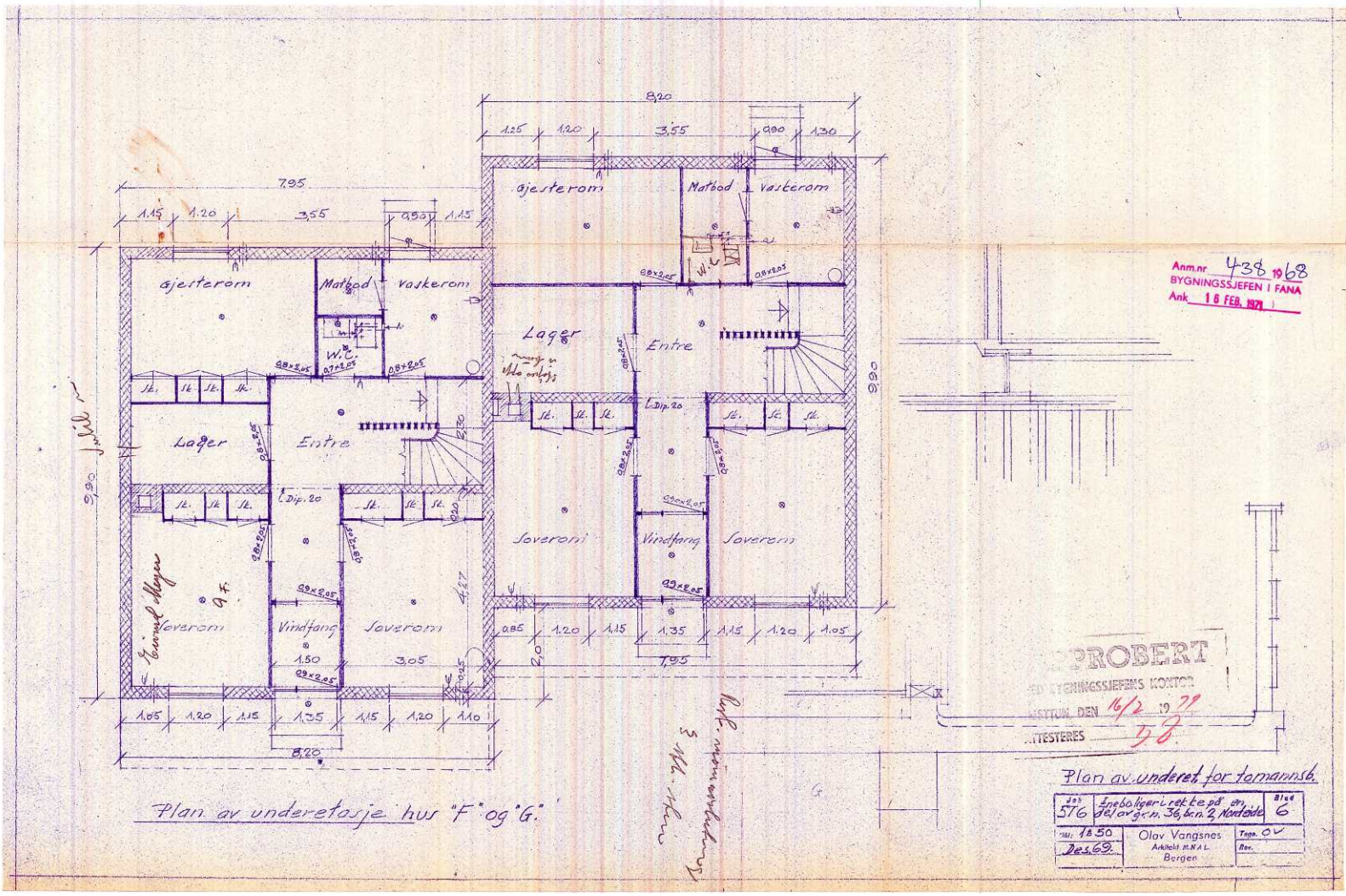


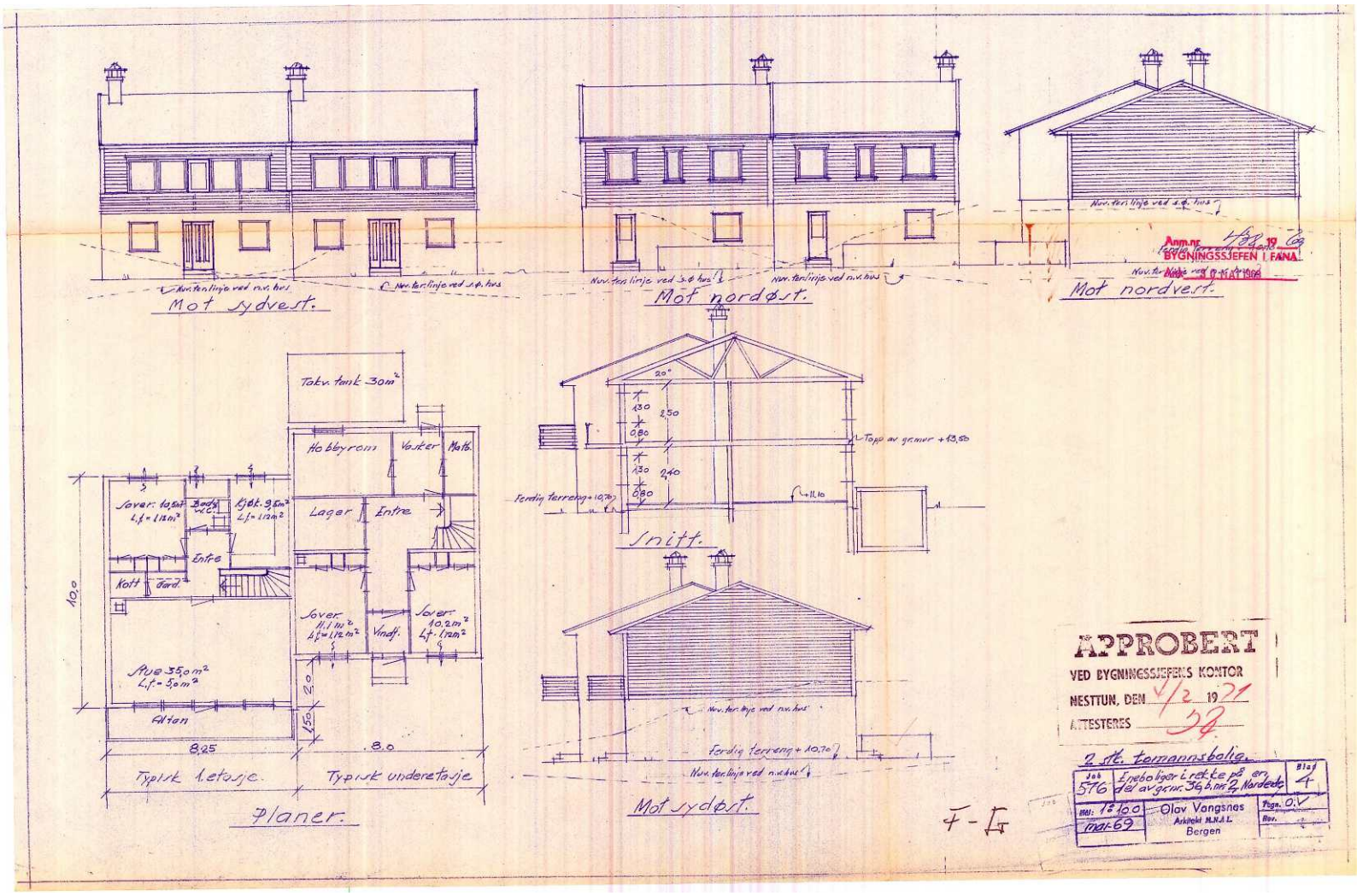
D-E

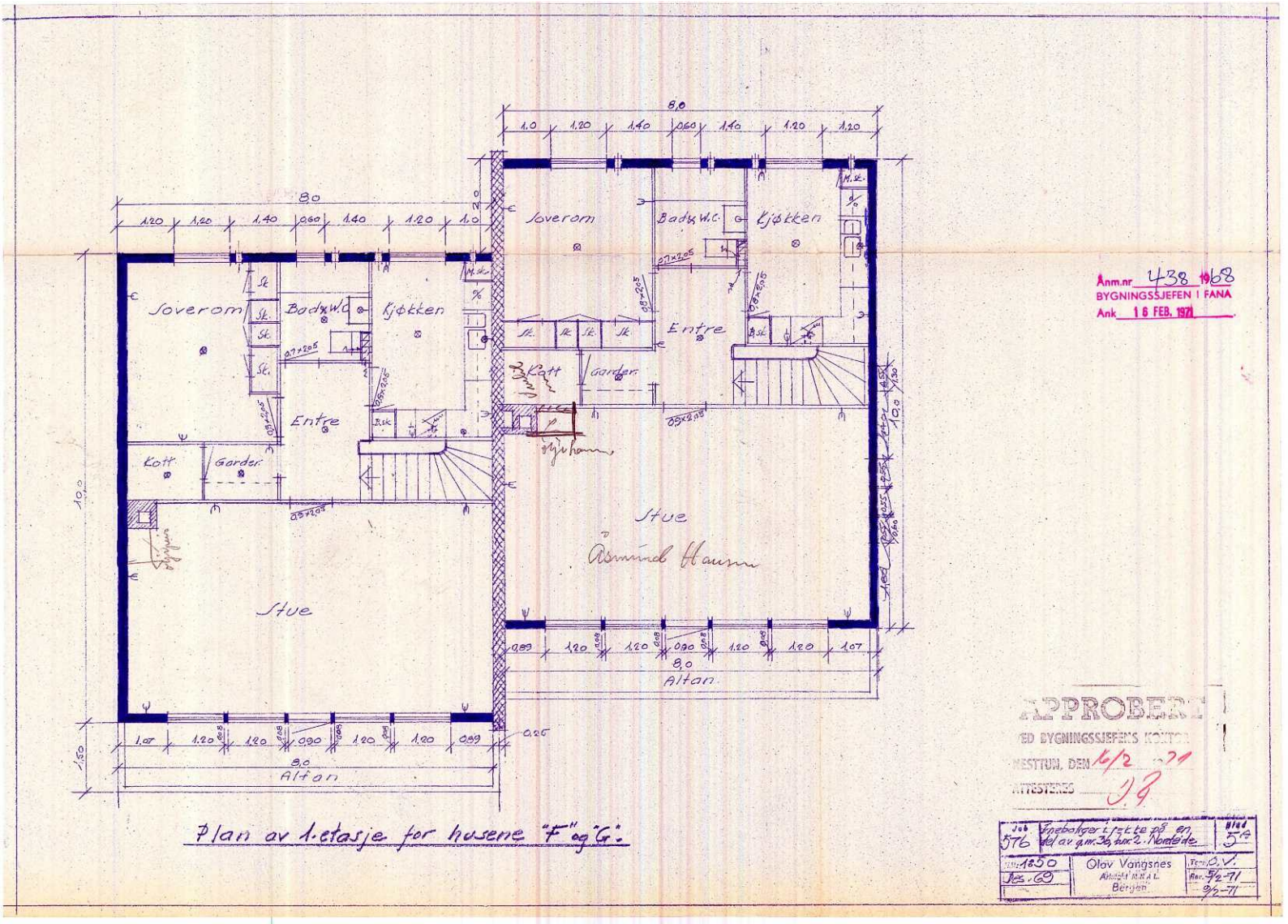
GODKJENT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
NESTTUN, DEN 16/2 1971
MÅTESTERES JG

2 stk. tomannsbolig.

Jnr 516	Enebolig er rekke på en del av gnr.nr. 36 b.nr. 2 Nordeide	Blad 4
Mål: 1:100 MAI 69	Olav Vangsnes Arkitekt M.N.A.L. Bergen	Tegn. O.V. Rev. 8/10-69 9/2-71


Gjesterom
Matbod
Vaskerom
W.C.
Lager
Entre
Soverom
Vindfang
Soverom
Gjesterom
Matbod
Vaskerom
Lager
Entre
Soverom
Vindfang
Soverom
Anm.nr 438 1968
BYGNINGSSJEFEN I FANA
Ank 16 FEB. 1969
PROBERT
BYGNINGSSJEFENS KONTOR
MOTTATT DEN 16/2 19 69
...TTESTERES
Plan av underetasje hus "F" og "G."
Plan av underet. for tomannsb.
Ineboligerekke på gnr. 36 bnr. 2 Nordåsdal
576
6
1:50
Des. 69.
Olav Vangsnes
Arkitekt M.N.A.L.
Bergen
Tegn. OV


Mot sydvest.
Mot nordøst.
Mot nordvest.
Snitt.
Mot sydøst.
Planer.
Typisk 1.etasje
Typisk underetasje
Takv. tomt 30m²
Hobbyrom
Vaskerom
Lager
Entre
Kott
Gard.
Stue 35,0m²
Gang
Vindf.
8,25
8,0
10,0
Topp av gesims +13,50
Ferdig terreng +10,70
Nav. terrenglinje ved n.v. hus
APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
NESTTUN, DEN 4/2 1971
ATTESTERES
2 stk. tomannsbolig.
Eneboliger i rekke på gnr. 36 b.nr 2, Nordeide
Olav Vangsnes
Arkitekt M.N.A.L.
Bergen
BYGNINGSSJEFEN I FANA



Anm.nr 438 1968
BYGNINGSSJEFEN I FANA
Ank 18 FEB. 1971

GODKJENT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
BERGEN, DEN 16/2 -71
GODKJENNES

Plan av 1. etasje for husene "F" og "G".

Job 576	Enebolger i rekke på en del av gnr. 36, bnr 2. Nordnes	Blad 5
Målestokk 1:50	Olav Vangsnes Arkitekt M.N.A.L. Bergen	Tegn. O.V. Kontr. 5/2-71 9/2-71

Erklæring

Veirett

Doknr: 881924 Tinglyst: 30.10.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Eier av gnr 36, bnr 2 i Bergen gis veirett på eksisterende vei over gnr 36, bnr 361 i Bergen. Veien er avmerket på vedlagte kart, **vedlegg 1**. Veien skal kunne brukes til motorisert ferdsel for en boenhet.

Gnr 36, bnr 2 i Bergen har sammen med øvrige rettighetshavere rett og plikt til vedlikehold og utbedring av veien basert på den forholdsmessige bruken.

Båtfesterett

Eier av gnr 36, bnr 384, 385, 386, 387, 388, 389 og 390 i Bergen gis båtfesterett med tilhørende gangadkomst på gnr 36, bnr 2 i Bergen.

Båtfesterettene grenser 5,5 meter fra sørlige grenselinjen til gnr 36 bnr 417 og sørover til nordlige grense for gnr 36, bnr 147, jfr vedlagte kart **vedlegg 2**.

Gangadkomstene til båtfesterettene skal gå fra sørlige grenselinje av gnr 36 bnr 361 over eksisterende vei og gangsti over gnr 36, bnr 2, jfr **vedlegg 2**.

Denne erklæring endrer ikke rettigheter og forpliktelser som er nedfelt i utinglyst avtale mellom partene datert 25. august 2007.

Denne erklæring skal tinglyses på gnr 36, bnr 361 og bnr 2 i Bergen for partenes felles regning.

Bergen, den 27.08 2008

Knut Ronny Espevik
Eier av gnr 36, bnr 2
Personnummer: 240366[redacted]

Gnr 36, bnr 384 samt 1/7 av bnr 361
Monica Østervold
Personnummer: 171271[redacted]
Christian Østervold
Personnummer: 250168[redacted]

Gnr 36, bnr 385 samt 1/7 av bnr 361
Frede Thingstad
Personnummer: 211246[redacted]

Gnr 36, bnr 386 samt 1/7 av bnr 361
Atle Hjartholm
Personnummer: 170263[redacted]
Trude A. Thune
Personnummer: 070867[redacted]

Gnr 36, bnr 387 samt 1/7 av bnr 361
Michael P. Riisøen
Personnummer: 060562[redacted]
Nina K. D. Riisøen
Personnummer: 261264[redacted]

Gnr 36, bnr 388 samt 1/7 av bnr 361
Bjørn von Hadeln Hauge
Personnummer: 120216[redacted]

Gnr 36, bnr 389 samt 1/7 av bnr 361
Inger-Lise Jørgensen
Personnummer: 111153[redacted]

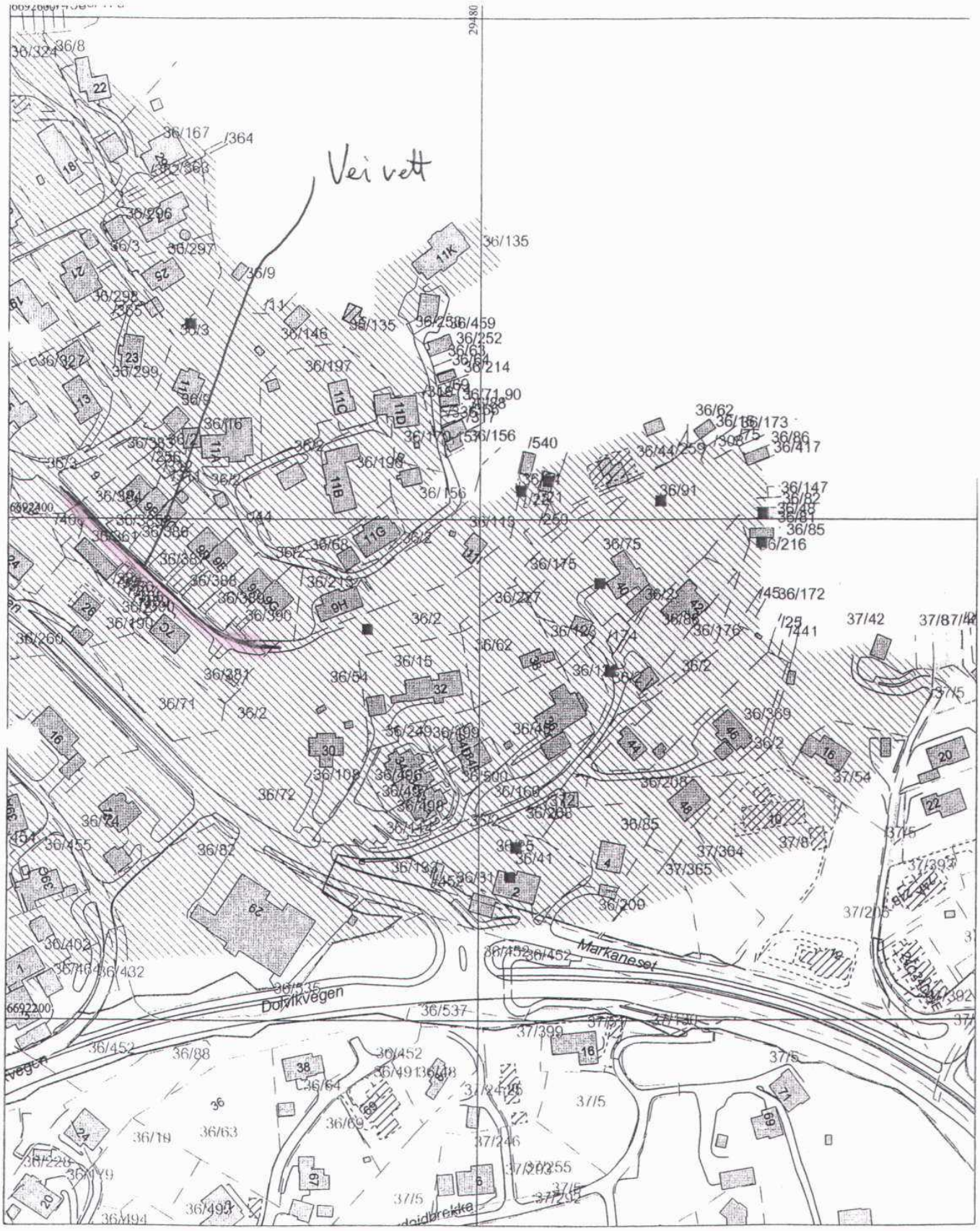
Gnr 36, bnr 390 samt 1/7 av bnr 361
Eva Garmanslund
Personnummer: 110457[redacted]
Kjell Garmanslund
Personnummer: 100861[redacted]

Vedlegg 1

27/808

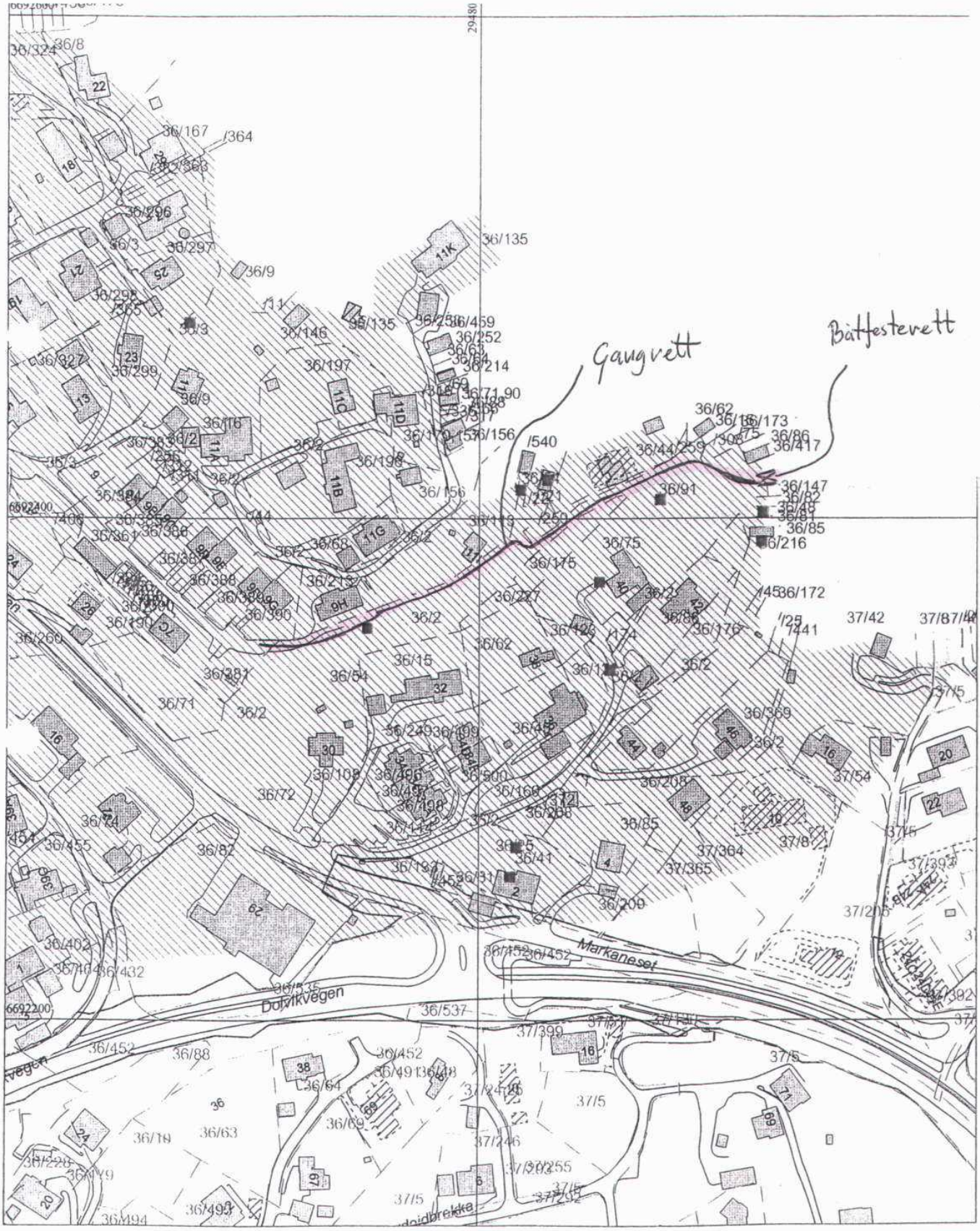
Rett kopi

Jakob Chr. Christensen
Advokat



Vedlegg 2
27/8 08

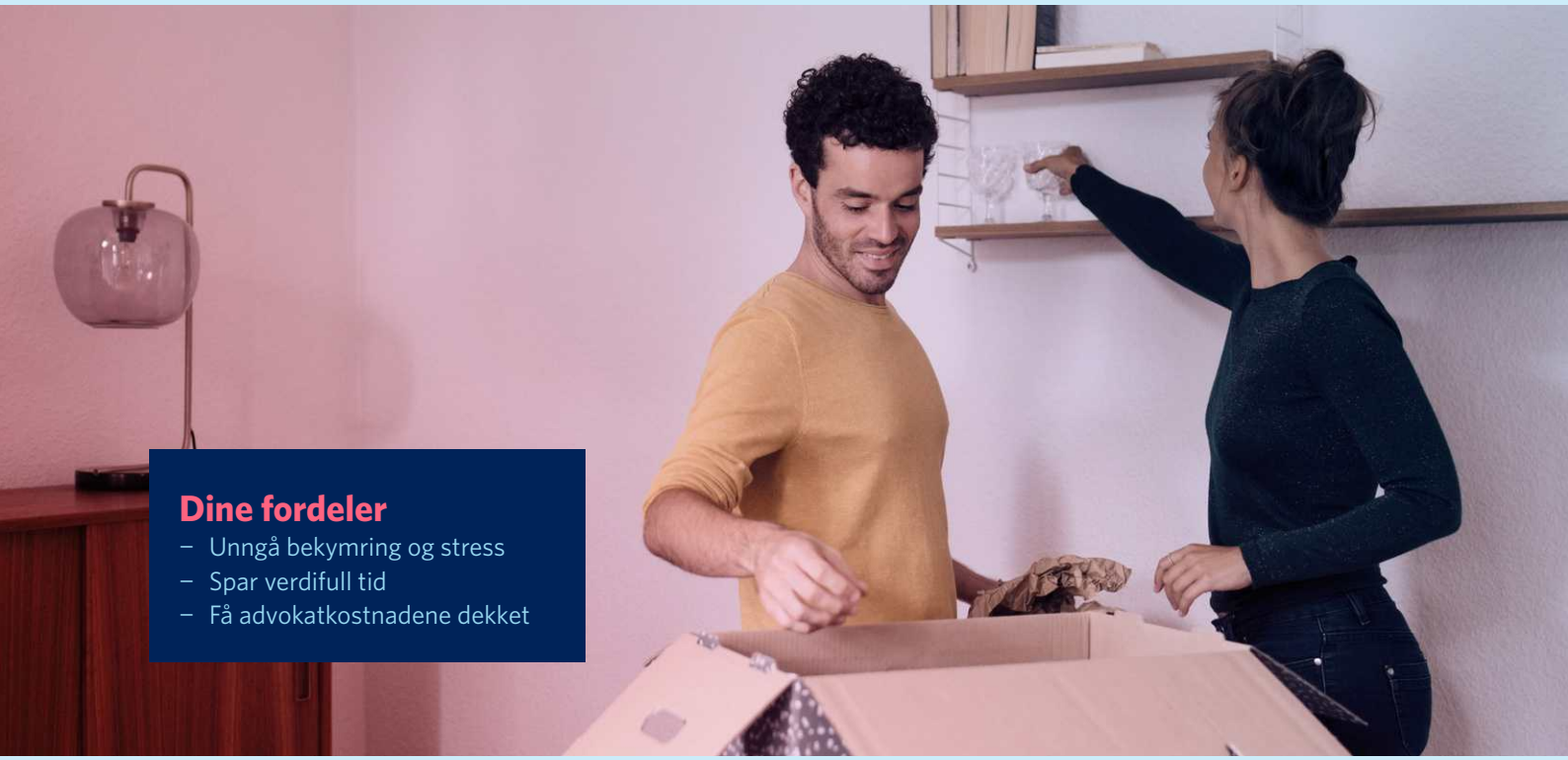
Rett kopi
Jakob Chr. Christensen
Advokat



Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

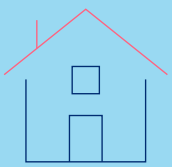
- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 7 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøpere må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøpere kan ha mindre forventinger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!

Huseierne

Norsk takst

EIENDOM NORGE
Bransjeforeningen for eiendomsmeglingsforetak

Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg

Norsktakst.no

NEF.no

Forbrukerrådet.no

EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 8-26-00099
Adresse: Ekerdalen 9B, 5251 Søreidgrend
Betegnelse: Gnr. 36, Bnr. 385, Bergen kommune.

Undertegnede inngir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:
Kjøpesum kr_____
+ vanlige omkostninger **(dokumentavgift, tinglysingsgebyr og evt. gebyr til forretningsfører)**

Kjøpet vil bli finansiert slik:
Låneinstitusjon (bank): Referanse:

_____ kr _____

_____ kr _____

Egenkapital kr _____

SUM **kr** _____

Egenkapitalen består av:

☐ Salg av nåværende bolig eller annet fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd) ☐ Annet

Ønsket overtagelsesdato:_____

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den_____ kl. _____.
Budet er bindende til kl 1600 denne dag, hvis ikke budgiver har angitt annet klokkeslett.
Budet er inngitt på bakgrunn av salgsprospekt som er gokjent av selger datert 21.05.2026

Salgsoppgave: www.askeiendomsmegling.no
Energiattest er mottatt: Ja ☐ Nei ☐

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 meg/oss når det er kommet til selger eller megler som er selgersadressat sin kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres muntlig eller skriftlig innen akseptfristen.

Jeg / vi er kjent med at selger og megler forutsetter at jeg / vi har besiktiget eiendommen, at jeg / vi har mottatt og satt oss godt inn i salgsoppgaven med vedlegg. For det tilfelle at salgsoppgave ikke er mottatt plikter jeg / vi å informere megler om dette.

_____, den _____
Navn: _____
Personnr: _____
Adresse: _____
Tlf: _____

_____
Sign

_____, den _____
Navn: _____
Personnr: _____
Adresse: _____
Tlf: _____

_____
Sign

Kontakt oss
www.askeiendomsmegling.no