# Tilstandsrapport

Enebolig
Ekerdalen 9H, 5251 SØREIDGREND
BERGEN kommune
gnr. 36,36, bnr. 213,214, snr. 0,0

**Sum areal alle bygg: BRA: 220 m² BRA-i: 186 m²**



**Befaringsdato:** 10.06.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20334-2544 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** EQ3002

**Autorisert foretak:** Bjerk Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kristoffer Bjerk Hansen **Vår ref:** Kristoffer Bjerk Hansen

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.

# Bjerk Takst AS

Bjerk Takst AS så dagens lys den 3. januar 2013, grunnlagt av Kristoffer Bjerk Hansen.
Kristoffer har bakgrunn som tømrer og byggmester, og hans dedikasjon til faget
førte ham til takstbransjen. Bjerk Takst AS utfører omtrent 400 rapporter årlig, primært
innen områder som tilstandsrapporter, verditakster, og forenklede verdivurderinger.

I 2022 ble Silje en verdifull tilvekst til teamet som saksbehandler. Hennes tilstedeværelse
har styrket Bjerk Taksts evne til å håndtere ulike oppgaver og sørge for effektiv saksbehandling.

I 2025 ble Ben-Terje Myhre ansatt. Han er utdannet byggmester og takstmann, med 15 års erfaring
som leder og eier av et tømrerfirma. Med sin brede kompetanse og solide bygningstekniske kunnskap
tilfører han verdifull ekspertise til virksomheten.



**Rapportansvarlig**


Kristoffer Bjerk Hansen

Uavhengig Takstingeniør

post@bjerk-takst.no

936 32 622

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

# 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.

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

# 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.




### 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.




### 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.




### 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.




### 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.




### 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

Takstobjektet:
Enebolig over to plan, bygget i 1974.
Utleieleilighet i deler av u.etg.
Nord-vestvendt terrasse på 55,3 m² med utgang fra stue/kjøkken.
Sør-østvendt terrasse på 28,8 m² med utgang fra entré u.etg.
Garasje på 15,6 m².

Generelt:
Boligens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1974 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

Referansenivå fukt:
Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86-100 % anses å være meget fuktig.
Relativ luftfuktighet på 100 % anses å være vått.

Trefukt/vektprosent under 11,9 % anses å være tørt.
Trefukt/vektprosent mellom 12-15,9 % er akseptabelt.
Trefukt/vektprosent mellom 16-19,5 % anses å være fuktig.
Trefukt/vektprosent mellom 19,6- 27 % anses å være meget fuktig.
Trefukt/vektprosent på over 27 % anses å være vått.

**Enebolig - Byggeår: 1974**

UTVENDIG Gå til side

Taktekking:
Taksperrer er tekket med sutak, lekter og betongtakstein.

Nedløp og beslag:
Renner og nedløp i plast.
Beslag/takhetter i aluminium/stål.

Veggkonstruksjon:
Ytterveggene er utført i trekonstruksjoner med utvendig trekledning.

Takkonstruksjon:
Saltak.
Konstruksjon av W-takstoler i tre.

Vinduer:
Isolerglass i trekarmer.

Dører:
Ytterdør u.etg: Hvitt dørblad med felt av isolerglass.
Ytterdør 1.etg: Finert dørblad med felt av isolerglass.
Altandør: Hvitt dørblad med felt av isolerglass.

Terrasser:
Nord-vestvendt terrasse på 55,3 m² med utgang fra stue/kjøkken.

Sør-østvendt terrasse på 28,8 m² med utgang fra entré u.etg.

INNVENDIG Gå til side

Rom u.etg:
- Entré: Korklaminat på gulv, mdf panel på vegger og malt platekledning i himling.
- Stue: Korklaminat på gulv, mdf panel på vegger og malt platekledning i himling.
- Sov: Korklaminat på gulv, mdf panel på vegger og malt platekledning i himling.
- Kjellerstue (hoveddel): Laminat på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.

Rom 1.etg:
- Entré/gang: Keramiske fliser og laminat på gulv, malt platekledning på vegger og i himling. Innfelte spotlights i himling.
- Sov 1: Laminat på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
- Sov 2: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
- Sov 3: Laminat på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
- Stue: Laminat på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.

Etasjeskiller/gulv mot grunn:
Gulv mot grunn i betong.
Etasjeskiller i trebjelkelag.

Pipe og ildsted:
Skorstein i murkonstruksjoner.
Peisovn med glassfront i stue.

Rom under terreng:
Grunnmuren ligger mot tilfyllte masser.
Utforete kjellervegger i u.etg, dette ansees som risikokonstruksjon.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Innvendig trapp:
Hvitmalt trapp med lukkede trinn.
Teppeflis i trinn.

Innvendige dører:
Hvite profilerte dørblad.
- Brann og lyddør mellom entré-gang u.etg.
- Skyvedør med glassfelt mellom entré/gang-stue/kjøkken.

VÅTROM Gå til side

Bad:

# Beskrivelse av eiendommen

Areal: 3,3 m².
Keramiske fliser på gulv,
baderomsplater på vegger
og malt platekledning i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil,
belysning, vegghengt toalett, dusjgarnityr,
dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.
Elektrisk avtrekksventil i vegg.
Sluk av plast.

Vaskerom (hoveddel)
Areal: 6,4 m².
Keramiske fliser på gulv,
malt platekledning på vegger og i himling.
Inneholder: Innredning/skap,
utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Avtrekksventil i vegg.
Sluk av plast.

Bad (hoveddel):
Areal: 6,4 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger og
malt platekledning i himling.
Innfelte spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil,
belysning, vegghengt toalett, dusjgarnityr,
innfellbart dusjhjørne og badekar.
Avtrekksventil i vegg.
Rennesluk i dusj og sluk av plast under badekar.

Bad:
Areal: 6,0 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger
og malt platekledning i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil,
belysning, vegghengt toalett og dusjgarnityr.
Avtrekksventil i himling.
Rennesluk i dusj.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken u.etg:
Areal: 5,9 m².
Laminat på gulv, mdf panel på vegger
og malt platekledning i himling.
Ikea kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Inneholder: Laminert benkeplate, stål vaskekum,
ventilator og opplegg for oppvaskmaskin.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Mikrobølgeovn.

Avtrekk:
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken (hoveddel):
Åpen stue/kjøkkenløsning.
Laminat på gulv,
malt platekledning på vegger og i himling.
Innfelte spotlights i himling.
Mobalpa kjøkkeninnredning med slette fronter.
Inneholder: Getacore benkeplate,
underlimt stål vaskekum, ventilator
og opplegg for oppvaskmaskin.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn.
- Kombinert varmluft/damp-ovn.
- Platetopp med induksjon.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøleskap.

Avtrekk:
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger:
Vannforsyningsrør av pex og kobber.
- Stoppekran i kott u.etg.

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Generelt balansert ventilasjon, noen
steder er dette ikke er lagt opp.

Varmtvann:
Varmtvannsbereder i utvendig bod.
Volum: 287 liter. Produsert: 2013.

Varmtvannsbereder på vaskerom.
Volum: 282 liter.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap i kott u.etg.
Inneholder: Automatsikringer
(jordfeilautomater).
Hovedsikring på 40 ampere.

Kurser:
32 ampere: 1 stk.
15 ampere: 4 stk.

Sikringsskap på kjøkken u.etg.
Inneholder: Automatsikringer
(jordfeilautomater) og strømmåler.
Hovedsikring på 50 ampere.

Kurser:
25 ampere: 1 stk.
16 ampere: 7 stk.

Sikringsskap i trapp 1.etg.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilbrytere),
overspenningsvern og strømmåler.
Hovedsikring på 60 ampere.

Kurser:
25 ampere: 1 stk.

# Beskrivelse av eiendommen

16 ampere: 10 stk.
15 ampere: 1 stk.
10 ampere: 1 stk.

El. oppvarming:
- Opplyst gulvvarme bad oppe, soverom 2, soverom 3, gang, kjellerstue, vaskerom og bad nede. Utleiedel: kjøkken, stue, soverom og bad.
- Vegghengte panelovner i sov og stue u.etg.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn:
Det er ukjent byggegrunn.

Drenering:
Grunnmuren ligger mot tilfyllte masser.

Terrengforhold:
Bygningen er delvis oppført under bakkenivå og terrenget rundt bygget er varierende.

Grunnmur og fundamenter:
Grunnmur av betong.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Utvendige vann og avløpsrør av ukjent type.
Opplyst offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

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

Punktet omfatter åpenbare og lett synlige forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, avdekket ved visuell befaring. Vurderingene er basert på byggteknisk forskrift gjeldende på befaringstidspunktet og omfatter ikke skjulte forhold, tekniske vurderinger eller spesialundersøkelser.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

### Enebolig

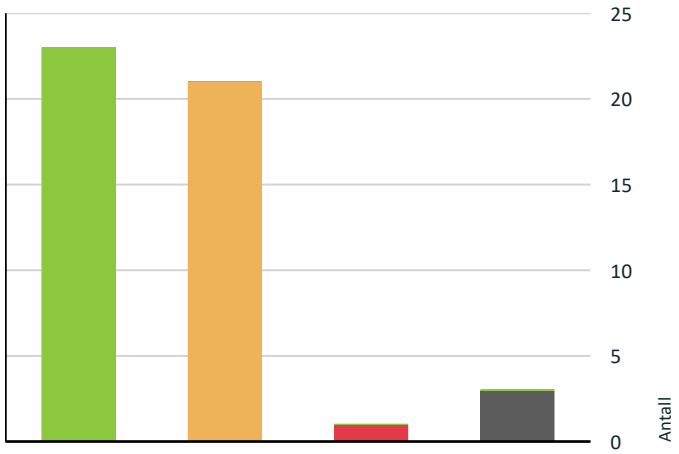
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

- I 1.etg. er det i dag åpnet mellom stue-kjøkken, på tegning er dette to rom.
- I 1.etg. er bad i dag et stort rom, på tegning er dette to bad.
- Kjøkken u.etg. er på tegning kjøkken og matbod.
- Kjellerstuen er på tegning disp.rom og hobbyrom.
- Vaskerom u.etg. er på tegning to boder.
- Bad u.etg. er på tegning vaskerom.
- Stue i u.etg. er på tegning stue og entré.

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

# Sammendrag av boligens tilstand

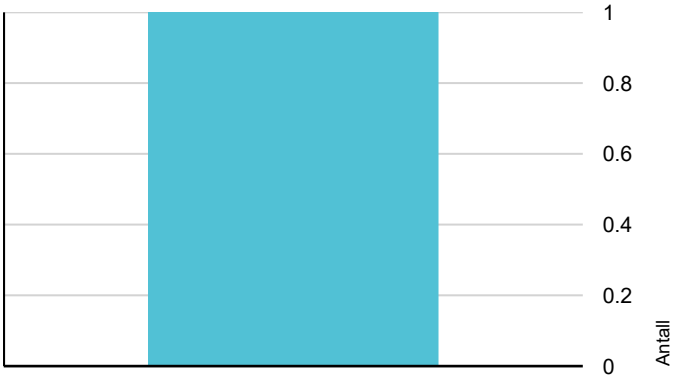
## Fordeling av tilstandsgrader




- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved befaring var boligen møblert med blant annet innbo og gjenstander. Dette begrenser tilgangen og muligheten for å kontrollere deler av boligen.

I denne rapporten er det ikke satt kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2. I forskrift til avhendingsloven er det henvist til at det bare er nødvendig å sette kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 3. Det vil derfor være feil på søylediagram og oversikt tidlig i denne rapporten som gjelder avvik med og uten tiltak. Eventuelle avvik som krever, eller kan kreve tiltak står under de enkelte punktene i hovedrapporten. Kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, må eventuelt bestilles som tillegg.

Opplysninger om årstall og utskiftinger/fornyelser av rom og bygningsdeler er gitt fra eier/oppdragsgiver, med mindre annet fremgår.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, 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. Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i denne tilstandsrapporten. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Vedrørende egenerklæringsskjema:
Egenerklæringsskjema blir utfylt av hjemmelshaver og levert ansvarlig megler. Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgave, det anbefales ev. interessenter å lese gjennom skjema før et evt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapport.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

**Våtrom > U.etg. > Vaskerom (hoveddel) > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

**Våtrom > U.etg. > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

**Våtrom > U.etg. > Vaskerom (hoveddel) > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

# Sammendrag av boligens tilstand

**Våtrom > 1.etg. > Bad. > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

## TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Terrasse u.etg.** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Kjøkken > U.etg. > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > U.etg. > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > U.etg. > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > U.etg. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > U.etg. > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > U.etg. > Bad (hoveddel) > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > U.etg. > Vaskerom (hoveddel) > Overflater Gulv** Gå til side
- **Kjøkken > 1.etg. > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1.etg. > Bad. > Overflater Gulv** Gå til side

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**
1974

**Kommentar**
Opplyst av selger

**Anvendelse**
Bolig

**Standard**
Bygget har normal standard ihht. byggeår.

**Vedlikehold**
Bygget fremstår som normalt vedlikeholdt.

**Tilbygg / modernisering**

| | |
|---|---|
| Utvendig drenering: | Drenering opplyst utbedret i 2020.<br><br>Drenering på sørside ved inngang ble byttet i forbindelse med utvidelse av gårdsplass.<br>Knotteplast og xps isolasjon lagt på vegg.<br>Utbedret av Eentr AS |
| Innvendige dører: | 2013/2025-26:<br>Alle innvendige dører er skiftet. |
| Vinduer: | Nye vinduer i det meste av huset fra 2013, med unntak av de som ble byttet i 2021 (stuevinduer og verandadør) og to små fastkarmvinduer ved trapp, (sistnevnte ikke byttet) |
| Våtrom/bad: | 2024-2025<br><br>Oppgradert bad oppe og nede, samt vaskerom. |
| Kjøkken: | Mobalpakjøkken oppgradert av forrige eier i 2013 |
| Innvendige overflater: | 2024-2026:<br>Alle innvendige flater er malt. |
| VVB: | 2025:<br>Ny varmtvannsbereder 300L, installert på vaskerom i underetasje.<br><br>Ny varmtvannsbereder for alt vann til hoveddel unntatt kjøkken. |
| Elektrisk anlegg: | 2025:<br>Oppgradert fra fase 1 til fase 3. |
| | Overnevnte forhold er opplyst om av selger. |

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**
Taksperrer er tekket med sutak, lekter og betongtakstein.

mrk:
Taket ble observert fra bakkenivå på befaringsdagen.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. 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.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak og taktekkingen. Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Overvåk tilstanden jevnlig. For å lukke avviket må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Taktekkingen er mosegrodd, som kan redusere levetiden på taktekkingen. Dette bør fjernes med en børste eller mosefjerner.

- Pipen framstår slitt. Fare for at pipen kan ta til seg fukt, i lengden kan dette skape lekkasje. Pipen bør utbedres.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

## TG 2 Nedløp og beslag

**Beskrivelse**

Renner og nedløp i plast.
Beslag/takhetter i aluminium/stål.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Når renner/nedløp/beslag begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Overvåk tilstanden jevnlig. For å lukke avviket må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

## TG 2 Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Ytterveggene er utført i trekonstruksjoner med utvendig trekledning.

Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå. Det er ikke mulig å si noe om bakomliggende konstruksjoner uten inngrep.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Dette gjør det mulig for mus o.l. å komme inn i konstruksjon. Musesperre bør etableres.

- Kledningen er skjært rett i bunnen av kledningen. Stående kledning bør ha 15˚ dryppkant for at vannet skal dryppe av kledningen, framfor å trekke opp i kledningen. Det bør skjæres skredde på kledningen.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Saltak.
Konstruksjon av W-takstoler i tre.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

- Det er stedvis begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Uten tilstrekkelig lufting av takkonstruksjon kan fuktighet som trenger inn ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råte/sopp og muggvekst. Lufting/ventilering bør forbedres.

- Isolasjon ligger ujevnt i skillet mellom kaldloft og etasjen under. Isolasjon som ligger ujevnt gir redusert varmeisolering og økt energibehov. I tillegg vil det føre til kalde områder i himling under, som igjen kan føre til kondens og missfarging/muggvekst på overflater. Isolasjonen må utbedres fagmessig.

- Det er ikke anbefalt med innfelte spotter i himling mot kaldtloft. Mangler stedvis isolasjon over boksene til spottene. Innfelte spotlights mot kaldtloft øker fare for kondens i konstruksjon. Loftet bør kontrolleres jevnlig ved kalde perioder for kondens/fukt.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

## TG 2 Vinduer

**Beskrivelse**

Isolerglass i trekarmer.
- Vinduer generelt av nyere dato, foruten to vinduer fra 1972 i trappeløp og eldre trådglass vinduer i garasjen.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

- Trevinduer har en forventet brukstid på 20-60 år. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinduer. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere vinduer. Om avvik skal lukkes må vinduene byttes.

- Sprekker i garasjevinduene. Sprukne glass gir dårligere isolasjonsevne og kan føre til utettheter. Vinduer med sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

## TG 1 Dører

**Beskrivelse**

Ytterdør u.etg: Hvitt dørblad med felt av isolerglass.
Ytterdør 1.etg: Finert dørblad med felt av isolerglass (2008).
Altandør: Hvitt dørblad med felt av isolerglass (2021).

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Nord-vestvendt terrasse på 55,3 m² med utgang fra stue/kjøkken.
Trebjelkelag belagt med terrassebord.

Rekkverk av liggende bord.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 1,01 meter.

### TG 2 Terrasse u.etg.

**Beskrivelse**

Sør-østvendt terrasse på 28,8 m² med utgang fra entré u.etg.
Trebjelkelag belagt med terrassebord.

Rekkverk av treverk.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,90 meter.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Fare for utvikling av fukt/råte-skader. Det må påregnes vedlikehold.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

### Andre utvendige forhold

**Beskrivelse**

Forstøtningsmurer/hagemurer og utvendige trapper er ikke en del av forskriften og er derfor ikke videre omtalt eller tilstandsvurdert i denne rapporten. Det anbefales på generelt grunnlag å overvåke tilstanden på forstøtningsmurer/hagemurer og utvendige trapper. Dersom det oppstår sprekker, skjevheter eller setninger, bør utbedringer utføres. Av sikkerhetsmessige årsaker bør det monteres tilfredsstillende rekkverk ved murer og utvendige trapper når nivåforskjellen er over 0,50 meter, dersom dette mangler."

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

**Beskrivelse**

Rom u.etg:
- Entré: Korklaminat på gulv, mdf panel på vegger og malt platekledning i himling.
- Stue: Korklaminat på gulv, mdf panel på vegger og malt platekledning i himling.
- Sov: Korklaminat på gulv, mdf panel på vegger og malt platekledning i himling.
- Kjellerstue (hoveddel): Laminat på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.

Rom 1.etg:
- Entré/gang: Keramiske fliser og laminat på gulv, malt platekledning på vegger og i himling. Innfelte spotlights i himling.
- Sov 1: Laminat på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
- Sov 2: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
- Sov 3: Laminat på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
- Stue: Laminat på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.

mrk:
- Enkelte arbeider skal ferdigstilles mellom befaring-salg.

mrk:
Normal bruksslitasje på overflater.
Våtrommene og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.
Rom som ikke er for varig opphold er ikke beskrevet.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div. mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc. og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc. har vært plassert. På gulv vil det som regel være div. slitasje, og noe misfarge/ riper etc. hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.
Det tas forbehold om at type overflate kan avvike noe.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Gulv mot grunn i betong.
Etasjeskiller i trebjelkelag.

mrk:
Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt i henhold til byggeår/alder. Målinger er utført punktvis med laser på tilfeldige utvalgte steder. Større avvik kan ikke utelukkes. Etasjeskiller er ikke fullstendig kontrollert, da mesteparten av konstruksjonen er skjult og krever destruktive inngrep for en grundig vurdering. Skjulte skader som råte, svekkelser og underdimensjonering kan være usynlige ved visuell inspeksjon.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter, og det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. For å lukke avviket må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

# Tilstandsrapport

### Pipe og ildsted

**Beskrivelse**

Skorstein i murkonstruksjoner.
Peisovn med glassfront i stue.

mrk:
Pipe over tak er vurdert under punktet "taktekking".
Øvrig del av pipe/ildsted er ikke inspisert/vurdert, da dette ikke er et av kontrollpunktene i forskrift til avhendingsloven.

### TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

**Beskrivelse**

Grunnmuren ligger mot tilfyllte masser.
Utforete kjellervegger i u.etg, dette ansees som risikokonstruksjon.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
Det er målt relativ luftfuktighet (RF) på 81,8% ved 14,8°C og trefukt på 10,5 vektprosent.

For referansenivåer av fukt, se side 5.

Til info:
Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon.
Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks. endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

- Drenering av eldre dato. Det framstår at bygningsdelen fungerer med dagens bruk. Det opplyses om at når drenering blir eldre/får dårligere avrenning, vil det bli større vanntrykk på grunnmur, noe som øker muligheten for vanninntrenging i konstruksjon. For å lukke avviket må drenering utbedres. Usikkert når dette blir et behov.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

### TG 1 Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Hvitmalt trapp med lukkede trinn.
Teppeflis i trinn.

mrk:
Trappen framstår noe smal iht. dagens standard.

### TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Hvite profilerte dørblad.
- Brann og lyddør mellom entré-gang u.etg.
- Skyvedør med glassfelt mellom entré/gang-stue/kjøkken.

## VÅTROM

### U.ETG. > BAD

### Generell

**Beskrivelse**

Areal: 3,3 m².
Keramiske fliser på gulv,
baderomsplater på vegger og malt platekledning i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning,
vegghengt toalett, dusjgarnityr, dusjhjørne
og opplegg for vaskemaskin.
Elektrisk avtrekksventil i vegg.
Sluk av plast.

### U.ETG. > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Baderomsplater på vegger og malt platekledning i himling.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

- Flere skruehull i vegg etter tidligere innredning. Våtrommet fungerer med dette avviket. Overflater med skruehull må byttes for at avviket skal lukkes. Hullene bør som et minimum silikoneres.

- Baderomsplater er lagt utenpå sokkelflis uten bunnlist, dette gjør at bunnen av platen ikke er så godt beskyttet mot fukt som produsenten ønsker. For å lukke avvik må bunnlist monteres for å beskytte underside av platene.

- Det er ikke silikonert mellom bunnlist og sokkelflis. Fare for utettheter. En ikke-fagmessig utførelse vil sannsynligvis kreve hyppigere reparasjoner og vedlikehold. Regelmessig vedlikehold og inspeksjon er også viktige tiltak for å sikre at disse systemene fungerer effektivt over tid. Utbedringer må utføres for å lukke avviket.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

### U.ETG. > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Keramiske fliser på gulv med opplyst underliggende elektriske varmekabler.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er observert bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. I utgangspunktet er det ikke en stor risiko forbundet med bom i gulvfliser. Flere bad kan ha bom i gulvfliser i hele badets levetid uten at det får konsekvenser, men det gir grunn til å overvåke tilstanden. Dersom det oppstår sprekker i gulvfliser eller gulvfliser delvis løsner fra underlag/fliselim må det utføres tiltak.

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Bare sluk i lukket dusjhjørne, høyere terskel til dusjhjørne enn til dør. Dette betyr at ved en eventuell lekkasje utenfor dusjhjørne, vil vann gå ut dør før det kommer til sluk. Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

- Det er påvist sprekker i fliser. Om det ikke er skader i membran under flis, ansees dette som et kosmetisk avvik. Det er ikke mulig å vurdere membranen under. Flis(er) med sprekk(er) byttes for å lukke avviket.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

U.ETG. > BAD

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Sluk av plast.
Ukjent tettesjikt/membran.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner. Overvåk tilstanden jevnlig. For å lukke avviket må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Overvåk tilstanden jevnlig. For å lukke avvik må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.



Bilde viser sluk

U.ETG. > BAD

## TG 2 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, vegghengt toalett, dusjgarnityr, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer. Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

- Det er påvist riss/krakelering i utstyr på våtrommet. Dette er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

U.ETG. > BAD

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er elektrisk styrt vifte i vegg.

U.ETG. > BAD

## TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er ikke foretatt pga. tilliggende konstruksjoner. Veggene mellom bad og gang/kjellerstue er opplyst lydtettet etter beste evne, hulltaking er derfor ikke utført.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i utsatte områder.

U.ETG. > BAD (HOVEDDEL)

### Generell

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Areal: 6,4 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger og malt platekledning i himling.
Innfelte spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, vegghengt toalett, dusjgarnityr, innfellbart dusjhjørne og badekar.
Avtrekksventil i vegg.
Rennesluk i dusj og sluk av plast under badekar.

U.ETG. > BAD (HOVEDDEL)

## TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Keramiske fliser på vegger og malt platekledning i himling.
Innfelte spotlights i himling.

U.ETG. > BAD (HOVEDDEL)

## TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Keramiske fliser på gulv med opplyst underliggende elektriske varmekabler.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Ok fall i dusjsone, under anbefalt fall utenfor dusjsonen. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Vær oppmerksom ved bruk. For å lukke avviket må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

U.ETG. > BAD (HOVEDDEL)

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Sluk av plast.
Ukjent tettesjikt/membran.



Bilde viser sluk i dusj

U.ETG. > BAD (HOVEDDEL)

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, vegghengt toalett, dusjgarnityr, innfellbart dusjhjørne og badekar.

U.ETG. > BAD (HOVEDDEL)

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er balansert ventilasjon, ventil i vegg.

U.ETG. > BAD (HOVEDDEL)

## TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Fuktmåling er foretatt i vegg fra kott, uten å avdekke unormale forhold i konstruksjonen.
Det er målt relativ luftfuktighet (RF) på 67,2 % ved 17,9°C og trefukt på 12,9 vektprosent.

For referansenivåer av fukt, se side 5.

Til info:
Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks. endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.



Bilde viser måling av luftfuktighet (RF)

# Tilstandsrapport

U.ETG. > VASKEROM (HOVEDDEL)

## Generell

**Beskrivelse**

Areal: 6,4 m².
Keramiske fliser på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
Inneholder: Innredning/skap, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Avtrekksventil i vegg.
Sluk av plast.

U.ETG. > VASKEROM (HOVEDDEL)

## TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Malt platekledning på vegger og i himling.

U.ETG. > VASKEROM (HOVEDDEL)

## TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Keramiske fliser på på gulv med opplyst underliggende elektriske varmekabler.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Under anbefalt fall. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Vær oppmerksom ved bruk. For å lukke avviket må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Vær oppmerksom ved bruk. For å lukke avviket må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

U.ETG. > VASKEROM (HOVEDDEL)

## TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Sluk og membran er ikke besiktiget da sluk er under varmtvannsbereder.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Regelverket krever at sluket skal være tilgjengelig for rengjøring og vedlikehold. Hvis sluket er utilgjengelig, kan det bli tett av hår, fett eller andre partikler, noe som kan føre til oversvømmelse på våtrommet med påfølgende fuktskader i tilliggende rom/konstruksjoner. Sluket må også kunne inspiseres for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer. Tilgang til sluk må tilrettelegges for både inspeksjon og rengjøring.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

U.ETG. > VASKEROM (HOVEDDEL)

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Inneholder: Innredning/skap, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

U.ETG. > VASKEROM (HOVEDDEL)

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er balansert ventilasjon, ventil i vegg.

U.ETG. > VASKEROM (HOVEDDEL)

## TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking mot våtrom er ikke utført fordi boligen er nylig oppført (under to år) og våtrommet er innenfor gjeldende garantiperiode på 5 år. Forskrift til avhendingsloven om tryggere bolighandel angir at «hulltaking mot våtrom kan unnlates når boligen er nylig oppført».

Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i utsatte områder.

1.ETG. > BAD.

## Generell

**Beskrivelse**

Areal: 6,0 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger og malt platekledning i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, vegghengt toalett og dusjgarnityr.
Avtrekksventil i himling.
Rennesluk i dusj.

1.ETG. > BAD.

## TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Keramiske fliser på vegger og malt platekledning i himling.

1.ETG. > BAD.

# Tilstandsrapport

### TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Keramiske fliser på gulv med opplyst underliggende elektriske varmekabler.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Ok fall i dusjsone, under anbefalt fall utenfor dusjsonen. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Vær oppmerksom ved bruk. For å lukke avviket må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

## 1.ETG. > BAD.

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Sluk av plast.
Ukjent tettesjikt/membran.

## 1.ETG. > BAD.

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, vegghengt toalett og dusjgarnityr.

## 1.ETG. > BAD.

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er balansert ventilasjon, ventil i himling.

## 1.ETG. > BAD.

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking mot våtrom er ikke utført fordi boligen er nylig oppført (under to år) og våtrommet er innenfor gjeldende garantiperiode på 5 år. Forskrift til avhendingsloven om tryggere bolighandel angir at «hulltaking mot våtrom kan unnlates når boligen er nylig oppført».

Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i utsatte områder.

# KJØKKEN

## U.ETG. > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Areal: 5,9 m².
Laminat på gulv, mdf panel på vegger
og malt platekledning i himling.
Ikea kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Inneholder: Laminert benkeplate, stål vaskekum, ventilator og opplegg for oppvaskmaskin.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Mikrobølgeovn.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

mrk:
Normal bruksslitasje som hakk, sår og mindre skader blir ikke omtalt. Det er foretatt en kontroll med fuktindikator på tilgjengelige, og erfaringsmessig utsatte steder, men det er ikke flyttet på hvitevarer eller innbo.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

- Svellinger i mdf panel over benkeplaten. Mdf panel er ikke godt egnet til å stå i våtsoner, da disse tar til seg vann. Utskiftninger må påregnes for å lukke avviket.

- Enkelte løse håndtak og stedvis løs laminering på skap under vask. Innredningen fungerer med avvikene, men fare for at avvikene utvider seg om tiltak ikke utføres. Tiltak utføres for å lukke avvik.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

## U.ETG. > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## 1.ETG. > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Åpen stue/kjøkkenløsning.
Laminat på gulv,
malt platekledning på vegger og i himling.
Innfelte spotlights i himling.
Mobalpa kjøkkeninnredning med slette fronter.
Inneholder: Getacore benkeplate,
underlimt stål vaskekum, ventilator
og opplegg for oppvaskmaskin.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn.
- Kombinert varmluft/damp-ovn.
- Platetopp med induksjon.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøleskap.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

mrk:
Normal bruksslitasje som hakk, sår og mindre skader blir ikke omtalt. Det er foretatt en kontroll med fuktindikator på tilgjengelige, og erfaringsmessig utsatte steder, men det er ikke flyttet på hvitevarer eller innbo.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

- Stedvis bobler/flassende overflater i enkelte kjøkkenfronter. Innredningen fungerer med avviket, men fare for at avviket utvider seg om tiltak ikke utføres. Tiltak utføres for å lukke avvik.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

## 1.ETG. > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

**Beskrivelse**

Vannforsyningsrør av pex og kobber.
- Stoppekran i kott u.etg.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på deler av innvendige vannledninger. Eldre vannrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

### TG 1 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Det er avløpsrør av plast.

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Generelt balansert ventilasjon, noen steder er dette ikke er lagt opp.

### TG 2 Varmtvannstank

**Beskrivelse**

Varmtvannsbereder i utvendig bod.
Volum: 287 liter. Produsert: 2013.

Varmtvannsbereder på vaskerom.
Volum: 282 liter.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank i utvendig bod. Fare for større lekkasjer ved manglende lekkasjesikring. Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

### 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**

# Tilstandsrapport

Sikringsskap i kott u.etg.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater).
Hovedsikring på 40 ampere.

Kurser:
32 ampere: 1 stk.
15 ampere: 4 stk.

Sikringsskap på kjøkken u.etg.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater) og strømmåler.
Hovedsikring på 50 ampere.

Kurser:
25 ampere: 1 stk.
16 ampere: 7 stk.

Sikringsskap i trapp 1.etg.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilbrytere), overspenningsvern og strømmåler.
Hovedsikring på 60 ampere.

Kurser:
25 ampere: 1 stk.
16 ampere: 10 stk.
15 ampere: 1 stk.
10 ampere: 1 stk.

El. oppvarming:
- Opplyst gulvvarme bad oppe, soverom 2, soverom 3, gang, kjellerstue, vaskerom og bad nede. Utleiedel: kjøkken, stue, soverom og bad.

**Spørsmål til eier**

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

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ja AC Elektro AS, BKK og Martin Prestegård AS.**

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Ja**

   **2025: Nytt sikringsskap i underetasje og på loft.**
   **Oppgradert fra fase 1 til fase 3 med ny hovedledning fra BKK.**

   **Samsvarserklæringer er framvist for:**
   **- Varmekabler gang 2026.**
   **- Bytte inntak. oppgradering til 3-fase 2025.**
   **- Montering av spottskinne i kjellerstue 2025.**
   **- Bytte termostat og dimmer 2 barnerom 1 etg. plejd.**
   **- Bytte termostat kjellerstue, montere 2 stikk hovedsov. omtrekk til takpunkt fra stikk 2025.**
   **- Spotter stue og kjøkken. stikk tv 2024.**
   **- Underfordeling kjeller, inst vaskerom og bad kjeller. stikk i TV-stue, ihht tilbud 2024.**
   **- Div. arbeider 2023.**

4. 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**

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

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

**Generelt om anlegget**

7. 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**

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

**Inntak og sikringsskap**

9. 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**

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    **Nei**

11. 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 Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. På bakgrunn av dette anbefaler jeg en gjennomgang av det elektriske anlegget. Feil på det elektriske anlegget kan føre til funksjonssvikt, og i ytterste konsekvens brann med fare for liv, helse og materielle skader.**

**Generell kommentar**

- Ikke kursfortegnelse i sikringsskap u.etg. leilighet.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

**Beskrivelse**

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 2 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Grunnmuren ligger mot tilfyllte masser.
Bygningen er delvis oppført under bakkenivå og terrenget rundt bygget er varierende.

mrk:
Opplyst at deler av dreneringen er utbedret i 2020.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Ved eldre drenering blir massene slamfylt, slik at vann ikke renner fritt i massene. Eventuell plast (dreneringsrør og knotteplast) blir porøs og kan sprekke opp. Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå. Overvåk tilstanden jevnlig. For å lukke avviket må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Grunnmur av betong.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

**Beskrivelse**

Utvendige vann og avløpsrør av ukjent type.
Opplyst offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

mrk:
Vann og avløpsrør er ikke besiktiget, tilstandsgrad er utelukkende satt pga. alder. Andre avvik kan ikke utelukkes.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann- og avløpsledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

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

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

## Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Dette gir redusert sikkerhet. Åpninger i rekkverk minskes til under 10 cm for å lukke avvik.

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dette gir redusert sikkerhet. Håndløper monteres for å lukke avviket.

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke. Fare for høye radonverdier. Innhent dokumentasjon, om mulig. Om dette ikke kan innhentes, bør radon måles.

- Umerkete skumapparat (bør ikke være over 5 år). Fare for at utstyret ikke fungerer ved brann. Utstyret må påregnet utbedres/byttes.

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Manglende snøfangere medfører økt risiko for at snø og is kan falle ukontrollert fra taket. Dette kan føre til personskade og skade på bygning, installasjoner eller omkringliggende arealer. Snøfangere bør monteres.

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

# Bygninger på eiendommen

## Naust



**Anvendelse**
Naust

**Byggeår**

**Kommentar**
Ikke oppgitt

**Standard**
Naustet har lav standard.

**Vedlikehold**
Vedlikehold må påregnes.

**Beskrivelse**
Areal: 17,9 m².
Grunnmur i betong og lettklinkblokker. Gulv mot grunn i betong.
Oppført i lettklinkblokker og trekonstruksjoner med utvendig liggende trekledning.
Takkonstruksjon av taksperrer tekket med bølgeblikk plater.

mrk:
- Naustet framstår av eldre stand.
- Naustet står på egent gnr. bnr.

Naustet er observert, ikke tilstandsvurdert.

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

# 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

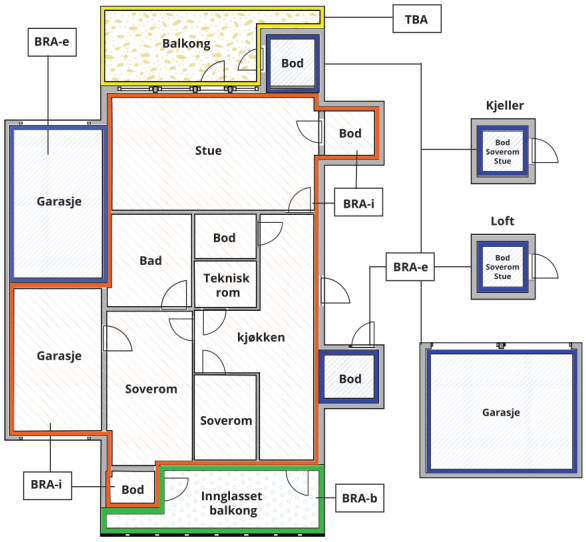
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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.

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

# Arealer

## Enebolig

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| U.etg. | 88 | | | 88 | 29 |
| 1.etg. | 98 | 16 | | 114 | 55 |
| **SUM** | **186** | **16** | | | **84** |
| **SUM BRA** | **202** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| U.etg. | Entré, stue, kjøkken, bad, soverom, bad (hoveddel), vaskerom (hoveddel), kjellerstue (hoveddel), kott (hoveddel), bod (hoveddel). | | |
| 1.etg. | Entré/gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, stue/kjøkken, bad. | Garasje. | |

**Kommentar**

BRA er oppmålt på stedet med laser.

Arealer i u.etg:
- Entre: 5,7 m² (leilighet).
- Stue: 25,5 m² (leilighet).
- Sov: 6,0 m² (leilighet).
- Kjøkken: 5,9 m² (leilighet).
- Bad: 3,3 m² (leilighet).

- Bad: 6,4 m² (hoveddel).
- Kjellerstue: 18,9 m² (hoveddel).
- Vaskerom: 6,4 m² (hoveddel).
- Bod: 4,3 m² (hoveddel).
- Kott: 1,1 m² (hoveddel).

- Resterende areal går vekk i innvendige vegger, kasser o.l.

Arealer 1.etg:
- Entre/gang: 15,4 m².
- Stue/kjøkken: 43,7 m².
- Sov 1: 11,1 m².
- Sov 2: 10,4 m².
- Sov 3: 7,8 m².
- Bad: 6,0 m².
- Garasje: 15,6 m².

- Resterende areal går vekk i innvendige vegger, kasser o.l.

Generelt:
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør beskrivelsen av rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstingeniørens valg.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:*
- I 1.etg. er det i dag åpnet mellom stue-kjøkken, på tegning er dette to rom.
- I 1.etg. er bad i dag et stort rom, på tegning er dette to bad.
- Kjøkken u.etg. er på tegning kjøkken og matbod.
- Kjellerstuen er på tegning disp.rom og hobbyrom.
- Vaskerom u.etg. er på tegning to boder.
- Bad u.etg. er på tegning vaskerom.
- Stue i u.etg. er på tegning stue og entré.

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* For nærmere beskrivelse se oversikt under "tilbygg/modernisering".
Er det utført håndverkstjenester på boligen de siste fem årene, bør selger legge frem faktura/dokumentasjon til interessenter.

### Åpenbare ulovligheter

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

*Kommentar:*
- Lite lysinnslipp i kjellerstue.
- Det er opplyst at det ble vektlagt å ha brannskille mot leilighet så godt som det lot seg gjøre under oppussing.

## Naust

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1.etg. | | 18 | | 18 | |
| **SUM** | | **18** | | | |
| **SUM BRA** | **18** | | | | |

## Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1.etg. | | Naust. | |

### Kommentar

BRA er oppmålt på stedet med laser.

Areal:
- Naust: 17,9 m².

Generelt:
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør beskrivelsen av rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstingeniørens valg.

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 10.6.2026 | Kristoffer Bjerk Hansen | Takstingeniør |
| | Therese Opaker | Kunde |
| | Steffen Ryberg Pedersen | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4601 BERGEN | 36 | 213 | | 0 | 615.8 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Ekerdalen 9 H

**Hjemmelshaver**
Therese Opaker & Steffen Ryberg Pedersen

**Kommentar**
mrk. at deler av eiendommen er tilegnet i ettertid og er ikke med i tomtearealer.
Arealet er ikke tinglyst, men foreligger kontrakt om aktuelt område. Opplyst ca. 90 - 100 m².

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4601 BERGEN | 36 | 214 | | 0 | 39.5 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**

**Hjemmelshaver**
Therese Opaker & Steffen Ryberg Pedersen

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Sentral beliggenhet i ett etablert boligområdet på Noreide.
Fra boligen er det utsikt mot Nordåsvannet med omkringliggende områder.
Området er hovedsakelig bebygd med tilsvarende bebyggelse.

Barnevennlige og trygge omgivelser med kort avstand til barnehager, skole og idrettsanlegg.
Sentralt beliggende med kort vei til alle daglige fasiliteter.
Et større utvalg av servicetilbud/fasiliteter finner du på både Fanatorget 5 minutters kjøretur unna, samt Vestkanten senter, Blomsterdalen senter og Lagunen Storsenter kun ca. 10-15 minutter med bil. Til Bergen sentrum tar det omtrent 10-15 minutter. Gode bussforbindelser i nærheten. Området byr på turmuligheter med blant annet Storrinden og området rundt Skranevatnet og Håvardstunvannet. Flere treningssentre i området.

Det kan nevnes at Sandsli/Kokstad har noen av Bergens største arbeidsplasser som bla. Equinor, ABB, Aibel, Telenor, Shell, Bergen Lufthavn mf. Sentral beliggenhet i forhold til ovennevnte.

**Adkomstvei**

Adkomst eiendom via privat stikkvei.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er opplyst tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er opplyst tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

## Regulering

Eiendommen omfattes av kommunedelplan (65270000)
Planid: 65270000
Saksnr: 2014/18880, 2022/20468
Planens navn: BERGEN. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030
Type plan: Kommuneplanens arealdel.
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan
Vedtak i kraft: 19.06.2019.

Mer informasjon om reguleringsplan for aktuell eiendom:
www.bergenskart.no/braplan/

Annen informasjon:
Grunnkrets: Noreide.
Valgkrets: Sandsli.
Kirkesogn: Søreide.

## Om tomten

Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med murer/bed, grøntarealer, div. prydbusker/beplantning og terrassedekke.

## Parkering

Parkering til flere biler på eiendommen, derav en i garasje.

## Heftelser

Ved et eventuelt salg/kjøp oppfordres kontroll av grunnboken for eventuelle heftelser på generelt grunnlag.

## Servitutter

En servitutt er en rettighet på en grunneiendom som begrenser grunneierens bruk av eiendommen. Servitutten kan være tidsbegrenset eller evigvarende. En servitutt kalles også foren heftelse på den eiendom den hviler.

Servitutter i grunn:
1957/302856-2/106 31.05.1957
BESTEMMELSE OM GJERDE

1957/302856-5/106 31.05.1957
BEST. OM ADKOMSTRETT
Bestem. om felles gangsti til de nedenfor beliggende nøst og hyttetomter.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1966/301543-2/106 07.03.1966
BEST. OM ADKOMSTRETT

1972/306815-2/106 29.08.1972
BESTEMMELSE OM VEG
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Overført fra gnr 36 bnr 396

1996/15212-1/106 13.06.1996
BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Rettighetshaver: KNR: 4601 GNR: 36 BNR: 68
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

2016/1009564-2/200 02.11.2016
BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Rettighetshaver: KNR: 4601 GNR: 36 BNR: 156
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | Egenerklæring var ikke ferdigstilt ved rapportdato. | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Ambita (EDR) | 18.06.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Opplysninger fra selger | 30.06.2026 | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 30.06.2026 | Opprinnelig rapport |

For gyldighet på rapporten se forside

# 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.

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

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## 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/EQ3002

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 17.08.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | Mekleriet Sør AS | Oppdragsnr. | 3260259 |
| Addresse | Ekerdalen 9 H | | |
| Postnr. | 5251 | Sted | SØREIDGREND |
| Selgers navn | Steffen Ryberg Pedersen | | |
| Selgers navn | Therese Opaker | | |

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

### Innledende informasjon om salg av boligen

**Er det dødsbo?**

☑ Nei ☐ Ja

**Salg ved fullmakt?**

☑ Nei ☐ Ja

**Har du kjennskap til eiendommen?**

☐ Nei ☑ Ja

**Når kjøpte du boligen?**

Oktober 2023

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

2,5 år

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☐ Nei ☑ Ja

**I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:**

Fremtind

**Polise/avtalenr.:**

2394479

### Våtrom

Initialer selger:
S R
T O

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Totalrenovert baderom oppe og nede samt vaskerom nede.

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg ved kopi:**

Dokumenter på utført arbeid levert av Heim Mur og Flis AS, Sartor VVS AS, AC Elektro AS og Krogenæs-Larsen Klima AS. Se Boligmappa for nærmere informasjon.

**3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

Badene og vaskerom er totalrenovert med ny membran.

**4. Ble sluk skiftet?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

Alle sluk er skiftet som følge av totalrenovering.

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

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

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

Alt arbeid utført av AC Electro AS. Nye varmekabler i gulv, og alt elektrisk tilkoblet baderom og vaskerom er nytt. Henviser til Boligmappa for samsvarserklæringer.

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Henviser som over til Boligmappa.

Initialer selger:
S R
T O

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

## Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Sartor VVS AS har lagt nye rør til totalrenoverte vaskerom og baderom.

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Henviser til Boligmappa som tidligere.

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

☐ Nei ☑ Ja

**Av hvem og når?**

Sartor VVs AS tok kontroll av vannrør under totalrenovering.

**Er eventuelle avvik blitt utbedret?**

Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Nye takrenner fra ca år 2010. Utført av faglærte, har ikke dokumentasjon på arbeid. Arbeidet er utført før vi kjøpte huset.

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

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Ukjent

## Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

## Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

## Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

2021 - Nye stuevinduer og Veranda dør. 2016 - Yttervegger ble malt. Utført av ufaglært.2013 - Nye vinduer i hele huset med unntak av de som ble byttet i 2021 og to små fastkarmvinduer ved trapp, sistnevnte ikke byttet.

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

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

2021 - Utført av faglært, ukjent hvilket 2016 - Utført av ufaglært.2013 - Utført av Gulvspesialisten.

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Det ble observert fukt i kjeller sitt gamle vaskerom, problemet ble i orden etter totalrenovering. Dette er det en forsikringssak utført av Crawford & Company, saken er avsluttet, forsikringssakssnummer: 4320258.

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

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

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

Drenering på sørside ved inngang ble byttet i forbindelse med utvidelse av gårdplass i 2020. Knotteplast og xps isolasjon lagt på vegg. Av tidligere eier.

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

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Eentr AS

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

☐ Nei ☑ Ja

**Hvilke endringer er gjort?**

Nytt bad, nyttvaskerom nede og endret dørinngang fra kjellerstue.

**Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

**Gjør rede for endringer som er gjort, hvem som gjorde de og når endringene ble gjort:**

Tidligere bod nede er endret til vaskerom. Ikke søkt om endring.Tidligere vaskerom nede er endret til bad.

## Loft

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

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

## Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

og
ufaglært

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

Utført arbeid av Martin Prestegård AS og AC Elektro AS fra 2024-2026.

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Henvender til Boligmappa for komplett informasjon.

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

☐ Nei ☑ Ja

**Av hvem?:**

Martin Prestegård AS. Faglært elektriker utførte el-kontroll for hoveddel og utleiedel.

**Er eventuelle avvik blitt utbedret?:**

Ja, alt er utbedret og dokumentert i Boligmappa.

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Nytt ventilasjons anlegg på bad oppe, bad nede, vaskerom, bod nede. Installert lyddempere i ventilasjon.

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Arbeider utført av Krogenæs-Larsen Klima AS. Har dokumenter på utført arbeid.

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

☑ Nei ☐ Ja

## Oljetank

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv:**

Tanken er rengjort av autoriserte. Tanken er fylt igjen. Kommunen godkjente dette. Informasjon fra forrige selger.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Refererer til informasjonen nevnt over. Informasjonen hentet fra forrige selger sin salgsoppgave.

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Det har blitt bygget noe ny terrasse utenfor balkongdør. Ny terrasse og balkongdør er ikke søkt om godkjennelse. Bygget av forrige eier.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Bolig selges med utleiedel.

**Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Utleiedelen være godkjent, det er dør mellom hoveddel og utleiedel for skattemessige årsaker. Utleiedelen er ikke endret som en egen enhet.

## Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Forrige selger skrev i sin salgsoppgave at de hadde opplevd sølvkre. Dette har ikke vi opplevd etter totalrenovering av alle våtrom.

## Radon

**35. Er det foretatt radonmåling?**

☐ Nei ☑ Ja

**Hva er verdiene?:**

"Måling ble utført rundt 2015. Dette var to brikker som ble plassert i leiligheten over en lang periode (rundt 6-8 måneder). Vi fikk tilbakemelding at det var godkjent. Mer husker jeg ikke." - Dette er informasjon fra forrige selger sin salgsoppgave

## Garasje/Carport

**Har boligen garasje eller carport?**

☐ Nei ☑ Ja

**36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Det er sprekker i vinduer i garasjen.

**37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?**

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

## Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

En tidligere avtale er inngått med grunneier gjør at tomten får tilført ca 100kvm uten kostnader, annet enn omkostninger til kommunen. Dette arealet er allerede opparbeidet og fungerer som en del av eiendommen. Det må søkes om arealoverføring til kommunen

## Tilleggskommentar

**Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?**

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 17.08.2026

Signert av *Steffen Ryberg Pedersen*

Signert av *Therese Opaker*

Initialer selger:
S R
T O

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Ekerdalen 9H, 5251 SØREIDGREND** | |
| Dato for energimerking<br>**20.07.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-322777** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**139821599** |
| Gårdsnummer<br>**36** | Bruksnummer<br>**213** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**U0101** |




## 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<br>**1974** | Bygningstype<br>**Enebolig med utleiedel** |
| Bruksareal<br>**188,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**188,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**2** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**Balansert ventilasjon** | |

## 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<br>**241,75 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**231,15 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**45 580 kWh** |




# Ekerdalen 9H, 5251 SØREIDGREND

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |

# Ekerdalen 9H, 5251 SØREIDGREND

## Tiltak

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

#### Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

#### Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

#### Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

#### Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

#### Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

#### Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

#### Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

### Tiltak 13: Montering tetningslister

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

## Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

BERGEN KOMMUNE

# PLANINFORMASJON

**Byrådsavdeling for byutvikling**

**Plan- og bygningsetaten**

Planinformasjon for gnr/bnr 36/213/0/0
Utlistet 09. juni 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **259159344** | Grunneiendom | 0 | Ja | 615,8 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 |
|---|---|---|---|
| **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 |
| **64510000** | 35 | YTREBYGDA. GNR 37 BNR 8 MFL., MARKANESET VEST | 3 | 202220463 |
| **8490000** | 30 | YTREBYGDA. SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, STEINSVIKVEGEN OG VEG 2, ETAPPE 2 | 3 | 190711324 |
| - | 35 | Ytrebygda Gnr 36 Bnr 54 Steinsvikvegen | 5 | 201913784 |

## Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

| Eiendom | Bygningsnr | Endring | Bygningstype | Status | Dato | Saksnr |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **36/649** | 301289854 | - | Garasjeuthus anneks til bolig | Igangsettingstillatelse | 04.12.2024 | 202222248 |
| **36/54** | 301289862 | - | Garasjeuthus anneks til bolig | Igangsettingstillatelse | 04.12.2024 | 202222248 |
| **36/54** | 139450698 | - | Enebolig | Bygning godkjent for riving/brenning | 06.12.2023 | - |
| **36/54** | 301289823 | - | Garasjeuthus anneks til bolig | Igangsettingstillatelse | 04.12.2024 | 202222248 |
| **36/54** | 301289817 | - | Enebolig m/hybel/sokkelleil. | Igangsettingstillatelse | 04.12.2024 | 202222248 |
| **36/54** | 13963193 | - | Garasjeuthus anneks til bolig | Bygning godkjent for riving/brenning | 06.12.2023 | - |
| **36/54** | 13963207 | - | Garasjeuthus anneks til bolig | Bygning godkjent for riving/brenning | 06.12.2023 | - |
| **36/384** | 300640207 | - | Garasjeuthus anneks til bolig | Igangsettingstillatelse | 28.08.2017 | 201724758 |
| **36/197** | 139451988-1 | Tilbygg | Enebolig | Igangsettingstillatelse | 19.05.2026 | 202510418 |

Skrevet ut 09. juni 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

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 09.06.2026

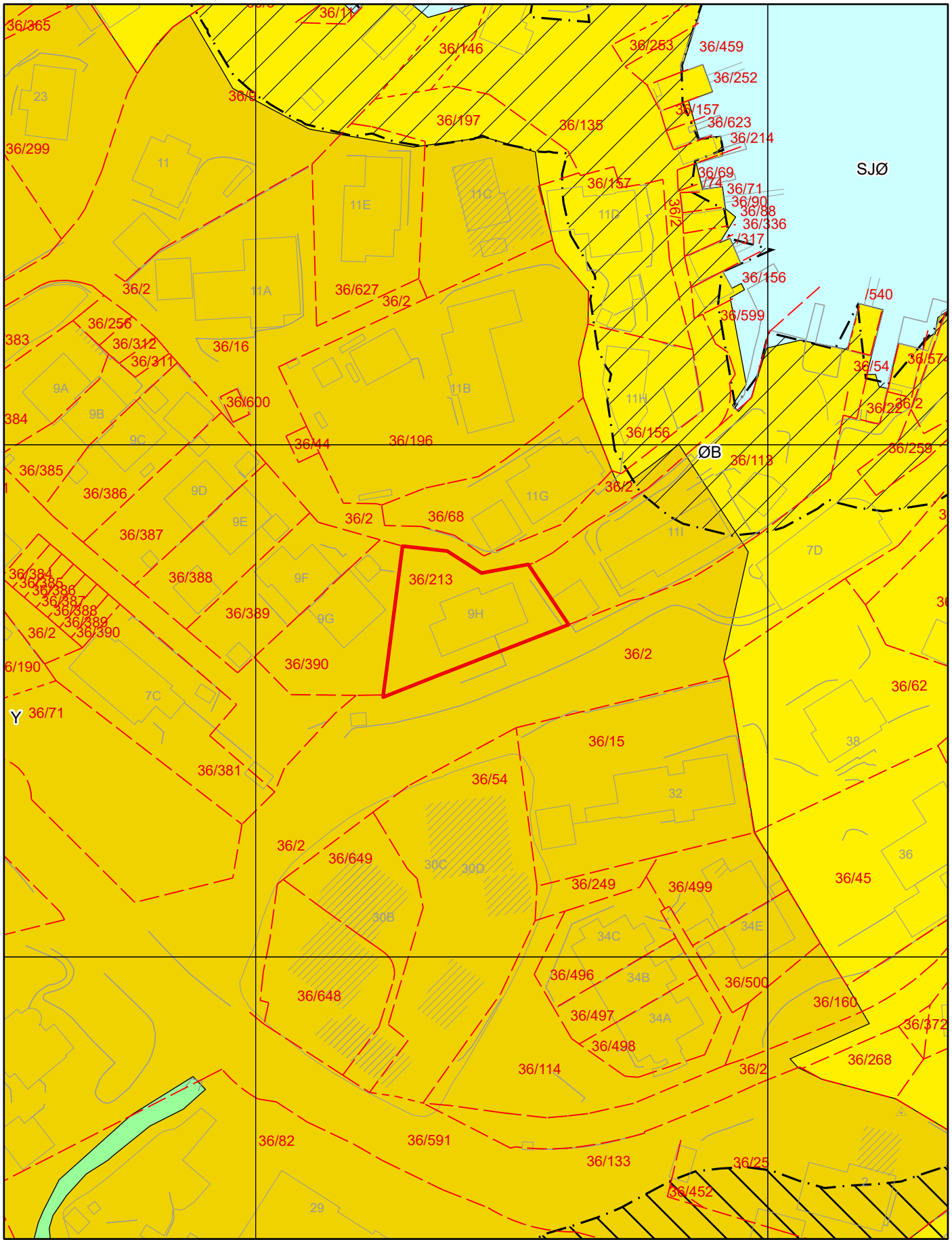
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 36/213
Adresse: Ekerdalen 9H

BERGEN KOMMUNE

N

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

Eiendomsflate



# Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense


Angitthensyn landskap


Støysone gul

## KPA2018 Arealformål

Ytre fortettingssone

Øvrig byggesone

Grønnstruktur

Bruk og vern av sjø og vassdrag

# Nabolagsprofil

Ekerdalen 9H - Nabolaget Søviken/Nordeide/Søreidneset - vurdert av 94 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| Markaneset<br>Linje 22 | 10 min<br>0.8 km |
| Dolvik terminal<br>Linje 22, 23, 23E, 50E, 51, 52, 54, 55 | 19 min<br>1.6 km |
| Sandslivegen<br>Linje 1 | 6 min<br>3.5 km |
| Lagunen terminal<br>Buss, trikk | 11 min<br>6.3 km |
| Bergen Flesland | 12 min |

## Skoler

| | |
|---|---|
| Søreide skole (1-7 kl.)<br>488 elever, 28 klasser | 15 min<br>1.2 km |
| Aurdalslia skole (1-7 kl.)<br>412 elever, 23 klasser | 22 min<br>1.7 km |
| Skranevatnet skole (1-10 kl.)<br>639 elever, 43 klasser | 5 min<br>3.1 km |
| Rå skole (8-10 kl.)<br>420 elever, 29 klasser | 8 min<br>4.9 km |
| Sandsli videregående skole<br>650 elever, 32 klasser | 8 min<br>4.5 km |
| Fyllingsdalen videregående skole<br>588 elever, 28 klasser | 10 min<br>5.6 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

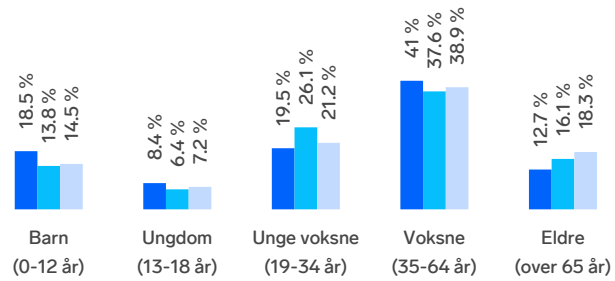
## Naboskapet

Godt vennskap 79/100

## Kvalitet på skolene

Bra 61/100

## 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 (0-6 år)<br>97 barn | 8 min<br>0.7 km |
| Søreidtunet barnehage (1-6 år)<br>117 barn | 9 min<br>0.7 km |
| Nordeide barnehage (1-5 år)<br>84 barn | 9 min<br>0.7 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| Coop Extra Søreide<br>Post i butikk | 9 min<br>0.8 km |
| Kiwi Søreide<br>PostNord | 10 min<br>0.8 km |

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

## Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

### Støynivået
Lite støynivå 97/100

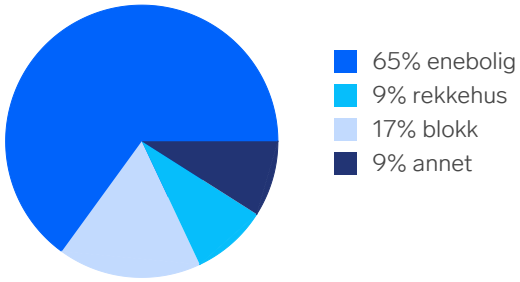
### Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

### Trafikk
Lite trafikk 85/100

## Sport

| | |
|---|---|
| Søreide skole<br>Aktivitetshall, ballspill | 11 min<br>0.9 km |
| Karlslia sameie Balløkke<br>Ballspill | 14 min<br>1 km |
| Aktiv365 Xpress Søreide | 11 min |
| MOVA Fanatorget | 25 min |

## Boligmasse



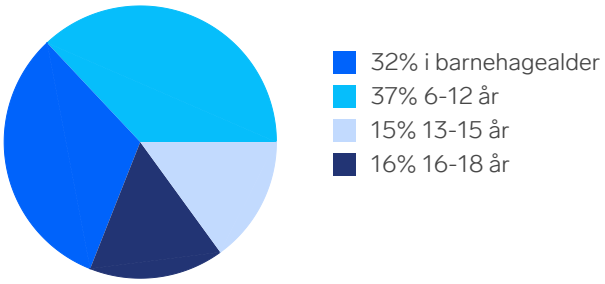

«Greie naboer og tett naboskap, alle er hjelpsomme og omtenksomme.»

Sitat fra en lokalkjent

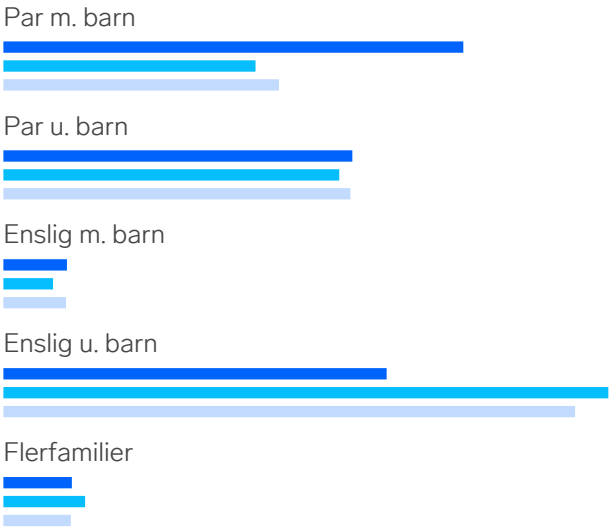
## Varer/Tjenester

| | |
|---|---|
| Fanatorget | 25 min |
| Boots apotek Sandsli | 25 min |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)




## Familiesammensetning

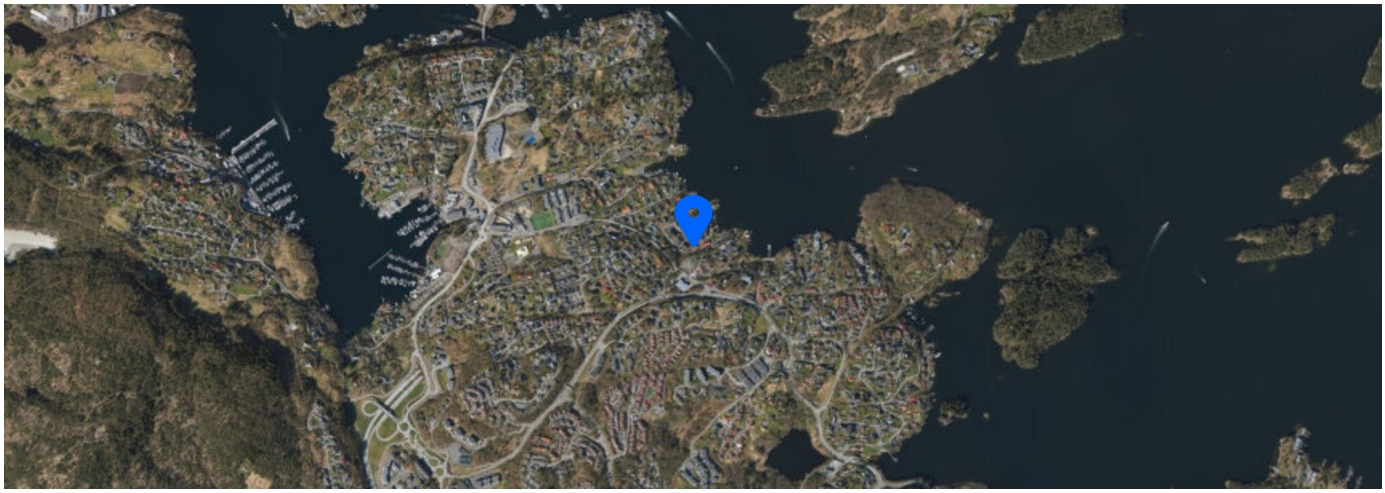


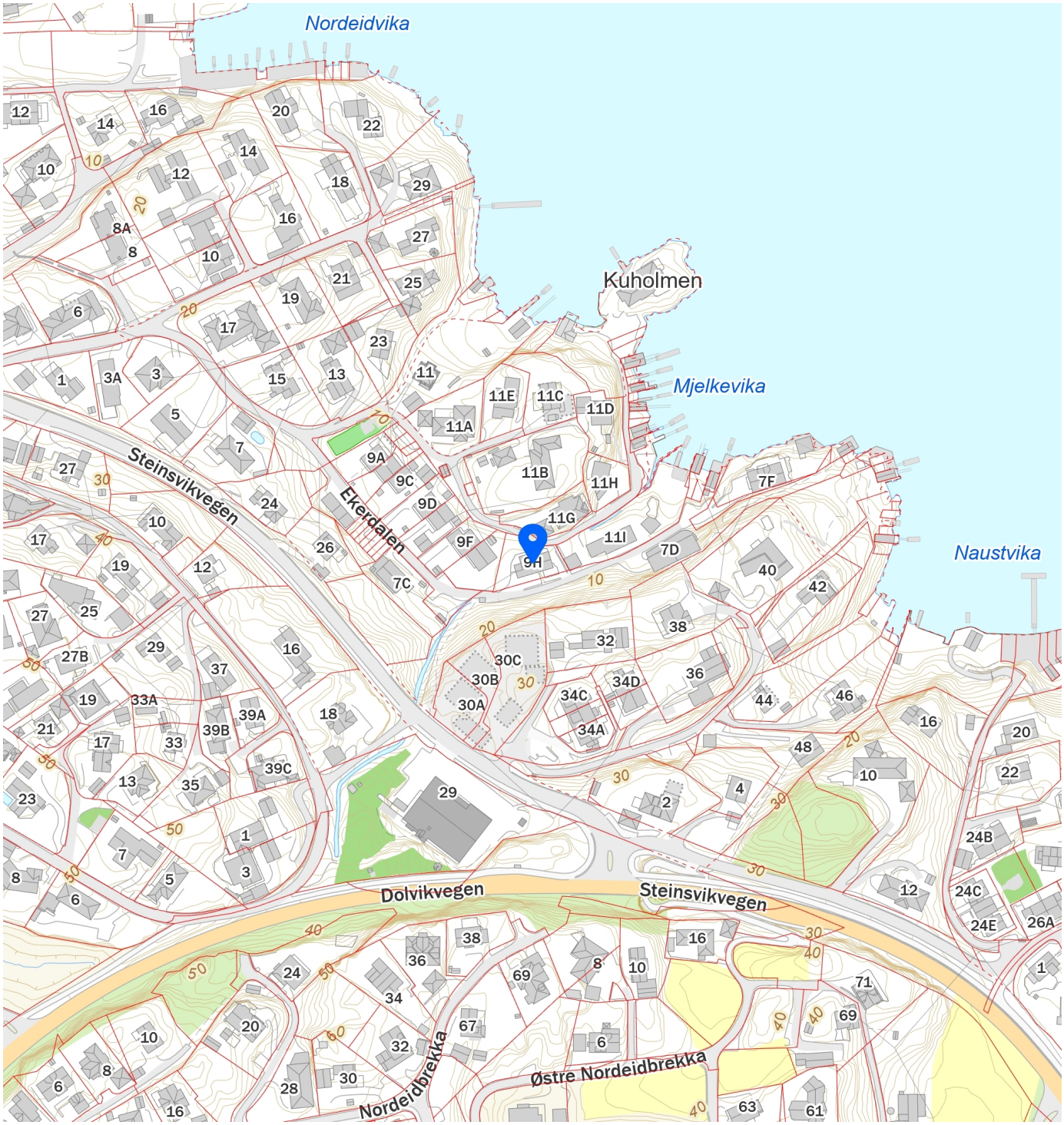

## Sivilstand

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

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






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

# 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.