

aktiv.





Eiendomsmegler / Daglig leder / Partner

Vegard Fjose

Mobil 481 95 495
E-post vegard.fjose@aktiv.no

Aktiv Voss
Skulegata 2, 5700 Voss. TLF. 481 95 495

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 990 000,-
Omkostn.: Kr 101 140,-
Total ink omk.: Kr 4 091 140,-
Felleskostn.: Kr 905,-
Selger: Hanne Seglem Giske

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1952
BRA-i/BRA Total 129/129 kvm
Tomtstr.: 1039.7 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 49, bnr. 168
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1507260023

Halvpart av tomannsbolig med sentrumsnær beliggenhet | Stor felles hage og to verandaer!

Rognshagen 19 er en innholdsrik og velholdt bolig med attraktiv beliggenhet - her bor du i rolige og familievennlige omgivelser, samtidig som du har kort gangavstand til sentrum.

Boligen går over to plan og byr på en god og gjennomtenkt planløsning. Stuen er romslig med gode møbleringsmuligheter, og har både vedovn og varmepumpe for komfort året rundt. Kjøkkenet er funksjonelt med god skap- og benkeplass, og badet fremstår tidløst med lyse fliser og varmekabler. Boligen har to romslige soverom. To solrike altaner mot sør og vest gir svært gode solforhold. Eiendommen er jevnlig vedlikeholdt og oppgradert. I tillegg disponeres innredet u.etasje med egen inngang (ikke godkjent for varig opphold/utleie).

Velkommen til visning!



Innhold

Velkommen	2
Plantegning	34
Om eiendommen	38
Nabolagsprofil	61
Tilstandsrapport	64
Egenerklæring	92
Energiattest	99
Forbrukerinformasjon	132
Budskjema	133

Velkommen inn!





Veranda med utgang fra stue.





Stue og spisestue



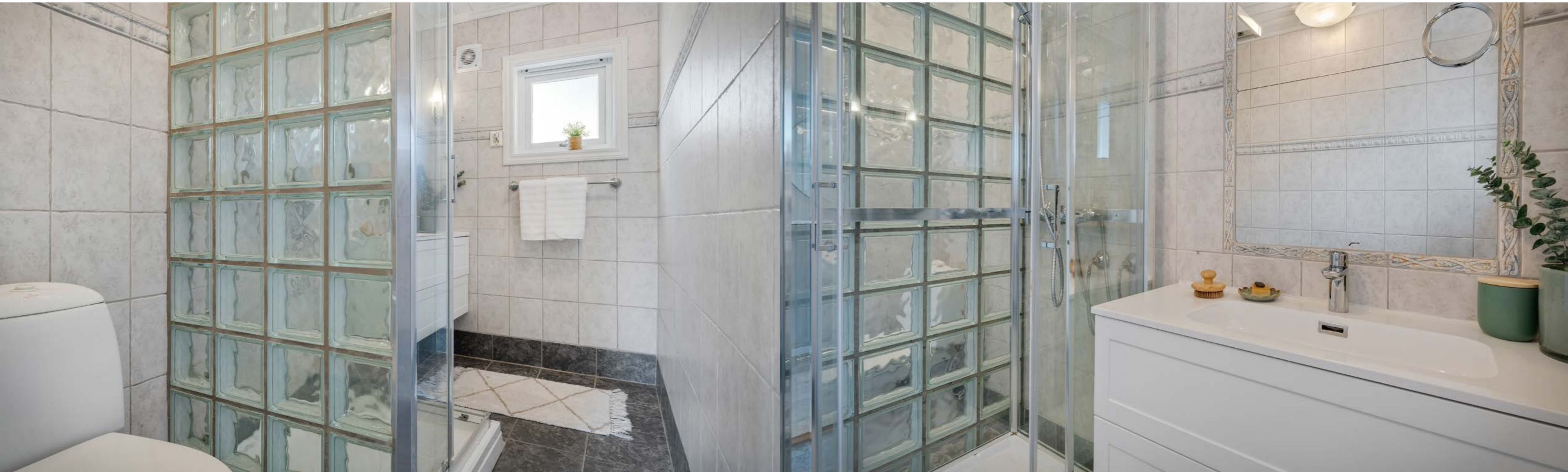


Veranda oppført i 2016 med utgang fra spisestue





Ny baderomsinnredning og dusjkabinett fra 2024.





Hovedsoverom



Soverom 2





Entré kjellerleilighet (ikke godkjent)



Kjelleren tilhører seksjonen. I henhold til godkjente byggetegninger er kjelleren godkjent til tilleggsareal som boder, rullerom mv., og ingen av rommene er godkjent for varig opphold. Les under "brukstillatelse/ferdigattest" videre ned i salgsoppgaven for mer informasjon.



Kjøkken kjellerleilighet.





Soverom kjellerleilighet (ikke godkjent)



Bad kjellerleilighet (ikke godkjent)





Plantegning

1. etasje




U. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 129 kvm

BRA totalt: 129 kvm

TBA: 24 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 65 kvm Kjøkken (9,3 kvm), trappegang (2,9 kvm), gang (8,4 kvm), entré (3,6 kvm), stue (13,4 kvm), soverom (9,9 kvm), teknisk rom (4,1 kvm), bad (6,2 kvm).1. etasje

BRA-i: 64 kvm Soverom (11,2 kvm), soverom (6,9 kvm), gang (4,6 kvm), stue (14,8 kvm), spisestue (11,2 kvm), kjøkken (4 kvm), bad (3,9 kvm).

TBA fordelt på etasje

Underetasje

24 kvm Balkong mot vest (15 kvm), balkong mot sør (8kvm).

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

BOLIG

MÅLEMETODE:

Areal er målt med laser. NS 3940:2023 er nyttet som grunnlag for arealberegningen.

Det er bruken av rom på befaringdagen som definerer romtype. Rom kan likevel være i strid med teknisk forskrift og manglende godkjennelse fra kommunen. Definisjoner av rom gjeld for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Areal er målt fra vegg til vegg i hvert rom. Dersom en summerer arealene per rom, vil en få et lavere tall enn total BRA. Dette kommer av at areal opptatt av innervegger ikke blir medregnet i nettoareal per rom. Skap, trappehall, piper, sjakter og lignende er ikke

trukket fra i arealet

Arealavvik på over 2% kan forekomme. Begrunnelse:

- Plantegning er ikke fremlagt før befaringdagen.

- Retning- og høydeavvik på vegger og etasjeskile.

Areal som blir opptatt av vegg mellom BRA-i og BRA-e er medregnet som BRA-e i arealoppsettet.

Trappehull er medregnet i BRA da den ikke tar opp unødvendig areal i boligen.

GENERELT:

Boligen er en horisontaldelt tomannsbolig.

Boenhetene har felles inngangsparti i 1. etasje, med

felles gang der trapp til 2. etasje er plassert. Den

felles gangen er ikke medregnet i BRA for aktuell

boenhet. Arealet er målt til 6,5kvm.

Boenheten i kjeller som er nyttet til utleie. I denne

rapporten er rom definert etter bruk på

befaringdagen, men rommene er opplyst ikke

godkjent for varig opphold. Dette er viktig å være

oppmerksom på.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1039.7 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomtestørrelsen er hentet fra Kommunekart og er ikke nærmere kontrollert av takstmann. Avvik kan forekomme.

Det blir gjort oppmerksom på at tomten er felleseid

og tilhører sameiet, og ikke den enkelte

seksjonseier.

Tomten ligger i et etablert boligområde.

Terrenget rundt boligen er opparbeidd med

hageareal og tilkomstareal.

Beliggenhet

Eiendommen har en sentrumsnær, men samtidig tilbaketrukket beliggenhet. Fra eiendommen har du kort vei til flere fine tur- og rekreasjonsmuligheter og du er ikke avhengig av bil for å komme deg til sentrum.

Sentrum av Voss har et rikt utvalg av klesforretninger, sportsforretninger, bokhandlere, apotek, dagligvarebutikker og vinmonopol. I tillegg er det mange koselige kaféer og restauranter som tilbyr god mat- og drikke i hyggelige omgivelser. Hvert år arrangeres det små og store begivenheter i Sentrum. Verdt å nevne er Ekstremsportsveko, VossaJazz, Osafestivalen og flere til. Det arrangeres også jevnt og trutt mindre konserter og lyriske opplevelser i "gamle kinoen". Filmopplevelser får du i en av de tre kinosalene i Voss Kulturhus. Her finner du også bibliotek.

I enden av sentrum finner du knutepunktet på Voss med bussforbindelser, Bergensbanen til Oslo og Bergen, og sist, men ikke minst, Voss Gondol. Gondolbanen frakter deg til Hangurens topp på knappe 9 minutter. Gondoltoppen befinner seg ca. 820 meter over havet med flott utsikt og fine turstier sommerstid. Vinterstid tilbyr Voss Resort 40 km preparerte alpinløyper, 11 heiser, 24 nedfarter, fantastisk terreng med gode off-piste muligheter. I tillegg er det 18 km med preparerte og sporsatte langrennsløyper. Bakkene passer fint for alt fra nybegynnere til de aller beste. Her finner du noe utfordringer for de fleste. Året rundt er Hangurstoppen restaurant åpen med god mat- og drikke. Vinterstid arrangeres det Afterski i helgene med god stemning. Sommerstid er det flere fine turstier på toppen.

Er du glad i tur- og rekreasjon har du flere fine turmuligheter. Fra eiendommen kan du gå en fin rundtur opp Rognsbakken, videre opp til Mølstertunet og ned igjen til Nedre Mølster. Har du lyst på litt større utfordringer kan du fra Mølster gå stien opp til Hangurstoppen hvor du blir belønnet med flott utsikt over Voss og omkringliggende fjell. En annen tur som også er fin både sommer og vinter er å gå ned til Prestegardsmoen. Her har du mange fine turstier i lett terreng som passer for alle. På varme sommerdager er det fint å ta seg en dukkert i Vangsvatnet. Ønsker du å ta deg en dukkert året rundt er det kort vei til det populære Vossabadet.

Velkommen til Rognshagen!

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Verdibygge AS

Type rapport

Eierskifterapport

Byggemåte

Eiendommen er en horisontaldelt tomannsbolig oppført i 1952. Bygningen er seksjonert med en boenhet over kjeller og første etasje, og en annen boenhet i andre etasje og på loft. Kjeller er ikke godkjent som egen utleiedel. Bygg fra denne perioden har generelt et lavere isolasjonsnivå og andre konstruksjonsløsninger enn nyere bygg.

Byggegrunnen er ukjent, og fundamentene ligger under bakkenivå. Grunnmuren er fra byggeåret og er oppført i betong, med enkelte registrerte riss og sprekker. Dreneringen rundt boligen ble fornyet i 2016, da det ble etablert ny isolasjon mot grunnmur, grunnmursplast med topplast og dreneringsrør. Denne isolasjonen ligger under bakkenivå.

Ytterveggene er en trekonstruksjon med utvendig trekledning. Kledningen på fasadene mot sør, øst og vest ble skiftet i nyere tid, mens kledningen på nordsiden er av eldre dato og viser tegn til malingflass og bobledanning. Noen steder ligger kledningen nær terrenget, og det er observert noe mykt trevirke i disse områdene. Lufting bak kledningen har en registrert spalte nederst, men videre lufting oppover i konstruksjonen er ikke kontrollert.

Taket er en trekonstruksjon tekket med skifer av ukjent alder. Undertaket antas å være fra byggeåret. Det er registrert noe mosegroing på takflaten, og dekkbordene på sidene viser behov for vedlikehold. En skiferhelle ser ut til å være erstattet med et blikkbeslag.

Etasjeskillerne har registrerte ujevnheter og skjevheter ved normal gange. Balkongen mot sør er en støpt betongplate som er en videreføring av den innvendige etasjeskilleren.

Boligen har hovedsakelig eldre vinduer med isolerglass, fra 1983 i kjelleren og 1996 i første etasje. Ett vindu i kjeller er fra 2005 og ett vindu i 1. etasje er fra 2016. Vinduet og terrassedøren i spisestuen er fra 2016, og ytterdøren er fra 2015. Noen vinduer tar i karmen ved åpning og lukking.

Vinduene har utvendige vannbrett uten påmontert beslag.

Det er en terrasse fra 2016. Balkongen mot vest er en trekonstruksjon på søyler, hvor en søyle står nær terrenget. Balkongen mot sør har en støpt betongplate dekket med trefliser og har ikke et eget tettesjikt utover selve betongplaten.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Årsak:

Byggegrunn, fundament, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Avvik: Grunnmur er fra byggeår (1952). Det er registrert enkelte riss og sprekker i muren. Slike forhold kan

oppstå over tid som følge av naturlige setninger, aldring av materialer og påvirkelser fra grunn- og fuktforhold.

Risiko:

Riss og sprekker kan medføre økt fuktinntrengning i konstruksjonen dersom de utvikler seg videre.

Konsekvens:

Økt fuktpåvirkelse kan over tid bidra til fuktskader eller redusert levetid på tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak:

Forholdet bør følges opp ved ordinært vedlikehold.

Dersom riss eller sprekker utvikler seg videre kan det

være aktuelt med nærmere vurdering og eventuelle lokale utbedringer.

- Terrengforhold

Årsak:

Bratt terreng opp mot bygget på nordsiden medfører økt tilsig av vann mot grunnmur.

Risiko:

Ved store nedbørsmengder eller snøsmelting kan vann i større grad renne mot bygget og belaste drenering og fuktsikring.

Konsekvens:

Økt fuktbelastning mot grunnmur kan over tid bidra til fuktinntrengning eller redusert levetid på dreneringssystemet.

Anbefalte tiltak:

Det bør sikres tilfredsstillende fall fra bygget der det er mulig, og overflatevann bør ledes bort fra grunnmur.

- Yttervegger

Årsak:

Alder på deler av kledningen, påvirkelser fra vær og fukt samt kledning plassert nært terreng.

Risiko:

Kledning som ligger nært terreng kan være mer utsatt for fuktpåvirkelse og utvikling av råteskader.

Konsekvens:

Økt vedlikeholdsbehov og redusert levetid på kledningen.

Anbefalte tiltak:

Det bør gjennomføres vedlikehold av overflatebehandling på aktuelle fasader. Kledning som ligger nært

terreng bør følges opp særlig med tanke på fuktpåvirkelse og eventuell utskifting ved behov.

- Vinduer og ytterdører

Årsak:

Vinduer er i hovedsak fra 1983 og 1996 og har oppnådd en relativt høy alder. Naturlig slitasje på karm, rammer, pakninger og isolerglass må derfor forventes. Vannbrett uten beslag gir i tillegg større eksponering av trevirke for nedbør og fuktpåvirkelse.

Risiko:

Eldre vinduer har generelt redusert isolasjonsevne og kan være mer utsatt for luftlekkasjer, slitasje på beslag og pakninger samt punktering av isolerglass. Vannbrett uten beslag kan over tid bidra til fuktpåvirkelse og nedbryting av treverket.

Konsekvens:

Forholdene kan føre til redusert komfort, økt varmetap og økt vedlikeholdsbehov. Over tid kan det også

oppstå behov for utskifting av enkelte komponenter eller hele vinduet.

Anbefalte tiltak:

Vinduer bør følges opp med jevnlig vedlikehold, inkludert kontroll av overflatebehandling, pakninger, beslag og justering av rammer der vinduer tar i karm. Vannbrett bør holdes godt vedlikeholdt, og det

kan ved fremtidig vedlikehold vurderes å montere beslag for bedre vern mot nedbør. Utskifting av vinduer må påregnes på sikt grunnet alder og normal teknisk levetid.

- Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Årsak:

Takkonstruksjonen er fra byggeår og har oppnådd en høy alder. Store deler av konstruksjonen er innebygd og derfor ikke mulig å kontrollere uten destruktive inngrep.

Risiko:

Eldre takkonstruksjoner kan ha skjulte svekkelser eller skader som ikke er synlige ved visuell kontroll.

Konsekvens:

Eventuelle skjulte skader kan over tid føre til svekket bæreevne eller behov for utbedring av konstruksjonen.

Anbefalte tiltak:

Det blir anbefalt jevnlig kontroll av takkonstruksjonen, særlig ved fremtidig vedlikehold

eller arbeid på taket. Dersom det blir observert endringer i konstruksjonen eller tegn til skader bør nærmere undersøkelser gjennomføres av fagkyndig.

- Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Årsak:

Taktekkingen har høy alder og er i hovedsak antatt å være fra byggeår. Over tid vil påverkninger fra vær og vind, samt oppsamling av mose og smuss, bidra til naturlig slitasje på taktekking og tilhørende detaljer.

Risiko:

Mosegroing kan holde på fukt og bidra til økt nedbrytning av taktekkingen. Mindre skader eller løs skifer

kan føre til svekket vern mot nedbør dersom forholdet utvikler seg videre.

Konsekvens:

Økt slitasje på taktekkingen kan over tid føre til behov for vedlikehold eller utbedringer. Dersom skader

utvikler seg kan det i verste fall føre til lekkasjer.

Anbefalte tiltak:

Det blir anbefalt å fjerne mose fra takflaten og gjennomføre jevnlig ettersyn av taktekkingen. Løs eller skadet

skifer bør kontrolleres og eventuelt festes eller erstattes. Dekkbord på sidene bør vedlikeholdes med

overflatebehandling for å hindre videre nedbryting.

Ved framtidig arbeid på taket bør undertak, lekter og gjennomføringer kontrolleres nærmere av fagkyndig.

- Loft (konstruksjonsoppbygging)

Årsak:

Loftskonstruksjonen er fra byggeår og har oppnådd

en høy alder. Konstruksjonen er i stor grad skjult og kan være vanskelig å kontrollere fullt ut uten nærmere undersøkelser.

Risiko:

Loftskonstruksjoner kan være utsatte for fuktpåvirkelse, kondens og eventuelle lekkasjer fra yttertak over tid.

Konsekvens:

Ved vedvarende fuktpåvirkelse kan det oppstå muggvekst, råteskader eller svekkelse av trekonstruksjoner.

Anbefalte tiltak:

Det blir anbefalt jevnlig kontroll av loftsrom og tilhørende konstruksjoner, særlig i sammenheng med perioder med mye nedbør eller snøsmelting. Eventuelle tegn til fukt eller lekkasjer bør følges opp med nærmere undersøkning og nødvendige tiltak.

- Balkonger, verandaer og lignende

Årsak:

Alder på konstruksjonene, normal slitasje og manglende tettesjikt på balkongdekket. I tillegg er det

registrert mindre konstruktive avvik ved innfesting av drager på balkong mot vest.

Risiko:

Manglende tettesjikt og fuktpåvirkelse kan over tid bidra til nedbryting av konstruksjonene. Svakere innfesting av bæring kan på sikt påvirke stabiliteten dersom belastningen øker.

Konsekvens:

Økt vedlikeholdsbehov og mulig utvikling av fuktskader eller konstruktiv svekking dersom forholdene

utvikler seg videre.

Anbefalte tiltak:

Det blir anbefalt jevnlig kontroll og vedlikehold av balkongkonstruksjonene. Fuktpåvirkelse på undersiden av betongplaten bør følges opp. Ved framtidig utbedring kan det vurderes å etablere tettesjikt for bedre vern av konstruksjonen. Innfesting av dragar på balkong mot vest bør kontrolleres nærmere ved framtidig vedlikehold.

- Bad kjeller - Overflate vegger og himling

Årsak:

Badet har ukjent alder og det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging av våtrommet eller fuktsikring bak overflatene. Overflater og fuger er naturlig utsatt for slitasje over tid. Det er registrert noe manglende fugemasse enkelte steder, og ventilrist i dørblad er tettet slik at lufttilførselen til rommet blir redusert.

Risiko:

Når et bad har høy eller ukjent alder kan fuktsikringen bak fliser og overflater være svekket. Manglende

fuger kan gjøre at vann lettere trenger inn bak overflatene. Redusert lufttilførsel til rommet kan i tillegg gi

dårligere ventilasjon og øke fuktbelastning i rommet.

Konsekvens:

Dersom vann over tid trenger inn bak fliser eller andre overflater kan dette føre til fuktskader i veggkonstruksjonen. Dårlig ventilasjon kan også bidra til høyere fukt i rommet, noe som kan føre til mugg, lukt eller skade på materialer over tid.

Anbefalte tiltak:

Manglende fugemasse bør utbedres for å redusere risiko for fuktinntrenning. Ventilrist i dørblad bør åpnes slik at rommet får tilført luft og ventilasjonen

fungerer som tiltenkt. Det blir generelt anbefalt jevnlig kontroll av fuger og overflater. Grunnet badets alder må det på sikt påregnes oppgradering eller fornying av våtrommet.

- Bad kjeller - Overflate gulv

Årsak:

Badet har ukjent alder og det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging av våtrommet eller utføring av

membran. Manglende fugemasse er registrert enkelte steder, og gulvet har noe ujevne fallforhold.

Risiko:

Når fuger blir slitt eller mangler kan vann lettere trenge ned mellom fliser. Ujevne fallforhold kan føre til

at vann blir stående enkelte steder på gulvet i steden for å renne mot sluket. Ved bad av høy eller ukjent

alder kan det òg være usikkerhet knyttet til tilstand på membran.

Konsekvens:

Dersom vann over tid trenger ned gjennom fuger eller blir stående på gulvet kan dette føre til fuktbelastning

i konstruksjonen under flisene. Dette kan igjen føre til fuktskader i gulvkonstruksjonen dersom tettesjiktet

ikke fungerer som forutsatt.

Anbefalte tiltak:

Manglende fugemasse bør etterfylles for å redusere risiko for fuktinntrenning. Det anbefales jevnlig kontroll av fuger, sluk og gulvflater. På grunn av badets alder må det på sikt påregnes oppgradering av våtrommet.

- Bad kjeller - Membran, tettesjiktet og sluk

Årsak:

Membran og tettesjikt har ukjent alder og det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging eller utføring.

Det er registrert åpen rørgjennomføring under vask, noe som gjør konstruksjonen sårbar ved eventuelle lekkasjer.

Risiko:

Når tettesjiktet har høy eller ukjent alder kan funksjonen være svekket. Åpen rørgjennomføring kan føre til

at vann fra lekkasje eller søl lettere trenger inn i veggkonstruksjonen. Dette øker risiko for fukt i skjulte

konstruksjoner.

Konsekvens:

Fukt som trenger inn i konstruksjonen kan over tid føre til råteskader, muggvekst eller svekking av bygningsmateriale. Slike skader kan være vanskelige å oppdage før de har utviklet seg over lengre tid.

Anbefalte tiltak:

Rørgjennomføringen under vask bør tettes på en fagmessig måte for å redusere risiko for fuktinntrengning

i konstruksjonen. Det anbefales jevnlig kontroll av sluk, rørgjennomføringer og synlige overflater. På grunn av badets alder og manglende dokumentasjon må det påregnes oppgradering av våtrommet på sikt.

- Bad 1. etasje - Overflate vegger og himling

Årsak:

Badet er opplyst å være fra ca. år 2000, men dette er ikke dokumentert. Det er registrert sprekkdannelse i enkelte fuger. I tillegg er det ikke etablert løsning for

tilførsel av luft til rommet, noe som medfører redusert ventilasjon.

Risiko:

Sprekker i fuger kan føre til at vann lettere trenger inn bak fliser ved dusjing eller annen fuktbelastning.

Manglende lufttilførsel kan gi dårligere ventilasjon og høyere fuktbelastning i rommet.

Konsekvens:

Dersom fukt over tid trenger inn bak fliser, kan dette føre til fuktbelastning i konstruksjonen og i verste fall

utvikling av fuktskader. Manglende lufttilførsel og redusert ventilasjon kan også føre til at fukt i rommet

tørker senere opp, noe som øker risikoen for kondens, muggvekst og generelt dårligere innelima.

Anbefalte tiltak:

Sprekker i fuger bør utbedres ved behov for å redusere risiko for fuktinntrengning. Det bør etableres

tilstrekkelig lufttilførsel til rommet, f.eks. ved spalte under dør eller ventil i dørbled. Jevnlig kontroll og vedlikehold av overflater anbefales. Med bakgrunn i badets alder må det på sikt påregnes oppgradering av våtrommet.

- Bad 1. etasje - Overflate gulv

Årsak:

Det er registrert bom (hulrom) i fliser de første ca. 90 cm fra dør og inn i badet. I samme område er det registrert forskjell i gulvvarme sammenlignet med resten av gulvet. Årsaken til dette er ukjent, men kan ha sammenheng med endringer i gulvkonstruksjonen. Det er også registrert noe manglende fugemasse enkelte steder samt lokale ujevnheter i fallforholdene. Gulvet mangler oppkant ved terskel.

Risiko:

Bom i fliser kan føre til redusert vedheft mellom flis og underlag, noe som over tid kan føre til løsere fliser eller sprekkdannelse. Manglende fuger kan føre til at vann lettere trenger ned mellom fliser.

Manglende oppkant ved terskel øker risikoen for at vann renner ut av våtrommet ved lekkasje eller tilstopping av sluk.

Konsekvens:

Dersom vann trenger ned gjennom fuger eller i område med bom under fliser kan dette føre til fuktbelastning

i konstruksjonen under gulvet. Manglende oppkant ved terskel kan i verste fall føre til at vann renner ut av badet og gjør skade på tilstøtende rom.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å følge med på området med bom i fliser og eventuelle endringer i overflaten.

Manglende fugemasse bør etterfylles ved behov. Ved fremtidig oppgradering av badet bør gulvkonstruksjon, fallforhold og terskelløsning vurderes og utføres etter gjeldende krav.

- Bad 1. etasje - Membran, tettesjiktet og sluk

Årsak:

Membran er opplyst å være fra ca. år 2000, men dette er ikke dokumentert. Våtrom har avgrenset teknisk levetid og tettesjikt kan svekkes over tid.

Risiko:

Når membran og tettesjikt har nådd en viss alder kan funksjonen være redusert. Eventuelle svakheter i tettesjiktet vil normalt ikke være synlige uten destruktive undersøkelser.

Konsekvens:

Dersom tettesjiktet ikke fungerer som forutsatt kan fukt trenge ned i konstruksjonen og over tid føre til fuktskader i gulv eller tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av sluk, fuger og overflater. Med bakgrunn i badets alder må det på sikt påregnes oppgradering av våtrommet.

- Kjøkken kjeller

Årsak:

Det er registrert større ujevnheter i gulvet rundt kjøkkeninnredningen. Forholdet kan ha sammenheng med skjevheter i undergulv eller mindre setninger i konstruksjonen. Vanninstallasjon har ukjent alder.

Risiko:

Ujevnheter i gulv kan i enkelte tilfelle være et tegn på skjevheter i undergulv eller mindre beveglser i konstruksjonen. Eldre vanninstallasjoner kan ha redusert restlevetid sammenlignet med nyere installasjoner.

Konsekvens:

Skjevheter i gulv kan påvirke montering og funksjon på innredning over tid. Dersom eldre rørinntallasjoner blir svekket kan det i verste fall oppstå lekkasjer.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å følge med på eventuelle endringer i gulvets plan. Vanninstallasjoner bør kontrolleres jevnlig for lekkasjer eller slitasje.

- Kjøkken 1. etasje

Årsak:

Det er ikke montert automatisk lekkasjestopp ved vanninstallasjonene på kjøkkenet. Krav om lekkasjestopp i rom uten sluk med monterte

vanninstallasjoner, som oppvaskmaskin og vaskemaskin, ble innført i byggeteknisk forskrift fra 2010. Det er usikkert om kravet ble utløst ved reovering av kjøkkenet i

2016.

Risiko:

Ved eventuell lekkasje fra vannrør, oppvaskmaskin eller vaskemaskin vil vann kunne renne fritt uten automatisk avstenging av vannet.

Konsekvens:

Manglende lekkasjestopp kan føre til større vannlekkasjer og påfølgende vannskader i gulv og tilstøtende konstruksjoner før lekkasjen blir oppdaget.

Anbefalte tiltak:

Det blir anbefalt å etablere automatisk lekkasjestopp ved vanninstallasjonene på kjøkkenet. Dette er særlig aktuelt når det er montert vaskemaskin i rom uten sluk.

- Kjeller - Veggens og himlingens overflater

Årsak:

Konstruksjoner under terreng er naturlig utsatt for fuktpåvirkelse fra grunnmasser. Registrerte saltutslag indikerer at det kan være fuktvandring i betongkonstruksjonen.

Risiko:

Ved vedvarende fukttransport i vegger mot terreng kan dette på sikt påvirke overflater og eventuelle innvendige konstruksjoner.

Konsekvens:

Fukt i konstruksjoner kan over tid føre til skader på overflater, redusert inneklime eller utvikling av muggsopp dersom organiske material blir påvirket.

Anbefalte tiltak:

Forholdet bør følges med over tid. Det kan være aktuelt å sikre tilstrekkelig ventilasjon i kjelleren for å redusere fuktbelastning og bidra til uttørking.

- Kjeller - Gulvets overflate

Årsak:

Gulv i rom under terreng er tildekket med laminat, og konstruksjonsoppbygging samt eventuell fuktpåvirkelse i underliggende konstruksjon kan ikke kontrolleres uten inngrep.

Risiko:

Dersom det forekommer fukttransport fra grunnen kan dette på sikt påvirke organiske material i gulvkonstruksjonen.

Konsekvens:

Fuktpåvirkelse kan føre til skader på gulv og eventuelle underliggende konstruksjoner, samt bidra til

dårligere inneklime.

Anbefalte tiltak:

Det vert anbefalt å sikre god ventilasjon i kjelleren og følge med på eventuelle tegn til fuktpåvirkelse i gulv eller overflater.

- Kjeller - Fuktmåling og ventilasjon

Årsak:

Kjeller er utført med konstruksjoner mot terreng i betong. Slike konstruksjoner kan naturlig være utsatt for fuktpåvirkelse fra omkringliggende masser. Det er registrert noe saltutslag på enkelte parti av betongvegger, noe som kan indikere fukttransport gjennom konstruksjonen. Samtidig er ventilasjonen i kjelleren avgrenset, da ventilasjon hovedsaklig skjer via spalteventiler i vinduer og avtrekksventilator på kjøkken som ikke har kontinuerlig drift.

Risiko:

Avgrenset ventilasjon i rom under terreng kan føre til opphoping av fukt i rommene. Dersom fukt ikke blir transportert bort gjennom ventilasjon, kan dette over tid påvirke overflater og eventuelle organiske materialer i konstruksjonen.

Konsekvens:

Ved vedvarande fuktbelastning kan dette føre til dårligere inneklime, kondens eller utvikling av muggsopp i sårbare material og konstruksjoner. Dette kan også medføre skader på overflater og bygningsdeler over tid.

Anbefalte tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å bedre ventilasjonen i kjelleren, f.eks ved etablering av flere ventiler eller mekanisk ventilasjon for å sikre bedre luftutskiftning. Det anbefales også å følge med på utvikling i registrerte saltutslag og andre tegn til fuktpåvirkelse.

- WC og innvendige vann- og avløpsrør

Årsak:

Det er registrert fukt rundt vannmåler i teknisk rom. Dette kan skyldes kondens på rør eller komponenter, men lekkasje kan ikke helt utelukkes. Fordelingskolbe for rør-i-rør-systemet er montert åpent på vegg uten sluk i rommet. Eventuelt lekkasjevann vil da kunne renne ut på gulvet. Deler av vanninstallasjonen kan også være av eldre dato og ha usikker restlevetid.

Risiko:

Dersom det oppstår lekkasje i fordelingssystem eller tilkoblinger, kan vann bli stående på gulvet i teknisk rom siden det ikke er sluk i rommet.

Konsekvens:

Vann på gulv kan over tid føre til fuktskader på konstruksjoner, overflater og teknisk utstyr i rommet dersom lekkasje ikke blir oppdaget tidlig.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å følge med på forholdet rundt vannmåler for å avklare om fukten kommer fra kondens eller eventuell lekkasje. Det kan også vurderes å etablere lekkasjesikring eller andre tiltak som kan redusere risiko ved eventuell vannlekkasje.

- Varmtvannsbereder

Årsak:

Varmtvannsberederene er plassert i teknisk rom uten sluk eller annen form for lekkasjesikring. I tillegg er tilkobling av vannrør inn på bereder utført med PEX-rør. Det blir normalt anbefalt å benytte metallrør eller annen materiale nær bereder som tåler høyere temperatur.

Risiko:

Ved eventuell lekkasje fra bereder eller tilkoblinger kan vann bli stående på gulvet i teknisk rom siden rommet mangler sluk eller annen lekkasjesikring. Bruk av PEX-rør helt inn på bereder kan også innebære økt belastning på rør og koblinger grunnet høyere temperaturer.

Konsekvens:

Vann på gulv kan føre til fuktskader på overflater og konstruksjoner dersom lekkasje ikke blir oppdaget eller stoppet tidlig. Dersom rør eller koblinger blir påvirket av høy temperatur over tid, kan dette i verste fall føre til svikt i rør eller koblinger og påfølgende vannlekkasje.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å etablere lekkasjesikring ved

berederene, f.eks lekkasjebrett med avløp eller andre tiltak som kan lede vann bort ved eventuell lekkasje. Det kan også vurderes å etablere tilkobling til bereder med rørmateriale som tåler høyere temperatur nær bereder.

- Ventilasjon

Årsak:

Boligen har ikke balansert ventilasjonsanlegg eller annen sentralt ventilasjonssystem. Ventilasjonen skjer

hovedsakelig ved mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken, samt tilførsel av luft via friskluftventiler i vinduer

og yttervegger. Løsningen er enklere enn det som blir anbefalt etter dagens krav og standarder, og gir mindre kontrollert luftutskifting i boligen.

Ventilasjonen kan fungere med dagens bruk, men endret

bruksmønster, som mer dusjing, matlaging ol. vil ha innvirkelse på klima i boligen.

Risiko:

Ved avgrenset eller ujevn ventilasjon kan det bli dårligere luftutskifting i boligen. Dette kan føre til opphoping av fukt og forurenset luft fra daglig bruk som dusjing, matlaging og opphold. Særlig i rom under

terreng kan mangelfull ventilasjon bidra til høyere fuktbelastning i rommene.

Konsekvens:

Dårlig luftutskifting kan over tid påvirke innklimaet negativt og kan i enkelte tilfeller bidra til kondens eller

fuktrelaterte forhold i konstruksjoner og overflater.

Dette kan igjen gi økt risiko for luktkomplekser, muggvekst eller andre fuktskader dersom

forholdene får utvikle seg over tid.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å sørge for tilstrekkelig lufttilførsel gjennom ventiler og jevnlig lufting av boligen. Det kan også vurderes tiltak for å bedre ventilasjonen, til dømes etablering av flere ventiler eller mekanisk ventilasjon for å sikre mer stabil luftutskifting.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt 2020

Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene

Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben utført?: 2024

Firmanavn: Evensen Sveis og VVS

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn dusjkabinett og skiftet servantskap i bad 1. etg.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Nei, ikke som jeg kjenner til.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilke år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Ny terrasse satt opp av forrige eier.

Drenering, fukt og lekkasje

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilke år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Johnstad Maskin

Beskrivelse av arbeidet: Drenering rundt huset.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

Hele boligen.

Tekniske installasjoner

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilke år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Evensen Sveis og VVS

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet varmtvannsbereder til bad i 1. etg.

2. Hvilke år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Evensen Sveis og VVS

Beskrivelse av arbeidet: Montert ny varmtvannsbereder til kjellerleilighet

3. Hvilke år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Evensen Sveis og VVS

Beskrivelse av arbeidet: Montert egen vannmåler til seksjon 1.

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilke år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Voss Energi

Beskrivelse av arbeidet: Montert ny varmpumpe i kjellerleilighet

2. Hvilke år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Voss Energi

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet varmpumpe i 1. etg

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

Ja

Vedovn i kjeller har fyringsforbud grunnet en sprekk i ovnen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Nei, ikke som jeg kjenner til.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilke år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Helgevold Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Stikkontakt til varmpumpe i kjeller

Eiendommen og omgivelsene

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Innredning av kjeller til utleie. Usikker på årstall.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Nei, ikke som jeg kjenner til.

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

Ja

Leilighet i kjeller

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

Nei, ikke som jeg kjenner til.

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

Ja

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

Nei, ikke som jeg kjenner til.

Boligene i 1. etg og 2. etg er godkjente som selvstendig boenhet. Men leiligheten i kjelleren er ikke godkjent.

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

Ja

Salgsrapport fra da jeg kjøpte boligen i 2020.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Innhold

Leiligheten inneholder entré, stue, kjøkken, bad og to soverom. I tillegg er det etablert en leilighet i underetasjen. Det gjøres oppmerksom på at denne ikke er godkjent for varig opphold eller som en selvstendig boenhet. Les mer om dette under brukstillatelse/ferdigattest.

Standard

Rognshagen 19 er en tomannsbolig oppført i 1952, seksjonert i 2012. Eiendommen er jevnlig vedlikeholdt av både tidligere og nåværende eier, men det må påregnes noe vedlikeholdsbehov. I 2016 ble det gjennomført betydelige oppgraderinger, herunder etablering av ny drenering rundt boligen med isolasjon, grunnmursplast og dreneringsrør.

Samme år ble det skiftet kledning på tre sider, oppført ny terrasse, samt foretatt oppgradering av det elektriske anlegget.

Leiligheten fremstår med moderne fargevalg og har i hovedsak laminat på gulv. Man ankommer en romslig entré med gode oppbevaringsmuligheter for yttertøy og sko.

Videre ledes man inn til en delvis åpen stue- og kjøkkenløsning med naturlige soner for både spiseplass og sofagruppe. I stuedelen er det installert vedovn som gir god og lun varme. Fra stuen er det utgang til en altan. Fra spiseplassen er det videre utgang til veranda oppført i 2016, med gode møbleringsmuligheter for utemøbler og grill.

Kjøkkenet er opplyst å være fra 2016 og fremstår moderne med slette fronter og laminat benkeplate. Mellom over- og underskap er det montert kitchenboards for enkel rengjøring. Kjøkkenet har god skap- og benkeplass, samt mulighet for sitteplasser ved benk. Det er integrert komfyr og platetopp, mens oppvaskmaskin og kjøleskap er frittstående. Det er også opplegg for vaskemaskin på kjøkkenet. Det anbefales å installere waterstop for økt sikkerhet mot vannlekkasje.

Badet er opplyst å være fra ca. år 2000. Det er helfliset og utstyrt med varmekabler i gulv, toalett, dusjkabinett og baderomsinnredning. Innredning og dusjkabinett ble skiftet i 2024.

Leiligheten har to soverom av god størrelse. Det ene har adkomst fra stuen, mens det andre nås fra gangen. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng og garderobe, mens det andre egner seg godt som barnerom, gjesterom eller

hjemmekontor.

Kjelleren tilhører seksjonen. I henhold til godkjente byggetegninger er kjelleren godkjent til tilleggsareal som boder, rullerom mv., og ingen av rommene er godkjent for varig opphold. Bruk av rommene til varig opphold er derfor et ulovlig tiltak, og dette må kjøper være kjent med.

Kjelleren er i dag innredet som en separat boenhet med egen inngang, bestående av entré, stue, kjøkken, ett soverom og bad. Standarden vurderes som enkel, men funksjonell.

Kjøkkenet i kjellerleiligheten er et brukt kjøkken montert i 2022, med frittstående hvitevarer. Stuen har plass til sofagruppe og mediemøblement. Det er installert vedovn, men denne har fyringsforbud grunnet sprekk i ovnen. Badet er helfliset med gulvvarme og inneholder badekar med dusj, toalett, servant med innredning samt opplegg for vaskemaskin. Soverommet har plass til dobbeltseng og garderobe.

Kjellerdelen er per i dag utleid for kr 8.500 per måned + strøm. Det er egen strømmåler i kjelleren.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

- Nye luft-til luft varmepumper i boligen. Montert av Voss Energi i 2021 (kjeller) og 2024(1.etg). Elektrisk ovn på soverom i 1 etg. er fra 2020.
- Ny drenering rundt boligen i 2016. Isolasjon, grunnmursplast og dreneringsrør.
- Ny terrasse sommeren 2016.
- Nytt el-anlegg i 2016. (Usikkert om hele anlegget er nytt)
- Tidligere oljetank fjernet i 2016. (Ukjent om det gjenstår skjulte rør innvendig)
- Skiftet kledning på 3 sider i 2016.
- Nytt gulv i stue/kjøkken 1. etasje i 2017.
- Renovering bad i 1. etasje ca. år 2000.
- Nytt soverom i stue 1. etasje. (Ukjent årstall)

Ellers er det gjennomført normalt vedlikehold på eiendommen, inkludert enkle oppgraderinger og utskiftninger av bygningsdeler, tekniske installasjoner og andre relevante komponenter. Dette omfatter blant annet modernisering av enkelte konstruksjonsdetaljer, utbedringer av slitasje, samt nødvendige tiltak for å opprettholde bygningens funksjonalitet og standard.

Parkering

Parkering langs offentlig gate.

Forsikringselskap og Polisenummer

Gjensidige, polisenummer 94309091

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet

boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Vedfyring og elektrisk oppvarming. Boligen har vedovn i 1. etasje (vedovn i kjeller har fyringsforbud), luft-luft varmepumpe i kjeller og 1. etasje, samt varmekabler på bad. Panelovner benyttes ved behov.

Informasjon om strømforbruk

Årlig strømforbruk totalt for 1.etg og kjellerleilighet utgjør ca. 16.000kWh. Forbruker fordeler seg ca. likt (8000kWh) på de to.

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/ energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 990 000

Omkostninger kjøper

3 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger
99 750 (Dokumentavgift)
300 (Pantebrev kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantebrev)
545 (Tinglysningsgebyr kjøper)
16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

101 140 (Omkostninger totalt)
118 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
120 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 091 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 108 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 110 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantebrev og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 3 111 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er en prognose for 2026. Faktisk fakturert beløp i 2025 var kr.11.094,85. De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Eiendomsskatt

Kr 7 063 for år 2026

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatt er en prognose for 2026. Faktisk fakturert beløp i 2025 var kr.4.620,99.

Formuesverdi primærbolig

Kr 813 821 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 255 283 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdi er innhentet fra Altinn.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for

utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og «felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, innvendig/ utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Årlig renovasjonsgebyr faktureres fra BIR. Årlig gebyr utgjør kr.4.004,68. Fra 01.01.2025 er det kommet et eget påslag på faktura for renovasjon "kommunalt påslag-etterdrift deponi" kr.156,25 inkl.mva pr.ening pr.år. Beløpet blir fordelt over to terminer (vår og høst).

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

1/2

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader inkluderer byggforsikring. Øvrige vedlikeholdskostnader deles 50/50 mellom de to seksjonseierne etter hvert som det er behov for det.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 905

Sameiet

Sameienavn

Sameiget Rognshagen 19

Om sameiet

Sameiet sitt navn er Sameiet Rognshagen 19 og ligger i Voss Herad.

Sameiet sitt formål er å ivareta eierne sine felles interesser, herunder administrasjon av hele eiendommen med tilhørende fellesanlegg ev enhver art og alt som hører inn under dette.

Eiendommen er seksjonert i til sammen to boligseksjoner. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk basert på etasjene sin naturlige inndeling. Resterende areal består av grøntområde/ hage og inngang/trapp og entré som er til felles disposisjon av seksjonseierne.

Det er utarbeidet en sameiekontrakt som følger eiendommen. Kontrakten gir nærmere beskrivelse av særlige bestemmelser slik som vedlikehold, disposisjonsrett, fordeling av kostnader og plikter. Kontrakten samt husordensregler vil ligge vedlagt i salgsoppgaven og kjøper oppfordres til å lese samt

å sette seg inn i denne kontrakten og husordensregler før bud inngis.

Forkjøpsrett

Det foreligger ikke forkjøpsrett i sameiet.

Regnskap/budsjett

Det er ikke utarbeidet noe regnskap eller budsjett for sameiet. Kostnader utover byggforsikring deles 50/50 mellom seksjonseierne etter hvert som de kommer.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styregodkjennelse av ny eier.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Sameiet Rognshagen 19 har en hage og et uteområde som skal deles likt på enhetene. Dette utearealet krever vedlikehold og eierne i sameiet er forpliktet til å holde hagen i god stand, samt dele likt på arbeidet med dette. Med dette arbeidet menes gressklipping, luking av ugress, klipping av hekker og busker i sommerhalvåret, samt snømåking og strøing i vinterhalvåret. Dette utføres annenhver gang av enhets eierne. I vinterhalvåret er eierne forpliktet til å holde veien ned til huset måket og fremkommelig. Dette arbeidet utføres ved behov og deles likt mellom enhets eierne. Dersom vedlikeholdsarbeid blir forsømt av en av eierne, kan

den som utfører arbeidet ta en rimelig lønn for arbeidet.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 49, bruksnummer 168, seksjonsnummer 1 i Voss kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4621/49/168/1:

30.04.2012 - Dokumentnr: 333735 - Seksjonering Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/2

01.01.2020 - Dokumentnr: 758344 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1235 Gnr:49 Bnr:168 Snr:1

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for tilbygg - veranda datert 15.04.2026.

Eiendommen er oppført før plan- og bygningsloven av 1965.

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for øvrig bygninger.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir

lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter: Kjellerleilighet er på de godkjente byggetegningene godkjent som matboder, vedboder, vaskerom og rullebod. Samtlige rom i kjelleren er ikke godkjent som rom for varig opphold. Siden det ikke er adkomst til kjelleren internt fra leiligheten, vil kjellerleiligheten regnes som en egen boenhet og ikke en hybelleilighet. Alle byggetekniske krav i TEK-17 samt krav i gjeldende kommuneplan vil således få innvirkning på en eventuell søknad. Tidligere eier har forsøkt å få kjelleren godkjent som utleieleilighet, men fikk avslag på søknaden.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

På de godkjente byggetegningene fra 1950 er ikke soverommet i stuen tegnet inn. Nåværende eier av boligen har fått tillatelse fra kommunen datert 14.04.2026 til å etablere soverom i eksisterende stue, samt å sette inn nytt vindu til dette rommet. Tillatelsen ligger vedlagt i salgsoppgaven sammen med byggetegninger.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
15.04.2026.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.
Tilknytning vann: Offentlig vann
Tilknytning avløp: Offentlig avløp

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse, Nåværende

Følger Kommuneplanens arealdel, Kommuneplan for Voss herad 2020-2032, ikrafttredelse 22.10.2020. 1040 kvm er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende med områdenavn Ytre sentrumsavgrensing.

Eiendommen er berørt av flere hensynssoner i henhold til kommuneplanen. 229 kvm er definert som rød støysone (OM210) og 740 kvm som gul støysone (OM220) i henhold til T-1442. I tillegg er 1009 kvm berørt av hensynssone for ras- og skredfare (OM310).

Adgang til utleie

Kjellerleiligheten er leid ut for kr.8.500 pr.mnd. Inkludert i leien er internett, vann- og avløp. Kabel-tv og strøm/oppvarming er ikke inkludert i leien. Leietaker må selv tegne eget strøm abonnement. Leiekontrakten er en tidsbestemt leiekontrakt med 3 måneders gjensidig oppsigelsestid. Husdyr og røyking er ikke tillatt. Det skal stilles depositum stort kr.17.000,-. Kjøper overtar leiekontrakten slik den er i dag. Kopi av leiekontrakten i sin helhet kan fås ved henvendelse til eiendomsmegler.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at utleid

leilighet ikke er godkjent som egen bruksenhet/rom for varig opphold. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraksgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis.

Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse. Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmeldokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet

(hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de

neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,70% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 3 000 Betalingsutsettelse
- 5 500 Kommunale opplysninger
- 22 500 Markedspakke
- 5 990 Oppgjørshonorar
- 2 000 Overtakelse
- 1 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 13 500 Tilretteleggingsgebyr
- 2 000 Visninger per stk.
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 123 820

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Vegard Fjose

Eiendomsmegler / Daglig leder / Partner
vegard.fjose@aktiv.no
Tlf: 481 95 495

Ansvarlig megler bistås av

Vegard Fjose
Eiendomsmegler / Daglig leder / Partner
vegard.fjose@aktiv.no
Tlf: 481 95 495

Oppdragstaker

Aktiv Voss AS, organisasjonsnummer 929 656 075
Skulegata 2, 5700 Voss

Salgsoppgavedato

21.04.2026

Nabolagsprofil

Rognshagen 19 - Nabolaget Hagebyen/Tvildemoen - vurdert av 29 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

🚍 Rognshagen Linje 965	2 min 🚶 0.2 km
🚍 Voss stasjon Linje F4, R40	20 min 🚶 1.7 km
✈️ Bergen Flesland	1 t 38 min 🚶

Skoler

Vangen skule (1-7 kl.) 238 elever, 15 klasser	13 min 🚶 1.1 km
Voss ungdomsskule (8-10 kl.) 559 elever, 43 klasser	17 min 🚶 1.4 km
Voss gymnas 370 elever	15 min 🚶 1.3 km
Voss vidaregåande skule	20 min 🚶

Ladepunkt for el-bil

🚗 Voss Strandavegen	11 min 🚶
🚗 AMFI Voss	16 min 🚶

«Nærhet til alt!»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

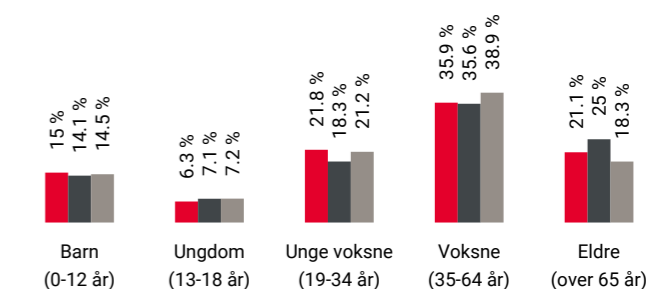


Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100



Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Hagebyen/Tvildemoen	1 065	582
🟤 Vossevangen	7 493	4 026
🟡 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager



Klausabakken barnehage (1-5 år) 128 barn	8 min 🚶 0.7 km
Rogne barnehage (1-5 år) 18 barn	11 min 🚶 1 km
Voss barnehage (1-6 år) 101 barn	13 min 🚶 1.1 km

Dagligvare


Coop Extra Voss Post i butikk, PostNord	12 min 🚶 1 km
Coop Prix Voss Post i butikk, PostNord	12 min 🚶 1 km

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

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Gående

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

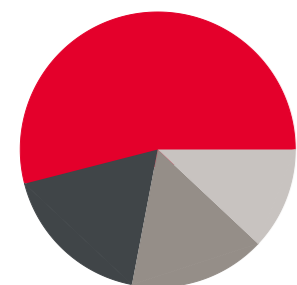
 Støynivået
Lite støynivå 93/100





 Trafikk
Lite trafikk 86/100

Sport

-  Ballbane Nye Lundhaugen barnehage 7 min 
Ballspill 0.5 km
-  Rogne vid.skule 11 min 
Aktivitetshall 0.9 km
-  SKY Fitness Voss 13 min 
-  MOVA Vangsgata 13 min 

Boligmasse

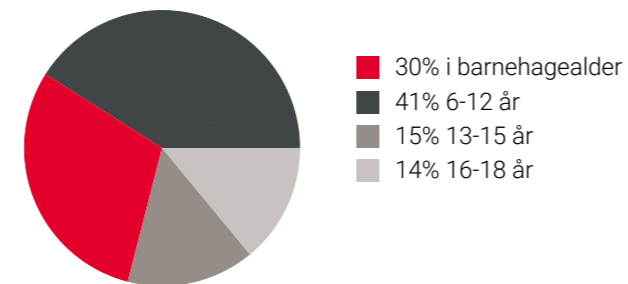


-  54% enebolig
-  18% rekkehus
-  16% blokk
-  12% annet

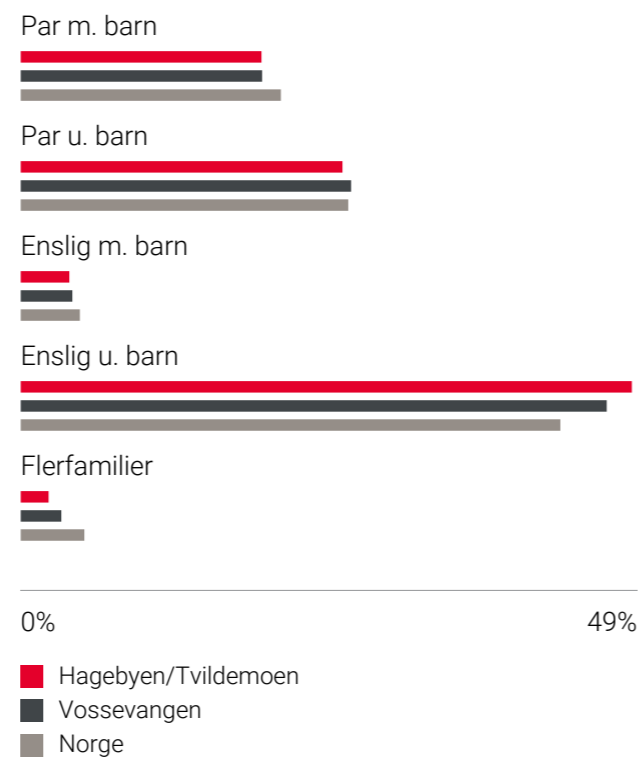
Varer/Tjenester

-  Vangen 12 min 
-  Apotek 1 Voss 12 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

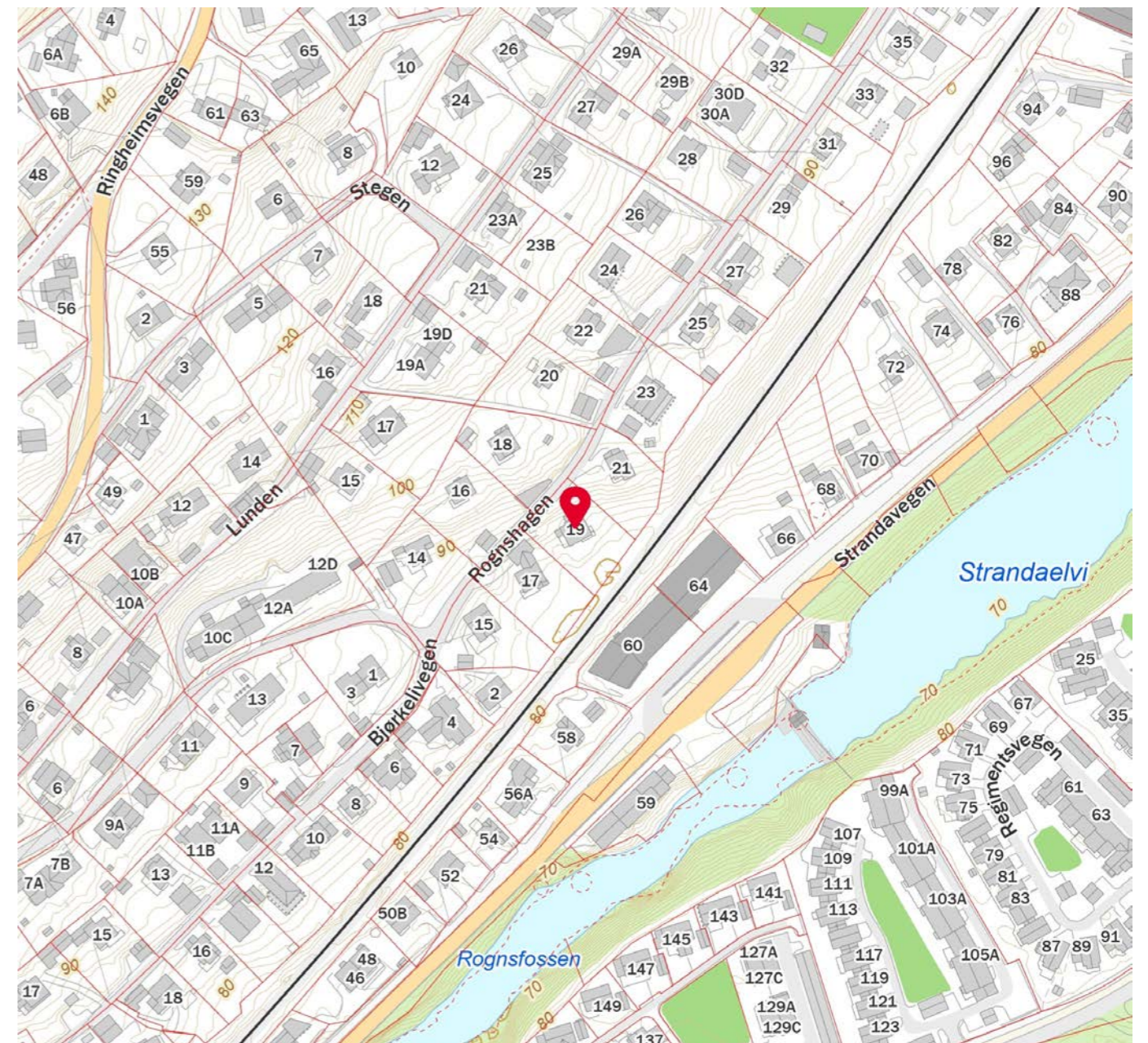
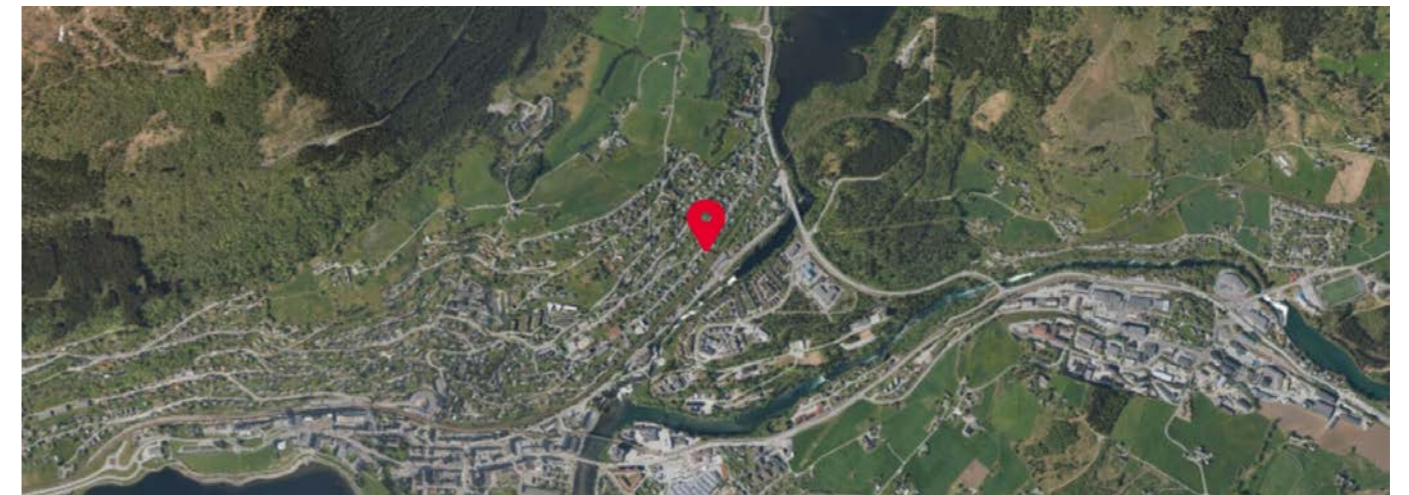


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



EIERSKIFTERAPPORT™

TOMANNSBUSTAD

Rognshagen 19, 5705 Voss



ANTALL TG

BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

0	TG 0	INGEN AVVIK
0	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
22	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
0	TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
0	TG iu	IKKE UNDERSØKT

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.
Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.



Takstmann
Håvard Kvarme Ure
Hadlingen 25
5706 Voss
haavard_ure@hotmail.com
Tlf: 41506615

www.bmtf.no

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende og ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:49, Bnr: 168
Hjemmelshaver:	Hanne Seglem Giske
Seksjonsnr:	1
Festenr:	N/A
Andelsnr:	N/A
Tomt:	1 039 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Ikkje opplyst
Offentl. avg. pr. år:	15 716,- i 2025
Forsikringsforhold:	Ikkje opplyst
Ligningsverdi:	Ikkje opplyst (Fastsett av skatteetaten)
Byggeår:	1952 (Opplyst i tidlegare salsprospekt)

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:

Befaringsdato: 10.03.2026

GENERELT

- Teknisk utstyr er ikkje funksjonstesta.
- Det er ikkje utført destruktive inngrep eller demontering av konstruksjonar.
- Skjulte konstruksjonar og bygningsdelar som ikkje er synlege ved visuell kontroll er ikkje vurdert.
- Alder og normal levetid kan vere lagt til grunn ved fastsetjing av tilstandsgrad der bygningsdelar ikkje er tilgjengelege for nærare kontroll.
- Det vert teke atterhald om at informasjon utlevert av heimelshavar/rekvirent er korrekt.
- Rapporten tek ikkje stilling til juridisk ansvarsfordeling mellom eigarar i delt bustad.

UTVENDIG

- Det er ikkje utført synfaring på takflate av sikkerheitsmessige årsaker. Taket er vurdert frå bakkenivå og innvendige observasjonar.
- Snødekke på synfaringsdagen avgrensa kontroll av taktekkning, gjennomføringer og overflater.
- Bustaden har kaldt loft, men det var ikkje tilkomst for kontroll.
- Drenering ligg under bakkenivå og kan ikkje kontrollerast utover observasjonar gjort i rom under terreng og informasjon frå heimelshavar.
- Felles konstruksjonar mellom bueningane er ikkje særskilt undersøkt utover visuell kontroll.

VÊR

- Opphald og kaldt vær på synfaringsdagen.

INNVENDIG

- Det er ikkje flytta på større møblar, inventar eller laust utstyr.
- Innebygde installasjonar og konstruksjonar bak lukka flater er ikkje undersøkt.

Oppdragsgiver: Hanne Seglem Giske

Tilstede under befaringen: Hanne Seglem Giske

Fuktmåler benyttet: Protimeter mms2

EIERSKIFTERAPPORT™

OM TOMTEN:

Tomta har eit oppgitt areal på 1 039 m². Tomtestorleiken er henta frå Kommunekart og er ikkje nærare kontrollert av underteikna. Avvik kan førekomma. Det vert gjort merksam på at tomta er felleseigd og tilhører sameiget, og ikkje den enkelte seksjonseigar.

Tomta ligg i eit etablert bustadområde. Terrenget rundt bustaden er opparbeidd med hageareal og tilkomstareal.

Det er innhenta risikorapport frå PropCloud i samband med rapportarbeidet. Følgjande kartlag er identifisert i rapporten:

- Støysoner knytt til jernbane (Bane NOR)
- Aktsomheitsområde for kvikkleireskred (NVE)
- Radon – aktsomheitskart (NGU)
- Arealressurskart / arealbruk (NIBIO)
- Registrering av raudlista art i området (Artsdatabanken – storspove)

Kartgrunnlaget viser overordna aktsomheitsområde og registreringar basert på offentlege databasar, og seier ikkje nødvendigvis noko om konkrete forhold på den aktuelle eigedomen. Eventuelle vurderingar av grunnforhold, skredfare eller radonnivå krev nærare undersøkingar og målingar. Opplysningane er basert på tilgjengelege kartkjelder og er ikkje kontrollert ved egne grunnundersøkingar.

OM BYGGEMETODEN:

Bustaden er ein horisontaldelt tomannsbustad oppført i 1952 etter byggeskikk og tekniske løysingar som var vanlege på oppføringstidspunktet. Bygget er seksjonert med ei bueining over kjellar og 1. etasje, og ei bueining i 2. etasje og loft. Kjellar er ikkje godkjent som eigen utleigedel.

Grunnmur er oppført i betong frå byggeår. Drenering rundt bustaden er opplyst skifta i 2016, med etablering av ny isolasjon mot grunnmur, grunnmursplast og dreneringsrør.

Ytterveggar er oppført i trekonstruksjon med utvendig trekledning. Kledning på fasadar mot sør, aust og vest er opplyst skifta i seinare tid.

Taket er utført i trekonstruksjon og er tekka med skifer. Alder på tekkingen er ukjent.

Vindauge er i hovudsak av typen isolerglass. I kjellar er det vindauge frå 1983 (eit vindauge frå 2005), medan det i 1. etasje i hovudsak er vindauge frå 1996 (eitt vindauge frå 2005).

Bustadar frå denne tidsperioden har normalt eit lågare isolasjonsnivå og andre konstruksjonsløysingar enn det som er vanleg i nyare bygg. Det må difor på generelt grunnlag forventast eit større vedlikehalds- og oppgraderingsbehov samanlikna med nyare bustadar.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Rapporten byggjer på visuell befaring, holtaking, måling med nødvendig utstyr og informasjon frå heimelshavar/revirent. Vanlegvis har bygningsdeler som vert utsette for slitasje ei levetid på mellom 15 og 40 år, og nokre av bygningsdelane har difor ei avgrensa restlevetid. Konstruksjonen er bygd i ei tid der krav til isolasjon, inn klima og rominndeling var annleis enn i dag. Byggeskikk, materialval, utføring og dokumentasjon skil seg òg frå moderne standardar, noko kjøpar må ta omsyn til ved kjøp av eldre konstruksjonar. Utgifter til oppgraderingar må påreknast.

Oppføring av bustader i Noreg er underlagt ei rekke forskrifter og ulike bygningskrav. Basert på bustaden sin alder må det difor påreknast avvik i høve til dagens regelverk og standardar for oppføring av konstruksjon.

Bustaden framstår generelt som normalt vedlikehalden sett opp mot alder og byggeskikk. Det er registrert fleire forhold med tilstandsgrad TG2, noko som er vanleg for bustader av tilsvarande alder. Nokon meir alvorleg enn andre. Desse forholda knyter seg i hovudsak til bygningsdeler og løysingar som er påverka av alder, normal slitasje eller som ikkje tilfredsstillar dagens anbefalingar og krav.

Tekniske installasjonar og enkelte bygningsdeler er av nyare dato og framstår i tilfredsstillande stand ved synfaringstidspunktet. Samstundes må det på generelt grunnlag påreknast behov for vedlikehald og gradvise oppgraderingar i åra som kjem, i takt med normal slitasje og teknisk levetid.

Samla sett vurderast bustaden å vere i ein tilstand som er vanleg for bustader av tilsvarande alder. Kjøpar bør likevel vere merksam på dei forholda som er omtala i rapporten, og ta omsyn til desse ved vidare bruk, vedlikehald og eventuelle framtidige oppgraderingar av bustaden.

Bustaden må vurderast i lys av alder, byggeskikk og vedlikehaldsnivå, og kjøpar må påreknast løpande vedlikehald og oppgraderingar i åra som kjem.

EIERSKIFTERAPPORT™

ANNET:

OPPVARMING (opplyst)

- Vedomn i 1. etasje og kjellar. (Vedomn i kjellar har fyringsforbud)
- Luft-luft varmpumpe i kjellar og 1. etasje.
- Varmekabel på bad
- Elles elektrisk oppvarming ved behov (panelomnar o.l.)

PREMISSAR

Enkelte opplysningar om bygget er innhenta frå heimelshavar/revirent. Rapporten føreset at desse opplysningane er korrekte. Der informasjon ikkje er utlevert, er vurderingar basert på visuelle observasjonar og takstmannen sitt faglege skjønn. Sjølv ved grundig visuell kontroll kan skjulte feil og manglar førekome utan å bli avdekka. Vurderingane er basert på visuell synfaring og stikkprøver på tilfeldig utvalde stadar i konstruksjonen. Dersom det har vore avgrensa tilkomst eller andre hindringar, er bygningsdelen ikkje fullstendig kontrollert. Ny kontroll kan gjennomførast dersom hindringar vert fjerna.

Kjøpar er gjort merksam på si undersøkingsplikt etter avhendingslova § 3-10. Det er viktig at kjøpar set seg grundig inn i salgsdokumenta, herunder tilstandsrapport og eigenerklæringsskjema frå heimelshavar/revirent.

Takonstruksjon og utlufting er vurdert ut frå visuell kontroll. Skjulte forhold kan ikkje utelukkast. Våtrom er vurdert basert på visuelle observasjonar og kontroll av tilfeldig utvalde punkt. Overgang mellom golvmembran og sluk kan i enkelte tilfelle vere vanskeleg å vurdere utan nærare inngrep.

Levetidsvurderingar er basert på takstmannen sitt skjønn med utgangspunkt i bygningsdelen sin antatte tekniske levetid. Faktorar som vedlikehald, bruk, klima, utførelse og belastning vil påverke faktisk restlevetid. Levetid kan også avvike dersom andre kriterium enn teknisk levetid, som estetikk, økonomi, sikkerheit eller funksjonelle krav, vert lagt til grunn.

DOKUMENTKONTROLL:

Tilsendte planteikningar syner at det er gjort mindre endringar ift. sist godkjente teikningar. Avvik som er registrert er:

- Det er etablert eit ekstra soverom i 1. etasje som ikkje er byggemeldt.
 - Utover mindre avvik syner teikningar at rom i underetasje er tilleggsdel. Rom i dag er innreia som hovuddel og er pr. dd ikkje godkjent for varig opphald. Kjøpar overtek ansvar og risiko.
- Det føreligg ikkje ferdigattest på bustaden.

Underteikna har ikkje kontrollert om det føreligg offentlig rettslege pålegg frå kommunen. Det er heller ikkje undersøkt om det er pågåande byggesaker, endringar i reguleringsplan som kan påverke den aktuelle eigedomen, eller andre ytre påverknader. Egnerklæringsskjemaet er ikkje levert før oppstart av oppdraget. Det kan difor vere avvik mellom tilstandsrapporten og seljarens opplysningar som kan vere av betydning. Skjema vil fylgje som vedlegg til salsoppgåva. Det er anbefalt for eventuelle interessentar å lese gjennom skjema før eit eventuelt salg/kjøp vert gjennomført. Det kan væra fleire relevante/nyttige opplysningar i dette skjema som ikkje er vidare beskrive i denne rapporten

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

I hovudsak like overflater i begge etasjar. Himlingar er utført med malte takplater. Vegg har overflater av måla panelplater, trepanel og betong. Golv har i hovudsak laminat som overflate.

På våtrom er det fliser på vegg og golv.

Det er også registrert enkelte andre overflater. Eventuelle bodgivarar vert tilrådd å gjera ei grundig eiga vurdering av innvendige overflater.

Bustaden var møblert på synfaringsdagen, og enkelte rom vart nytta til lagring av diverse utstyr. Dette medførte noko avgrensa tilkomst og oversikt ved synfaringa. Avvik utover det som er nemnt i rapporten kan difor førekomma.

EIERSKIFTERAPPORT™

MERKNADER OM ANDRE ROM:**GOLV/ETASJESKILJE:**

Kontroll av golv og etasjeskille er ikkje eit krav i "Forskrift til avhendingslova". Det kan likevel ikkje utelukkast at det er mogleg å finne avvik ihht. krava i norsk standard. Avvik på etasjeskille, som ujamnheit, svei, svankar, retningsavvik ol. vil ikkje verta kommentert spesielt i denne rapporten, uansett størrelse på eit eventuelt avvik. Dette må kjøpar undersøke sjølv på visning. Ta med nødvendig måleutstyr eller fagkyndig for å utføra kontroll av etasjeskille. Dette gjeld då spesielt eldre bustader med dimensjonering frå byggeår. Ved visuell kontroll og normal gange er det registrert ujamnheit og skeivheit i golv.

LYD- OG BRANNTTEKNISK EIGENSKAPAR:

For at underteikna skal kunne kontrollera lyd- og brannskille, er det nødvendig med dokumentasjon som stadfestar at dei relevante forskriftene og standardane er oppfylte. Utan slik dokumentasjon er det ikkje mogleg å kontrollera om bueiningane oppfyller lyd- og branntekniske krav. Det er på generelt grunnlag tilrådd å innhente nødvendig dokumentasjon. Det er ikkje utlevert relevant dokumentasjon for aktuell bustad.

Dokumentasjonen må inkludere:

- Godkjende brannklassifiseringssertifikat for konstruksjonar som skil seksjonane/andelane.
- Lydmålingar og vurderingar som stadfestar at lydisoleringskrava i høve til byggtknisk forskrift og standarder.
- Eventuelle anna relevant dokumentasjon som syner at byggearbeida er utførte i samsvar med gjeldande regelverk og retningslinjer.

VEDLIKEHALDSPLIKT:

Forklart i enkle trekk har seksjonseigar vedlikehaldsplikt på det som tilhøyrer seksjonen i sameiga, samt vindauger og dører. Sameiga har ansvar for utskifting av bærande konstruksjonar. Seksjonseigar har vedlikehaldsplikt på røyr og ledningar fram til felles røyr og ledningar, dette gjeld og varmekabel.

Les vedtektene i sameiga for utfyllande informasjon om vedlikehaldsplikt for kvar enkelt seksjonseigar.

Vedlikehald og utskifting av utvendige deler ligg under sameiga sitt ansvar.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Formålet med tilstandsrapporten er sal av eigedomen.

Rapporten er utarbeidd i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggare bustadhandel) og byggjer på visuell synfaring av eigedomen.

Tilstandsvurderinga er gjennomført for å dekke eventuelle avvik og manglar ved eigedomen sine hovudkonstruksjonar og bygningsdelar. Rapporten er utarbeidd i samband med sal av den aktuelle eigedomen.

Rekvirent/heimelshavar har hatt moglegheit til å informere om forhold ved eigedomen som kan ha betydning for vurderinga, herunder kjende svakheiter eller forhold som bør undersøkast nærare.

Tilstandsrapporten har gyldigheit i 12 månader frå rapportdato. Dersom det oppstår skadar, endringar eller andre forhold som kan ha betydning for eigedomen sin tilstand, pliktar heimelshavar/rekvirent å opplyse om dette og eventuelt sørgje for oppdatering av rapporten.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det er stilt spørsmål til heimelshavar om eventuelle endringar etter byggeår. Det er utført diverse endringar av tidlegare eigar/eigarar. Noverande eigar har ikkje full oversikt over tidspunkt for utbetringar. Noko informasjon er henta frå tidlegare salsprospekt. Tek atterhald om at desse opplysningane er riktig. Det er opplyst at det er:

- Nye luft-til luft varmepumper i bustaden. Montert av Voss Energi i 2021 (kjellar) og 2024(1.etg). Elektrisk ovn på soverom i 1 etg. er fra 2020.
- Ny drenering rundt bustaden i 2016. Isolasjon, grunnmursplast og dreneringsrøyr.
- Ny terrasse sommaren 2016.
- Nytt el-anlegg i 2016. (Usikkert om heile anlegget er nytt)
- Tidlegare oljetank fjerna i 2016. (Ukjent om det gjenstår skjulte røyr innvendig)
- Skifta kledning på 3 sider i 2016.
- Nytt golv i stova/kjøkken 1. etasje i 2017.
- Renover bad i 1. etasje ca. år 2000.
- Nytt soverom i stova 1. etasje. (Ukjent årstall)

Elles er det gjennomført normalt vedlikehald på eigedomen, inkludert enkle oppgraderingar og utskiftingar av bygningsdelar, tekniske installasjonar og andre relevante komponentar. Dette omfattar blant anna modernisering av enkelte konstruksjonsdetaljar, utbetringar av slitasje, samt nødvendige tiltak for å oppretthalde bygningens funksjonalitet og standard

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. etasje	64	0	0	0
Kjellar	65	0	0	24
SUM BYGNING	129	0	0	24
SUM BRA	129			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

EIERSKIFTERAPPORT™

BRA-i:

Areal er målt frå vegg til vegg i kvart rom. Dersom ein summerer areala per rom, vil ein få eit lågare tal enn total BRA. Dette kjem av at areal oppteke av innerveggjar ikkje vert medrekna i nettoareal per rom. Skap, trappehol, piper, sjakter og liknande er ikkje trekt frå i arealet. Takhøgd er målt på tilfeldig utvalde punkt, og nivåforskjellar er registrerte. Måla vil derfor variere avhengig av kvar ein måler.

1. ETASJE:

Soverom - 11,2kvm med 2,38m takhøgd.
Soverom - 6,9kvm med 2,36m takhøgd.
Gang - 4,6kvm med 2,35m takhøgd.
Stova - 14,8kvm med 2,34m takhøgd.
Spisestova - 11,2kvm med 2,34m takhøgd.
Kjøkken - 8,4kvm med 2,34m takhøgd.
Bad - 3,9kvm med 2,30m takhøgd.

KJELLAR: (Romma er ikkje godkjent for varig opphald)

Kjøkken - 9,3kvm med 2,15m takhøgd.
Trappegang - 2,9kvm med 2,12m takhøgd.
Gang - 8,4kvm med 2,16m takhøgd.
Entre - 3,6kvm med 2,25m takhøgd.
Stova - 13,4kvm med 2,19m takhøgd.
Soverom - 9,9kvm med 2,25m takhøgd.
Teknisk rom - 4,1kvm med 2,17m takhøgd.
Bad - 6,2kvm med 2,18m takhøgd.

BRA-e:**MERKNADER OM AREAL:****MÅLEMETODE:**

Areal er målt med laser. NS 3940:2023 er nytta som grunnlag for arealberekninga. Det er bruken av rom på befaringsdagen som definerer romtype. Rom kan likevel vere i strid med teknisk forskrift og manglende godkjennelse frå kommunen. Definisjoner av rom gjeld for det tidspunkt oppmålinga fant stad.

Arealavvik på over 2% kan forekoma. Begrunnelse:

- Planteikning er ikkje framlagt før synfaringsdagen.
- Retning- og høgdeavvik på veggjar og etasjeskilje.

Areal som vert oppteke av vegg mellom BRA-i og BRA-e er medrekna som BRA-e i arealoppsettet.

Trappehull er medrekna i BRA då den ikkje tek opp unødvendig areal i bustaden.

GENERELT:

- Bustaden er ein horisontaldelt tomannsbustad. Bueiningane har felles inngangsparti i 1. etasje, med felles gang der trapp til 2. etasje er plassert. Den felles gangen er ikkje medrekna i BRA for aktuell bueining. Arealet er målt til 6,5kvm.
- Bueinheiten i kjellar som er nytta til utleige. I denne rapporten er rom definert etter bruk på synfaringsdagen, men romma er opplyst ikkje godkjent for varig opphald. Dette er viktig å vera merksam på.

TERRASSE OG BALKONGAREAL:

- Balkong mot vest - 15,5kvm.
- Balkong mot sør - 8kvm.

GARASJE / UTHUS:

Bustaden har ikkje tilhøyrande garasje/uthus.
Parkering langs veg.

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

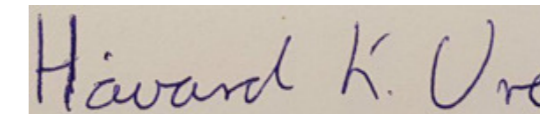
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Håvard Kvarme Ure

Byggmeister, fagskuleingeniør og takstmann.

07/04/2026



Håvard Kvarme Ure

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ukjent. Fundament ligg under bakkenivå og er difor ikkje tilgjengeleg for kontroll. Grunnmur er frå byggeår. Det er registrert enkelte riss og mindre sprekkar i grunnmuren. Slike forhold er ikkje uvanleg på murkonstruksjonar frå denne perioden. Drenering rundt bustaden er opplyst fornya i 2016. Det vart då etablert ny isolasjon mot grunnmur, grunnmursplast med topplist og dreneringsrøyr. Isolasjonen ligg under bakkenivå og er difor ikkje synleg ved synfaring. Det er ikkje registrert forhold som indikerer svikt i dreneringa på synfaringstidspunktet. Basert på opplysningane om utført arbeid i 2016 vert dreneringa vurdert å vere i tilfredsstillande stand.

Merknader:**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 2** 1.3 Terrengforhold

Terrengforholda rundt bustaden varierer. På nordsida av bygget er det bratt stigning opp mot tilgrensande veg. Slike terrengforhold kan medføre auka belastning mot grunnmur og bidra til tilsig av overflatevatn mot konstruksjonen. Det er ikkje registrert konkrete skadar knytt til forholdet på synfaringstidspunktet, men det vert gjort merksam på risikoen med det.

Merknader:**2. Yttervegger****TG 2** 2.1 Yttervegger

Ytterveggar er kledd med trekledning. Kledning på fasadar mot vest, sør og aust er opplyst fornya i 2016/2017. Omfanget av arbeidet er ikkje nærare dokumentert. Kledning på nordsida framstår eldre og det er registrert ein del malingflass og bobledanning i overflatebehandlinga. Dette indikerer behov for vedlikehald. Nokre stader ligg kledningen nært terrengnivå. Dette kan medføre auka fuktbelastning på materiala og bidra til forkorta levetid og hyppigare vedlikehaldsbehov. Det er også registrert noko mjukt trevirke enkelte stader der kledningen ligg nært terreng. Lufting bak kledning er ikkje mogleg å kontrollere utan destruktive inngrep. Det er registrert spalte bak kledning nedst på vegg, men lufting vidare opp i konstruksjonen er ikkje kontrollert.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

3. Vinduer og ytterdører**TG 2** 3.1 Vinduer og ytterdører

Bustaden har i hovudsak eldre vindaug med isolerglass. I kjellar er det vindaug frå 1983, medan vindaug i 1. etasje i hovudsak er frå 1996. Vindauga framstår funksjonelle på synfaringstidspunktet. Vindauga og terrassedør i spisestova 1. etasje frå 2016. Ytterdør frå 2015. Det er registrert at enkelte vindaug tek noko i karm ved opning og lukking. Dette kan skuldast normal slitasje og justeringsbehov. Det er ikkje registrert punkterte glas på synfaringstidspunktet. Punkttering kan likevel ikkje utelukkast då dette ofte vert mest synleg under bestemte temperatur- og vêrforhold. Vindauga har utvendig vannbrett utan påmontert beslag. Løysinga utan påmontert beslag, gir generelt større vedlikehaldsbehov og større sjans for fuktinntrenging enn løysingar med beslag. Vindaug er bygningsdelar som over tid vert utsett for vær og vind, og tettleik kan difor ikkje garanterast. Det er ikkje utført destruktive undersøkingar for å kontrollera tetting.

Merknader:**4. Tak****TG 2** 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Punkta 4.1, 4.2 og 5.1 omhandlar takkonstruksjon, takteking og kaldt loft, og inneheld delvis gjentakande opplysningar. Punkt 4.1 vurderer takkonstruksjonen og eventuelle svekkingar i bereevna. Den høge avstanden frå terreng til tak gjer inspeksjon av takkonstruksjonen utfordrande. Tilkomsten for visuell kontroll er difor avgrensa, noko som kan gjera det vanskeleg å identifisera eventuelle skadar eller behov for vedlikehald. Vurderinga av tilstandsgrad er difor delvis basert på konstruksjonen sin alder og opplysningar frå heimelshavar. Takkonstruksjonen er kontrollert utvendig og det er ikkje registrert unormalheiter på synfaringstidspunktet. Det er også utført kontroll av tilgjengelege flater innvendig utan at det er registrert unormalheiter. Konstruksjonen er elles i stor grad innebygd og vanskeleg å kontrollera.

Merknader:**TG 2** 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.

Punkt 4.2 omhandlar taktekinga, inkludert undertak, lekter, lufting og gjennomføringar i yttertaket. Destruktive undersøkingar av lukka konstruksjonar vert ikkje utført, og vurderinga av tilstandsgrad er basert på takets alder, eventuelle synlege avvik og takstmannens faglege vurdering. Det vert teke atterhald om eventuelle skjulte feil og manglar. Punkt 4.1 og 4.2 er av sikkerheitsmessige årsaker kun visuelt kontrollert frå bakkeplan. Den store avstanden frå terreng til tak gjer nærare inspeksjon utfordrande. Avvik utover det som er nemnt i rapporten kan difor førekomma. Det er ikkje opplyst om alder på undertaket og dette er difor antatt å vere frå byggeår. Taktekinga er utført med skifer. Det er registrert noko mosegroing på delar av takflata. Mose kan halde på fukt og over tid bidra til auka slitasje på taktekinga. Dekkbord på sidene framstår med behov for vedlikehald. Det kan også sjå ut til at ei skiferhelle har løysna og er erstatta med eit blikkeslag.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

5. Loft**TG 2** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Punkt 5.1 omfattar kontroll av loftet, der eventuelle funn som mugg, sopp, fukt og råteskadar vert kommentert. Dersom bustaden ikkje har kaldt loft, vert slike observasjonar i staden omtalt under punkt 4.2. Loftet tilhører den andre seksjonen i bustaden og er difor ikkje ein del av arealet til aktuell bueining. Basert på erfaring kan fukt trenge inn i takkonstruksjonar under visse årstider og ved varierende vêrforhold. Slagregn, kombinert med vind, kan auke risikoen for lekkasjar og eksponera svake punkt i takkonstruksjonen. Det vert generelt tilrådd jamleg kontroll av innvendige overflater, samt kaldt loft og eventuelle kryperom. Slik kontroll kan bidra til å oppdage eventuelle avvik på eit tidleg tidspunkt, slik at nødvendige tiltak kan setjast i verk før det utviklar seg skadar.

Merknader:**6. Balkonger, verandaer og lignende****TG 2** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Kontroll av balkong er avgrensa til balkongar tilhøyrande aktuell bueining i 1. etasje.

Balkong mot vest:

Balkongen er oppført i trekonstruksjon. Konstruksjonen er understøtta av søyler fundamentert på støypte søylepunkt. Søyla i senter ligg nært terreng, og fundamentet er difor ikkje mogleg å kontrollera nærare. Søyler har trekt noko fukt som kan påverka kvaliteten over tid.

Vidare er det etablert dragar som opplegg for bjelkelag før terrassebord som dekke. Ved kontroll av dragaren vert innfestinga vurdert til å vere noko svak. Bæringa er lagt på sida av søyla og festa med skruer eller liknande. Ei betre konstruktiv løysing ville vore at dragaren låg oppå søyla.

Vedlikehaldsnivået på balkongen framstår elles som tilfredsstillande på synfaringstidspunktet. Balkongen har ikkje etablert tettesjikt.

Balkong mot sør:

Balkongen er oppført med støpt betongplate som ei vidareføring av innvendig etasjeskilje. Balkongdekket er tildekket av trefliser, noko som avgrensar moglegheita for visuell kontroll av underliggande konstruksjon og overflate. Eventuelle riss, sprekkar eller andre avvik under dekket kan difor ikkje utelukkast. Betongen er kontrollert frå undersida utan at det er registrert synleg konstruksjonssvikt. Det er likevel registrert noko malingflass på undersida, noko som kan indikere fuktpåverknad gjennom betongplata frå oversida. Treflisene er nye i mars 2026. Balkongen har ikkje etablert tettesjikt utover sjølve betongplata.

Merknader:**7. Våtrom****7.1 Bad kjellar****TG 2** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Veggoverflater er utført med fliser og himling med måla plater. Badet i kjellar har ukjent alder. Det er ikkje registrert riss eller sprekker i fliser eller fuger på synfaringstidspunktet. Det er likevel registrert noko manglande fugemasse enkelte stader. Bom (hulrom) i fliser på vegg kan ikkje utelukkast. Dette er vanskeleg å kontrollere då lyd ved banking også kan skuldast tomrom i veggkonstruksjonen bak flisene.

Det er ikkje registrert synlege teikn til fuktskadar eller liknande på synfaringstidspunktet. Badet er utstyrt med mekanisk avtrekksvifte. Det er etablert ventilrist i dørbblad for tilførsel av luft til rommet, men denne er tetta med teip på utsida. Dette medfører redusert lufttilførsel til rommet. Overflatene framstår generelt funksjonelle, men med ein alder som tilseier at restlevetida er uviss.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Golv med fliser. Det er ikkje registrert sprekker, lause fliser eller tilsvarande skadar på synfaringsdagen. Det er registrert noko manglande fugemasse enkelte stader, truleg som følge av utvasking og normal slitasje over tid. Bom (hulrom) i fliser er ikkje registrert ved enkel kontroll, men kan ikkje utelukkast då ikkje alle fliser er tilgjengelege for kontroll og badet har ein alder som tilseier at slike forhold kan førekoma.

Det er ikkje registrert spor etter råte, muggvekst eller skadedyr. Golvet har fall mot sluk og det er registrert oppkant ved terskel. Det er likevel registrert lokale ujamnheiter i fallet, slik at fallforholda varierer noko på golvflata. Høgdeforskjell frå topp sluk til terskel framstår tilfredsstillande ved visuell vurdering. Det er ikkje mogleg å stadfesta om membran er ført opp ved terskel, då dette ikkje er synleg utan destruktive inngrep.

Merknader:**TG 2** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membran har ukjent alder. Membran er registrert under klemring i sluk, men elles er oppbygging av tettesjikt ikkje synleg utan destruktive inngrep. Gjennomføring for avløp under vask er ikkje tilstrekkeleg utført då det er ope hol inn i konstruksjonen rundt rørgjennomføringa. Dette kan gje ein utett konstruksjon ved eventuelt fuksøl eller lekkasje frå vask.

Det er mogleg å gjera reint i sluk. Utførelsen kan framstå som fagmessig basert på byggeskikk på tidspunktet badet vart etablert, men oppfyller ikkje nødvendigvis dagens krav til utføring av våtrom.

Det var ikkje mogleg å gjennomføra hullboring for fuktkontroll då tilstøytande vegg innhald installasjonar som vassrør og varmtvannsberedar. Hullboring vart heller ikkje utført i andre vegg då desse ikkje er typiske risikoområde for fukt, og kan gi misvisande resultat. Vurdering av tettesjiktet er difor basert på alder, synlege forhold og takstmannens erfaring.

Merknader:**7.2 Bad 1. etasje****TG 2** 7.2.1 Overflate vegger og himling

Badet er opplyst å vera frå ca. år 2000, men dette er ikkje dokumentert. Veggoverflater er utført med fliser og himling med måla plater.

Det er registrert sprekkeforming i enkelte fuger på synfaringstidspunktet. Fliser framstår elles heile utan synlege skadar. Bom (hulrom) i fliser på vegg kan ikkje utelukkast. Dette er vanskeleg å kontrollera då lyd ved banking også kan skuldast tomrom i veggkonstruksjonen bak flisene.

Det er ikkje registrert synlege teikn til fuktskadar eller liknande forhold på synfaringstidspunktet. Badet er utstyrt med mekanisk avtrekksvifte. Det er etablert spalte eller annan løysing for tilførsel av luft til rommet, noko som medfører manglande lufttilførsel til rommet. Overflatene framstår generelt funksjonelle, men med ein alder som tilseier at restlevetida er uviss.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Golv med fliser. Det er ikkje registrert sprekker, lause fliser eller tilsvarande skadar på synfaringsdagen. Det er registrert noko manglande fugemasse enkelte stader, truleg som følgje av utvasking og normal slitasje over tid. Det er registrert bom (hulrom) i fliser dei fyrste ca. 90 cm frå dør og inn i badet. I same område er det registrert skilnad i temperatur frå golvvarme samanlikna med resten av golvflata. Årsaka til dette er ukjent, men kan ha samanheng med endringar i golvkonstruksjonen, til dømes i samband med eventuell utviding av badet eller liknande arbeid.

Det er ikkje registrert spor etter råte, muggvekst eller skadedyr på synfaringstidspunktet.

Golv har fall mot sluk, men det er ikkje etablert oppkant ved terskel. Det er registrert lokale ujamnheiter i fallet, slik at fallforholda varierer noko på golvflata. Fallforholda kan vere i tråd med praksis på oppføringstidspunktet, men tilfredsstillar ikkje nødvendigvis dagens krav til våtrom.

Merknader:**TG 2** 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membran er opplyst å vera frå ca. år 2000, men dette er ikkje dokumentert. Sluk, rørgjennomføringar og synlege detaljar framstår utan synlege avvik på synfaringstidspunktet.

Det er mogleg å gjera reint sluk.

Arbeidet framstår som fagmessig utført basert på byggeskikk på oppføringstidspunktet, men løysinga tilfredsstillar ikkje nødvendigvis dagens krav til våtrom.

Det er bora kontrollhol frå tilstøytande rom (hjørneskap på kjøkken) for fuktkontroll. Det vart ikkje registrert utslag på fuktmålar ved kontroll på synfaringstidspunktet.

Merknader:**8. Kjøkken****8.1 Kjøkken kjellar****TG 2** 8.1 Kjøkken kjellar

Kjøkkeninnreiing er eit brukt kjøkken som vart montert i 2022 av noverande eigar. Kjøkkenet framstår i grei stand og funksjonelt til føremålet.

Det er installert ventilator over koketopp med avtrekk gjennom grunnmur til friluft.

Vanninstallasjon har ukjent alder, men kan sjå ut som det er koparrøyr som truleg er frå byggeår.

Det er ikkje registrert knirk, skadar eller fukt skjolder i golv på synfaringstidspunktet. Det er likevel registrert ujamnheiter i golvet rundt kjøkkeninnreiinga. Forholdet kan ha samanheng med skeivheiter i undergolv eller setningar i konstruksjonen.

Det er ikkje registrert fukt ved synlege vanninstallasjonar. Vannkran har normalt trykk og det er ikkje registrert avvik ved avrenning frå avløp. Det er heller ikkje registrert symptom på fukt eller råteskadar i tilstøytande konstruksjonar.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

8.2 Kjøkken 1. etasje**TG 2** 8.2 Kjøkken 1. etasje

Kjøkkenet er opplyst å vera montert i 2016, men dette er ikkje dokumentert. Innreiinga framstår som eit moderne kjøkken med slette fronter og laminert benkeplate. Over kjøkkenbenk er det montert plate på vegg som sprutsone. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte kvitevarer samt ventilator over koketopp med avtrekk til friluft. Det er montert kle-vaskemaskin på kjøkkenet.

Vanninstallasjon er truleg frå rundt år 2000, og det er nytta røyr i røyr. Det er ikkje registrert knirk, skadar eller fukt skjolder i golvet ved synfaring. Det er heller ikkje registrert fukt ved kjøkkeninstallasjonane på synfaringstidspunktet. Trykk i vannkran og avrenning frå avløp framstår som tilfredsstillande. Det er ikkje registrert symptom på fukt eller råte i tilstøytande konstruksjonar.

Det er ikkje montert automatisk lekkasjestopp ved vanninstallasjonane. Krav om lekkasjestopp i rom utan sluk med monterte vanninstallasjonar, som oppvaskmaskin og vaskemaskin, vart innført i 2010. Det er usikkert om dette kravet vart utløyst ved renovering av kjøkkenet i 2016. På generelt grunnlag vert det anbefalt å etablere automatisk lekkasjestopp. Behovet vert særleg aktuelt når det er montert vaskemaskin på kjøkkenet, då dette aukar risikoen for vannlekkasje og påfølgjande vannskadar.

Merknader:**9. Rom under terreng****9.1 Kjellar****TG 2** 9.1.1 Veggene og himlingens overflater

Veggar mot terreng er hovudsakleg utført i betong og er synlege for kontroll fleire stader. Det er registrert noko saltutslag på enkelte parti, mellom anna på teknisk rom og under trapp. Saltutslag kan oppstå når fukt transporterer salter ut gjennom betongen. Det er ukjent om dette stammar frå forhold før etablering av ny drenering i 2016 eller om det har oppstått i ettertid. Tilsvarande forhold er også omtalt i tilstandsrapport frå 2020, og det er usikkert om det har vore utvikling i forholdet.

Kjellaren er truleg innreidd etter byggeår, men eksakt tidspunkt er ukjent og ikkje dokumentert.

Merknader:**TG 2** 9.1.2 Gulvets overflate

Golv i kjellaren er hovudsakleg utført med laminat i opphaldsrom, fliser på våtrom og synleg betonggolv på teknisk rom. Golv i rom med laminat er tildekt, og konstruksjonsoppbygging under golvoverflata er difor ukjent. Golv på grunn i kjellarar kan vere utsett for fukttransport frå underliggjande massar.

Det er ikkje registrert synlege skadar på golvoverflater ved synfaring, men det er registrert ujamnheitar i overflata.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Kjellar er utført med konstruksjonar mot terreng i betong. Slike konstruksjonar vil naturleg kunne vere utsett for fuktpåverknad frå omkringliggjande massar. Det er registrert noko saltutslag på enkelte parti av betongvegger, mellom anna på teknisk rom og under trapp. Saltutslag kan oppstå når fukt transporterer salter ut gjennom betongen. Det er ukjent om dette stammar frå forhold før etablering av ny drenering i 2016 eller om det har oppstått i ettertid. Tilsvarande forhold er også omtalt i tilstandsrapport frå 2020.

Det er ikkje gjennomført hullboring eller destruktive fuktmålingar i veggjar mot terreng grunna betongkonstruksjon og fare for å skade konstruksjonen.

Ventilasjon i kjellaren skjer hovudsakleg via spalteventilar i vindauge samt avtrekksventilator på kjøkken. Avtrekksventilatoren har ikkje kontinuerleg drift og er berre i bruk ved matlaging. Ventilasjonen vert samla vurdert som avgrensa.

Merknader:**10. VVS****TG 2** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør**Vannrør:**

Vanninstallasjonen er hovudsakleg av typen rør-i-rør. Det ligg ikkje føre dokumentasjon på installasjonen, men anlegget er truleg etablert rundt år 2000. Stoppekran er lokalisert i teknisk rom i kjellar og vart funksjonstesta på synfaringsdagen utan registrerte avvik.

Det er registrert noko fukt rundt vannmålar til aktuell seksjon. Det vart ikkje observert direkte teikn til lekkasje, og forholdet kan vere relatert til kondens på rør eller komponentar.

Fordelingskolbe for vanninstallasjonen er montert på vegg utan skap. Eventuelt lekkasjevatn frå fordelingsystemet vil då kunne renne ned på golv. Det er ikkje registrert sluk i golvet i teknisk rom.

Store delar av vanninstallasjonen er skjult i konstruksjonane og kan difor ikkje kontrollerast. Med bakgrunn i alder og tilgjengelege kontrollpunkt vert vanninstallasjonen vurdert som funksjonell på synfaringsdagen. Det kan sjå ut til at det framleis er enkelte eldre rør frå byggeår i delar av installasjonen, mellom anna ved kjøkken i kjellar. Desse kan ha usikker restlevetid.

Avløp:

Avløpsrør ligg i stor grad skjult i konstruksjonane. Synlege rør og tilkoplingar vart kontrollert ved synfaringsdagen, mellom anna under vaskar og ved andre tilgjengelege punkt. Det vart ikkje registrert lekkasjar.

Det er avgrensa med stakeluger i installasjonen. Ved eventuelle behov for staking kan sluk, toalett eller andre tilkoplingspunkt normalt nyttast. Det er ikkje opplyst om problem med avløpskapasiteten, og det vart ikkje registrert lukt frå avløpssystemet.

Lufting av avløp er registrert over tak. Det er ikkje opplyst eller registrert surkling eller vakuüm i tilknytt utstyr på synfaringsdagen.

Merknader:**TG 2** 10.2 Varmtvannsbereder

Bustaden er utstyrt med tre varmtvannsberedarar; ein for 1. etasje, ein for kjellar og ein for 2. etasje. Samtlige er plassert i teknisk rom i kjellar.

Beredarane er av typen OSO Saga og framstår som relativt nye. Produksjonsdato på beredarane er 16.11.2021 for beredar til 1. etasje og 30.08.2022 for beredar til kjellar. Produksjonsdato for beredar til 2. etasje er ikkje kontrollert. Det vart ikkje registrert avdrypp eller synlege fuktskadar ved synfaringstidspunktet.

Varmtvannsberedarane er plassert direkte på golv i teknisk rom. Det er ikkje registrert sluk eller anna form for lekkasjesikring i rommet.

Tilkopling av vannrør inn på beredar er utført med PEX/plast-rør. Det vert normalt anbefalt å nytte metallrør eller anna materiale nær beredar som toler høgare temperatur.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader:**Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**Ingen** 10.4 Varmesentraler

Det er opplyst at tidlegare oljetank vart fjerna i samband med etablering av ny drenering i 2016. Det vart ikkje observert synlege rør eller installasjonar knytt til tidlegare oljefyringsanlegg ved synfaringa. Det kan likevel ikkje utelukkast at det finst skjulte rørføringar eller restar etter tidlegare installasjon i konstruksjonen.

Merknader:**TG 2** 10.5 Ventilasjon

Bustaden har ikkje eige ventilasjonsanlegg. Ventilasjonen skjer hovudsakleg ved mekanisk avtrekk frå bad og kjøkken, samt tilførsel av luft via friskluftventilar i vindauge og ytterveggjar. Det er mellom anna observert friskluftventil i stove i 1. etasje. Luftutskifting er ikkje målt eller kontrollert med måleutstyr ved synfaringa. Ventilasjonsløyninga er enklare enn det som vert anbefalt etter dagens krav og standardar. Dette kan gjere det meir utfordrande å sikre tilstrekkeleg og stabil luftutskifting i bustaden. Tilførsel av frisk luft er særleg viktig i rom som bad og kjøkken for å bidra til å transportere bort fukt og forureina luft. I rom under terreng er god ventilasjon også viktig for å oppretthalde eit stabilt inneklima og redusere risikoen for kondens og fuktrelaterte forhold.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklærings skjema.

Gjer merksam på at at underteikna ikkje har fagleg kompetanse innafor elektrofaget. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar kontroll av heile det elektriske anlegget. Kontroll bør utførast kvart 5. år etter NEK405 for å få ein god oversikt på eventuelle feil og manglar som bør utbetrast. Underteikna har ikkje moglegheit til å kontrollere skjulte feil og manglar.

Kontrollen av det elektriske anlegget er avgrensa til ein enkel visuell observasjon av synlege delar av anlegget. Sikringsskap er ikkje opna eller demontert, og det er ikkje utført målingar eller funksjonstesting av anlegget. Vurderinga omfattar difor ikkje skjulte installasjonar, leidningsnett i konstruksjonar eller komponentar som krev demontering for å kunne kontrollerast.

Det elektriske anlegget har opphav frå byggeåret, med jamlege endringar og oppgraderingar dei siste 10–15 åra. Sikringsskap er plassert i entré i 1. etasje og i gang i kjellar. Det er registrert hol i sikringsskapet i kjellar. Sikringsskap fungerer som ei eiga branncelle, og denne funksjonen vert redusert når skapet har opningar eller hol. Sikringsskap og sikringar er elles ikkje undersøkt nærare då dette krev autorisert fagperson.

Rekvirent opplyser:

- Det er ikkje registrert uregelmessig utløyning av sikringar.
- Det har ikkje vore tilløp til brann eller varmgang i anlegget.
- Det er ikkje registrert avvik ved stikkontaktar, brytarar, lampepunkt eller liknande.

Dokumenterte opplysningar: Det er opplyst at det er utført endringar i det elektriske anlegget etter byggeår. Det er framlagt samsvarserklæring for følgjande arbeid:

- Installasjon av stikkontaktar, brytarar og lyspunkt i 1. etasje, samt arbeid i sikringsskap i 1. etasje og kjøkken i kjellar (2012).
- Stikkontakt til varmepumpe i kjellar (2021).
- Tilkopling av ny varmtvannsberedar i leilegheit, ny kurs til 1 stk. VVB, samt brytar og strekkavlastar til 2 stk. VVB i kjellar (2022).

Merknader:

- Det er ikkje opplyst om gjennomført tilsyn frå DLE (Det lokale eltilsyn) dei siste 5 åra.
- Anlegget har eldre opphav med sporadiske oppgraderingar og utvidingar. Det anbefalast på generelt grunnlag å gjennomføre ein grundig el-kontroll av det elektriske anlegget for å avdekke eventuelle feil og manglar.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklærings skjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

BRANN:

Røykvarslar: Alle bustader skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslar. Kravet er minimum éin i kvar etasje, men det kan med fordel monterast fleire. Røykvarslar skal plasserast i himling og i etasjen sitt best eigna område for oppdaging og varsling om brann.

Slukkeutstyr: Alle bustader skal ha slukkeutstyr som husbrannslange eller brannslukkingsapparat med skum eller pulver. Dersom skumapparat er einaste slukkeutstyr, må det vere på minimum 6 liter. Dersom pulverapparat er einaste slukkeutstyr, må det vere på minimum 6 kilo. Eit slukkeutstyr i kvar etasje vert anbefalt.

REKKVERK:

Rekkverk tilfredsstillar ikkje dagens krav til høgde. Fall og personskadar kan vere ein konsekvens av dei registrerte avvika.

Terrassar, trapper, ramper og liknande med høgdeforskjell på 0,5 meter eller meir til underliggande terreng/plan skal sikrast med rekkverk.

Følgjande avvik er registrert:

- Håndrekke på vegg manglar i innvendig tropp.
- Rekkverk på balkonger tilfredsstillar ikkje dagens krav på 100 cm høgde.
- Rekkverk på balkong mot sør tilfredsstillar ikkje dagens krav til klatresikkert rekkverk.

Fall og personskadar kan vere ein konsekvens av avvika. Sjølv om avvika ikkje har tilbakeverkande kraft, krev takstforskrifta at dei vert opplyste om ved eigarskifte.

TING Å TENKE PÅ:

Asbest hadde ein utbreid bruk frå rundt 1920 og fram til 1985 då totalforbodet av asbest i bygningsmaterial kom. Totalforbodet kom av helsemessige årsaker. Størst nytte var det i perioden etter andre verdenskrig og fram til 1980. Aktuell bustad er oppført innanfor tidsperioden. Det vil sei at det ikkje kan utelukkast at det er nytta asbesthaldige material under oppbygging, eller eventuelle oppgrederingar etter byggeår. Desse materialane kan vera i bygningsplater, skjult bak bygningsplater, i røy, kanalar, isolasjon mm. Ta kontakt med godkjent saneringsfirma ved mistanke om asbest.

LOVLIGHEITSMANGEL:

- Underetasjen er innreia som utleigeeinheit. Det er opplyst at utleigeeinheiten ikkje er godkjent av bygningsmyndigheiten.

Bruksendring av rom frå tilleggsdel til hovuddel, eller omvendt, er søknadspliktig etter plan- og bygningslova §20-1 bokstav d og byggesaksforskrifta (SAK10) §3-1 bokstav c.

Det er til ei kvar tid eigar av bustaden som har ansvar for at bruk og innreieing av rom er i samsvar med gjeldande offentlegrettslege krav og eventuelle løyve frå kommunen.

Det er ikkje undersøkt eller kontrollert om rom som eventuelt vert nytta til varig opphald har godkjent bruk etter plan- og bygningslova. Kjøpar overtek ansvar og risiko knytt til vidare bruk av slike rom. Eventuell søknad om bruksendring må behandlast av kommunen, og det kan ikkje garanterast at slik løyve vert gitt.

ELDSTAD/SKORSTEIN:

Skorstein og eldstader er ikkje nærare undersøkt utover ein enkel visuell kontroll frå tilgjengelege delar.

Grundigare kontroll av skorstein, røykløp og eldstader krev normalt feiing, demontering eller kamerainspeksjon, og ligg utanfor ramma av denne synfaringa. Det vert difor teke atterhald om eventuelle skjulte feil og manglar.

Det er opplyst at vedomn i kjellar har fått fyringsforbod frå offentleg kontrollmynde. Forholdet er ikkje nærare undersøkt av underteikna.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	<p>Årsak: Grunnmur er frå byggeår (1952). Det er registrert enkelte riss og sprekkar i muren. Slike forhold kan oppstå over tid som følgje av naturlege setningar, aldriing av materialar og påverknad frå grunn- og fuktforhold.</p> <p>Risiko: Riss og sprekkar kan medføre auka fuktinntrenging i konstruksjonen dersom dei utviklar seg vidare.</p> <p>Konsekvens: Auka fuktpåverknad kan over tid bidra til fuktskadar eller redusert levetid på tilstøytande konstruksjonar.</p> <p>Anbefalt tiltak: Forholdet bør følgjast opp ved ordinært vedlikehald. Dersom riss eller sprekkar utviklar seg vidare kan det vere aktuelt med nærare vurdering og eventuelle lokale utbetringar.</p>
1.3	Terrengforhold
	<p>Årsak: Bratt terreng opp mot bygget på nordsida medfører auka tilsig av vatn mot grunnmur.</p> <p>Risiko: Ved store nedbørmengder eller snøsmelting kan vatn i større grad renne mot bygget og belaste drenering og fuktsikring.</p> <p>Konsekvens: Auka fuktbelastning mot grunnmur kan over tid bidra til fuktinntrenging eller redusert levetid på dreneringssystemet.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det bør sikrast tilfredsstillande fall frå bygget der det er mogleg, og overflatevatn bør leiast bort frå grunnmur.</p>
2.1	Yttervegger
	<p>Årsak: Alder på delar av kledningen, påverknad frå vær og fukt samt kledning plassert nært terreng.</p> <p>Risiko: Kledning som ligg nært terreng kan vere meir utsett for fuktpåverknad og utvikling av råteskadar.</p> <p>Konsekvens: Auka vedlikehaldsbehov og redusert levetid på kledningen.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det bør gjennomførast vedlikehald av overflatebehandling på aktuelle fasadar. Kledning som ligg nært terreng bør følgjast opp særleg med tanke på fuktpåverknad og eventuell utskifting ved behov.</p>
3.1	Vinduer og ytterdører

EIERSKIFTERAPPORT™

	<p>Årsak: Vindauga er i hovudsak frå 1983 og 1996 og har oppnådd ein relativt høg alder. Naturlig slitasje på karmar, rammer, pakningar og isolerglass må difor forventast. Vassbrett utan beslag gir i tillegg større eksponering av treverket for nedbør og fuktpåverknad.</p> <p>Risiko: Eldre vindauga har generelt redusert isolasjonsevne og kan vere meir utsette for luftlekkasjar, slitasje på beslag og pakningar samt punktering av isolerglass. Vassbrett utan beslag kan over tid bidra til fuktpåverknad og nedbryting av treverket.</p> <p>Konsekvens: Forholda kan føre til redusert komfort, auka varmetap og auka vedlikehaldsbehov. Over tid kan det også oppstå behov for utskifting av enkelte komponentar eller heile vindauga.</p> <p>Anbefalt tiltak: Vindauga bør følgjast opp med jamleg vedlikehald, inkludert kontroll av overflatebehandling, pakningar, beslag og justering av rammer der vindauga tek i karm. Vassbrett bør haldast godt vedlikehaldne, og det kan ved framtidig vedlikehald vurderast å montere beslag for betre vern mot nedbør. Utskifting av vindauga må påreknast på sikt grunna alder og normal teknisk levetid.</p>
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	<p>Årsak: Takkonstruksjonen er frå byggeår og har oppnådd ein høg alder. Store delar av konstruksjonen er innebygd og difor ikkje mogleg å kontrollera utan destruktive inngrep.</p> <p>Risiko: Eldre takkonstruksjonar kan ha skjulte svekkingar eller skadar som ikkje er synlege ved visuell kontroll.</p> <p>Konsekvens: Eventuelle skjulte skadar kan over tid føre til svekka bereevne eller behov for utbetring av konstruksjonen.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det vert tilrådd jamleg kontroll av takkonstruksjonen, særleg ved framtidig vedlikehald eller arbeid på taket. Dersom det vert observert endringar i konstruksjonen eller teikn til skadar bør nærare undersøking gjennomførast av fagkyndig.</p>
4.2	Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)
	<p>Årsak: Taktekinga har høg alder og er i hovudsak antatt å vere frå byggeår. Over tid vil påverknad frå vær og vind, samt oppsamling av mose og smuss, bidra til naturleg slitasje på takteking og tilhøyrande detaljar.</p> <p>Risiko: Mosegroing kan halde på fukt og bidra til auka nedbryting av taktekinga. Mindre skadar eller laus skifer kan føre til svekka vern mot nedbør dersom forholdet utviklar seg vidare.</p> <p>Konsekvens: Auka slitasje på taktekinga kan over tid føre til behov for vedlikehald eller utbetringar. Dersom skadar utviklar seg kan det i verste fall føre til lekkasjar.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det vert tilrådd å fjerne mose frå takflata og gjennomføre jamleg ettersyn av taktekinga. Laus eller skadd skifer bør kontrollerast og eventuelt festast eller erstattast. Dekkbord på sidene bør vedlikehaldast med overflatebehandling for å hindre vidare nedbryting. Ved framtidig arbeid på taket bør undertak, lekter og gjennomføringar kontrollerast nærare av fagkyndig.</p>
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)

EIERSKIFTERAPPORT™

	<p>Årsak: Loftskonstruksjonen er frå byggeår og har oppnådd ein høg alder. Konstruksjonen er i stor grad skjult og kan vere vanskeleg å kontrollere fullt ut utan nærare undersøkingar.</p> <p>Risiko: Loftskonstruksjonar kan vere utsette for fuktpåverknad, kondens og eventuelle lekkasjar frå yttertak over tid.</p> <p>Konsekvens: Ved vedvarande fuktpåverknad kan det oppstå muggvekst, råteskadar eller svekking av trekonstruksjonar.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det vert tilrådd jamleg kontroll av loftsrom og tilhøyrande konstruksjonar, særleg i samband med periodar med mykje nedbør eller snøsmelting. Eventuelle teikn til fukt eller lekkasjar bør følgjast opp med nærare undersøking og nødvendige tiltak.</p>
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	<p>Årsak: Alder på konstruksjonane, normal slitasje og manglande tettesjikt på balkongdekka. I tillegg er det registrert mindre konstruktive avvik ved innfesting av dragar på balkong mot vest.</p> <p>Risiko: Manglande tettesjikt og fuktpåverknad kan over tid bidra til nedbryting av konstruksjonane. Svakare innfesting av bæring kan på sikt påverke stabiliteten dersom belastninga aukar.</p> <p>Konsekvens: Auka vedlikehaldsbehov og mogleg utvikling av fuktskadar eller konstruktiv svekking dersom forholda utviklar seg vidare.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det vert tilrådd jamleg kontroll og vedlikehald av balkongkonstruksjonane. Fuktpåverknad på undersida av betongplata bør følgjast opp. Ved framtidig utbetring kan det vurderast å etablere tettesjikt for betre vern av konstruksjonen. Innfesting av dragar på balkong mot vest bør kontrollerast nærare ved framtidig vedlikehald.</p>
7.1.1	Bad kjellar Overflate vegger og himling
	<p>Årsak: Badet har ukjent alder og det føreligg ikkje dokumentasjon på oppbygging av våtrommet eller fuktsikring bak overflatene. Overflater og fuger er naturleg utsett for slitasje over tid. Det er registrert noko manglande fugemasse enkelte stader, og ventilrist i dørblad er tetta slik at lufttilførselen til rommet vert redusert.</p> <p>Risiko: Når eit bad har høg eller ukjent alder kan fuktsikringa bak fliser og overflater vere svekka. Manglande fuger kan gjere at vatn lettare treng inn bak overflatene. Redusert lufttilførsel til rommet kan i tillegg gi dårlegare ventilasjon og auka fuktbelastning i rommet.</p> <p>Konsekvens: Dersom vatn over tid treng inn bak fliser eller andre overflater kan dette føre til fuktskadar i veggkonstruksjonen. Dårleg ventilasjon kan også bidra til høgare fukt i rommet, noko som kan føre til mugg, lukt eller skade på materialar over tid.</p> <p>Anbefalt tiltak: Manglande fugemasse bør utbetrast for å redusere risiko for fuktinntrenging. Ventilrist i dørblad bør opnast slik at rommet får tilført luft og ventilasjonen fungerer som tiltenkt. Det vert generelt tilrådd jamleg kontroll av fuger og overflater. Grunna badets alder må det på sikt påreknast oppgradering eller fornying av våtrommet.</p>
7.1.2	Bad kjellar Overflate gulv

EIERSKIFTERAPPORT™

	<p>Årsak: Badet har ukjent alder og det føreligg ikkje dokumentasjon på oppbygging av våtrommet eller utføring av membran. Manglande fugemasse er registrert enkelte stader, og golvet har noko ujamne fallforhold.</p> <p>Risiko: Når fuger vert slitne eller manglar kan vatn lettare treng ned mellom fliser. Ujamne fallforhold kan føre til at vatn vert ståande enkelte stader på golvet i staden for å renne mot sluket. Ved bad av høg eller ukjent alder kan det òg vere usikkerheit knytt til tilstand på membran.</p> <p>Konsekvens: Dersom vatn over tid treng ned gjennom fuger eller vert ståande på golvet kan dette føre til fuktbelastning i konstruksjonen under flisene. Dette kan igjen føre til fuktskadar i golvkonstruksjonen dersom tettesjiktet ikkje fungerer som føresett.</p> <p>Anbefalt tiltak: Manglande fugemasse bør etterfyllast for å redusere risiko for fuktinntrenging. Det anbefalast jamleg kontroll av fuger, sluk og golvflater. På grunn av badets alder må det på sikt påreknast oppgradering av våtrommet.</p>
7.1.3	Bad kjellar Membran, tettesjiktet og sluk
	<p>Årsak: Membran og tettesjikt har ukjent alder og det føreligg ikkje dokumentasjon på oppbygging eller utføring. Det er registrert open rørgjennomføring under vask, noko som gjer konstruksjonen sårbar ved eventuelle lekkasjar.</p> <p>Risiko: Når tettesjiktet har høg eller ukjent alder kan funksjonen vere svekka. Open rørgjennomføring kan føre til at vatn frå lekkasje eller søl lettare treng inn i veggkonstruksjonen. Dette aukar risiko for fukt i skjulte konstruksjonar.</p> <p>Konsekvens: Fukt som treng inn i konstruksjonen kan over tid føre til råteskadar, muggvekst eller svekking av bygningsmateriale. Slike skadar kan vere vanskelege å oppdage før dei har utvikla seg over lengre tid.</p> <p>Anbefalt tiltak: Rørgjennomføringa under vask bør tettast på ein fagmessig måte for å redusere risiko for fuktinntrenging i konstruksjonen. Det anbefalast jamleg kontroll av sluk, rørgjennomføringar og synlege overflater. På grunn av badets alder og manglande dokumentasjon må det påreknast oppgradering av våtrommet på sikt.</p>
7.2.1	Bad 1. etasje Overflate vegger og himling

EIERSKIFTERAPPORT™

<p>Årsak: Badet er opplyst å vera frå ca. år 2000, men dette er ikkje dokumentert. Det er registrert sprekkdanning i enkelte fuger. I tillegg er det ikkje etablert løysing for tilførsel av luft til rommet, noko som medfører redusert ventilasjon.</p> <p>Risiko: Sprekkar i fuger kan føre til at vatn lettare treng inn bak fliser ved dusjing eller anna fuktbelastning. Manglande lufttilførsel kan gi dårlegare ventilasjon og høgare fuktbelastning i rommet.</p> <p>Konsekvens: Dersom fukt over tid treng inn bak fliser, kan dette føre til fuktbelastning i konstruksjonen og i verste fall utvikling av fuktskadar. Manglande lufttilførsel og redusert ventilasjon kan også føre til at fukt i rommet tørkar seinare opp, noko som aukar risikoen for kondens, muggvekst og generelt dårlegare innelima.</p> <p>Anbefalt tiltak: Sprekkar i fuger bør utbetrast ved behov for å redusere risiko for fuktinntrenging. Det bør etablerast tilstrekkeleg lufttilførsel til rommet, til dømes ved spalte under dør eller ventil i dørblad. Jamleg kontroll og vedlikehald av overflater anbefalast. Med bakgrunn i badets alder må det på sikt påreknast oppgradering av våtrommet.</p>
7.2.2 Bad 1. etasje Overflate gulv
<p>Årsak: Det er registrert bom (hulrom) i fliser dei fyrste ca. 90 cm frå dør og inn i badet. I same område er det registrert skilnad i golvvarme samanlikna med resten av golvet. Årsaka til dette er ukjent, men kan ha samband med endringar i golvkonstruksjonen. Det er også registrert noko manglande fugemasse enkelte stader samt lokale ujamnheiter i fallforholda. Golvet manglar oppkant ved terskel.</p> <p>Risiko: Bom i fliser kan føre til redusert vedheft mellom flis og underlag, noko som over tid kan føre til lausare fliser eller sprekkdanning. Manglande fuger kan føre til at vatn lettare treng ned mellom fliser. Manglande oppkant ved terskel aukar risikoen for at vatn renn ut av våtrommet ved lekkasje eller tilstopping av sluk.</p> <p>Konsekvens: Dersom vatn treng ned gjennom fuger eller i område med bom under fliser kan dette føre til fuktbelastning i konstruksjonen under golvet. Manglande oppkant ved terskel kan i verste fall føre til at vatn renn ut av badet og gjer skade på tilstøytande rom.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefalast å følgje med på området med bom i fliser og eventuelle endringar i overflata. Manglande fugemasse bør etterfyllast ved behov. Ved framtidig oppgradering av badet bør golvkonstruksjon, fallforhold og terskelløysing vurderast og utførast etter gjeldande krav.</p>
7.2.3 Bad 1. etasje Membran, tettesjiktet og sluk
<p>Årsak: Membran er opplyst å vera frå ca. år 2000, men dette er ikkje dokumentert. Våtrom har avgrensa teknisk levetid og tettesjikt kan svekkast over tid.</p> <p>Risiko: Når membran og tettesjikt har nådd ein viss alder kan funksjonen vere redusert. Eventuelle svakheiter i tettesjiktet vil normalt ikkje vere synlege utan destruktive undersøkingar.</p> <p>Konsekvens: Dersom tettesjiktet ikkje fungerer som føresettt kan fukt trenge ned i konstruksjonen og over tid føre til fuktskadar i golv eller tilstøytande konstruksjonar.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefalast jamleg kontroll av sluk, fuger og overflater. Med bakgrunn i badets alder må det på sikt påreknast oppgradering av våtrommet.</p>

EIERSKIFTERAPPORT™

<p>8.1 Kjøkken kjellar Kjøkken kjellar</p> <p>Årsak: Det er registrert større ujamnheiter i golvet rundt kjøkkeninnreiinga. Forholdet kan ha samband med skeivheiter i undergolv eller mindre setningar i konstruksjonen. Vanninstallasjon har ukjent alder.</p> <p>Risiko: Ujamnheiter i golv kan i enkelte tilfelle vere eit teikn på skeivheiter i undergolv eller mindre rørsler i konstruksjonen. Eldre vanninstallasjonar kan ha redusert restlevetid samanlikna med nyare installasjonar.</p> <p>Konsekvens: Skeivheiter i golv kan påverke montering og funksjon på innreiing over tid. Dersom eldre røyrinstallasjonar vert svekka kan det i verste fall oppstå lekkasjar.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefalast å følgje med på eventuelle endringar i golvets planheit. Vanninstallasjonar bør kontrollerast jamleg for lekkasjar eller slitasje.</p>
8.2 Kjøkken 1. etasje Kjøkken 1. etasje
<p>Årsak: Det er ikkje montert automatisk lekkasjestopp ved vanninstallasjonane på kjøkkenet. Krav om lekkasjestopp i rom utan sluk med monterte vanninstallasjonar, som oppvaskmaskin og vaskemaskin, vart innført i byggeteknisk forskrift frå 2010. Det er usikkert om kravet vart utløynt ved renovering av kjøkkenet i 2016.</p> <p>Risiko: Ved eventuell lekkasje frå vannrør, oppvaskmaskin eller vaskemaskin vil vann kunne renne fritt utan automatisk avstenging av vannet.</p> <p>Konsekvens: Manglande lekkasjestopp kan føre til større vannlekkasjar og påfølgjande vannskadar i golv og tilstøytande konstruksjonar før lekkasjen vert oppdaga.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det vert anbefalt å etablere automatisk lekkasjestopp ved vanninstallasjonane på kjøkkenet. Dette er særleg aktuelt når det er montert vaskemaskin i rom utan sluk.</p>
9.1.1 Kjellar Veggens og himlingens overflater
<p>Årsak: Konstruksjonar under terreng er naturleg utsett for fuktpåverknad frå grunnmassar. Registrerte saltutslag indikerer at det kan vere fuktvandring i betongkonstruksjonen.</p> <p>Risiko: Ved vedvarande fukttransport i vegg mot terreng kan dette på sikt påverke overflater og eventuelle innvendige konstruksjonar.</p> <p>Konsekvens: Fukt i konstruksjonar kan over tid føre til skadar på overflater, redusert innelima eller utvikling av muggsopp dersom organiske material vert påverka.</p> <p>Anbefalt tiltak: Forholdet bør følgjast med over tid. Det kan vere aktuelt å sikre tilstrekkeleg ventilasjon i kjellaren for å redusere fuktbelastning og bidra til uttørring.</p>
9.1.2 Kjellar Gulvets overflate

EIERSKIFTERAPPORT™

<p>Årsak: Golv i rom under terreng er tildekt med laminat, og konstruksjonsoppbygging samt eventuell fuktpåverknad i underliggjande konstruksjon kan ikkje kontrollerast utan inngrep.</p> <p>Risiko: Dersom det førekjem fukttransport frå grunnen kan dette på sikt påverke organiske material i golvkonstruksjonen.</p> <p>Konsekvens: Fuktpåverknad kan føre til skadar på golv og eventuelle underliggjande konstruksjonar, samt bidra til dårlegare inneklime.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det vert anbefalt å sikre god ventilasjon i kjellaren og følgje med på eventuelle teikn til fuktpåverknad i golv eller overflater.</p>
<p>9.1.3 Kjellar Fuktmåling og ventilasjon</p>
<p>Årsak: Kjellar er utført med konstruksjonar mot terreng i betong. Slike konstruksjonar kan naturleg vere utsett for fuktpåverknad frå omkringliggjande massar. Det er registrert noko saltutslag på enkelte parti av betongvegger, noko som kan indikere fukttransport gjennom konstruksjonen. Samstundes er ventilasjonen i kjellaren avgrensa, då ventilasjon hovudsakleg skjer via spalteventilar i vindaug og avtrekksventilator på kjøkken som ikkje har kontinuerleg drift.</p> <p>Risiko: Avgrensa ventilasjon i rom under terreng kan føre til opphoping av fukt i romma. Dersom fukt ikkje vert transportert bort gjennom ventilasjon, kan dette over tid påverke overflater og eventuelle organiske material i konstruksjonen.</p> <p>Konsekvens: Ved vedvarande fuktbelastning kan dette føre til dårlegare inneklime, kondens eller utvikling av muggsopp i sårbare material og konstruksjonar. Dette kan også medføre skadar på overflater og bygningsdelar over tid.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det bør vurderast tiltak for å betre ventilasjonen i kjellaren, til dømes ved etablering av fleire ventilar eller mekanisk ventilasjon for å sikre betre luftutskifting. Det anbefalast også å følgje med på utvikling i registrerte saltutslag og andre teikn til fuktpåverknad.</p>
<p>10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør</p>
<p>Årsak: Det er registrert fukt rundt vannmålar i teknisk rom. Dette kan skuldast kondens på røyr eller komponentar, men lekkasje kan ikkje heilt utelukkast. Fordelingskolbe for røyr-i-røyr-systemet er montert ope på vegg utan sluk i rommet. Eventuelt lekkasjevatn vil då kunne renne ut på golvet. Deler av vanninstallasjonen kan også vere av eldre dato og ha usikker restlevetid.</p> <p>Risiko: Dersom det oppstår lekkasje i fordelingssystem eller tilkoplingar, kan vatn bli ståande på golvet i teknisk rom sidan det ikkje er sluk i rommet.</p> <p>Konsekvens: Vatn på golv kan over tid føre til fuktskadar på konstruksjonar, overflater og teknisk utstyr i rommet dersom lekkasje ikkje vert oppdaga tidleg.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefalast å følgje med på forholdet rundt vannmålar for å avklare om fukta kjem frå kondens eller eventuell lekkasje. Det kan også vurderast å etablere lekkasjesikring eller andre tiltak som kan redusere risiko ved eventuell vannlekkasje.</p>

EIERSKIFTERAPPORT™

<p>10.2 Varmtvannsbereder</p>
<p>Årsak: Varmtvannsberedarane er plassert i teknisk rom utan sluk eller anna form for lekkasjesikring. I tillegg er tilkopling av vannrøyr inn på beredar utført med PEX-røyr. Det vert normalt anbefalt å nytte metallrøyr eller anna materiale nær beredar som toler høgare temperatur.</p> <p>Risiko: Ved eventuell lekkasje frå beredar eller tilkoplingar kan vatn bli ståande på golvet i teknisk rom sidan rommet manglar sluk eller anna lekkasjesikring. Bruk av PEX-røyr heilt inn på beredar kan også innebere auka belastning på røyr og koplingar grunna høgare temperaturar.</p> <p>Konsekvens: Vatn på golv kan føre til fuktskadar på overflater og konstruksjonar dersom lekkasje ikkje vert oppdaga eller stoppa tidleg. Dersom røyr eller koplingar vert påverka av høg temperatur over tid, kan dette i verste fall føre til svikt i røyr eller koplingar og påfølgjande vannlekkasje.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefalast å etablere lekkasjesikring ved beredarane, til dømes lekkasjebrett med avløp eller andre tiltak som kan leie vatn bort ved eventuell lekkasje. Det kan også vurderast å etablere tilkopling til beredar med røymaterialer som toler høgare temperatur nær beredar.</p>
<p>10.5 Ventilasjon</p>
<p>Årsak: Bustaden har ikkje balansert ventilasjonsanlegg eller anna sentralt ventilasjonssystem. Ventilasjonen skjer hovudsakleg ved mekanisk avtrekk frå bad og kjøkken, samt tilførsel av luft via friskluftventilar i vindaug og ytterveggar. Løysinga er enklare enn det som vert anbefalt etter dagens krav og standardar, og gir mindre kontrollert luftutskifting i bustaden. Ventilasjonen kan fungera med dagens bruk, men endra bruksmønster, som meir dusjing, matlaging ol. vil ha innverknad på klima i bustaden.</p> <p>Risiko: Ved avgrensa eller ujamn ventilasjon kan det bli dårlegare luftutskifting i bustaden. Dette kan føre til opphoping av fukt og forureina luft frå dagleg bruk som dusjing, matlaging og opphald. Særleg i rom under terreng kan mangelfull ventilasjon bidra til høgare fuktbelastning i romma.</p> <p>Konsekvens: Dårleg luftutskifting kan over tid påverke inneklime negativt og kan i enkelte tilfelle bidra til kondens eller fuktrelaterte forhold i konstruksjonar og overflater. Dette kan igjen gi auka risiko for luktproblem, muggvekst eller andre fuktskadar dersom forholda får utvikle seg over tid.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefalast å sørgje for tilstrekkeleg lufttilførsel gjennom ventilar og jamleg lufting av bustaden. Det kan også vurderast tiltak for å betre ventilasjonen, til dømes etablering av fleire ventilar eller mekanisk ventilasjon for å sikre meir stabil luftutskifting.</p>



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Hanne Seglem Giske

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2020
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Rognshagen 19

5705 Voss

4621-49/168/0/1

Fremtind

Meglerns oppdragsnummer: 1507260023 1



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Evensen Sveis og VVS

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn dusjkabinett og skiftet servantskap i bad 1. etg.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

Beskrivelse av arbeidet: Ny terrasse satt opp av forrige eier.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

2



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016
Firmanavn: Johnstad Maskin
Beskrivelse av arbeidet: Drenering rundt huset

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ Hele boligen

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021
Firmanavn: Evensen Sveis og VVS
Beskrivelse av arbeidet: Skiftet varmtvannsbereder til bad i 1. etg.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
Firmanavn: Evensen Sveis og VVS
Beskrivelse av arbeidet: Montert ny varmtvannsbereder til kjellerleilighet
3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
Firmanavn: Evensen Sveis og VVS
Beskrivelse av arbeidet: Montert egen vannmåler til seksjon 1.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021
Firmanavn: Voss Energi
Beskrivelse av arbeidet: Montert ny varmepumpe i kjellerleilighet
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
Firmanavn: Voss Energi
Beskrivelse av arbeidet: Skiftet varmepumpe i 1. etg

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Ja

Vedovn i kjeller har fyringsforbud grunnet en sprekk i ovnen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021
Firmanavn: Helgevold Elektro
Beskrivelse av arbeidet: Stikkontakt til varmepumpe i kjeller

Eiendommen og omgivelsene



24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Innredning av kjeller til utleie. Usikker på årstall.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Ja**

Leilighet i kjeller

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Boligene i 1. etg og 2. etg er godkjente som selvstendig boenhet. Men leiligheten i kjelleren er ikke godkjent.

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

Salgsrapport fra da jeg kjøpte boligen i 2020.

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

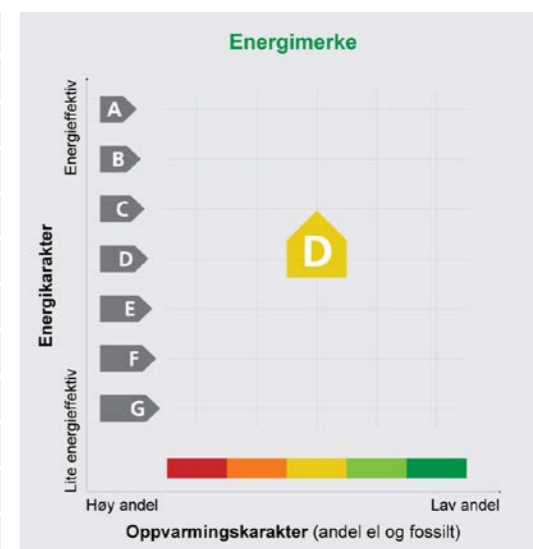
Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse	Rognshagen 19
Postnr	5705
Poststad	VOSS
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	49
Bnr.	168
Seksjonsnr.	1
Festenr.	
Bygn. nr.	174920834
Bustadnr.	H0101
Merkenr.	A2020-1125554
Dato	02.05.2020

Innmeld av	Unni Ytreland
------------	---------------



Energimerket seier korleis energistandarden til bustaden er. Energimerket er sett saman av ein energikarakter og ein oppvarmingskarakter, sjå figuren. Energimerket blir symbolisert med eit hus, der fargen viser oppvarmingskarakteren og bokstaven viser energikarakteren.

Energikarakteren fortel kor energieffektiv bustaden er, medrekna oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå det som er den typiske energibruken for bustadtypen. Berekningane er gjorde ut frå det som er normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er den energimessige standarden til bustaden og ikkje bruken som avgjer energikarakteren. A betyr at bustaden er energieffektiv, mens G betyr at bustaden er lite energieffektiv.

Ein bustad som er bygd etter dei byggjeforskriftene som blei vedtekne i 2010, får normalt C.

Oppvarmingskarakteren fortel kor stor del av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvatn) som blir dekt av elektrisitet, olje eller gass. Grøn farge tyder at ein liten del blir dekt av el, olje og gass, medan raud farge tyder at ein stor del blir dekt av el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til auka bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for berekningane, sjå www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukaren har valt å ikkje gje opp målt energibruk.



Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden

Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden, og bruksmønsteret kan forklare avvik mellom den berekna og den målte energibruken. Gode energivanar medverkar til at energibehovet blir redusert. Energibehovet kan også bli lågare enn normalt dersom:

- delar av bustaden ikkje er i bruk,
- det er færre personar enn det som blir rekna som normalt, som bruker bustaden, eller
- bustaden ikkje blir brukt heile året

Gode energivanar

Ved å følgje enkle tips kan du redusere energibehovet ditt, men det påverkar ikkje energimerket til bustaden.

Energimerket kan berre endrast gjennom fysiske endringar på bustaden.

Tips 1: Følg med på energibruken i bustaden

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Reduser innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Moglege forbetringar for energistandarden til bustaden

Ut frå dei opplysningane som er gjevne om bustaden, anbefalar ein dei følgjande energieffektiviserande tiltaka. Dette er tiltak som kan gje bygningen eit betre energimerke.

Somme av tiltaka kan i tillegg vere svært lønsame. Tiltaka bør spesielt vurderast ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For ein full omtale av tiltaka, sjå Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montering av tettingslister
- Isolering av golv mot grunn
- Etterisolering av yttervegg
- Termografering og tettleiksprøving
- Utskifting av avtrekksvifte på bad med ny vifte med fuktstyring
- Installering av ny, reintbrennande vedovn/peisinnsats, alternativt pelletkamin

- Tetting av luftlekkasjar
- Randsoneisolering av etasjeskiljarar
- Utskifting av vindaug
- Montering av blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Temperatur- og tidsstyring av panelomnar

Vi tek atterhald om at desse framlegga til tiltak er gjorde ut frå dei opplysningane som er gjevne om bygningen. Ein bør kontakte fagfolk og be dei vurdere tiltaka nærmare. Skal ein gjennomføre tiltak, må det skje i samsvar med

gjeldande lovverk, og ein må ta omsyn til krav til godt innneklima og førebygging av fuktskadar og andre byggskadar.

Bustaddata som er grunnlag for energimerket

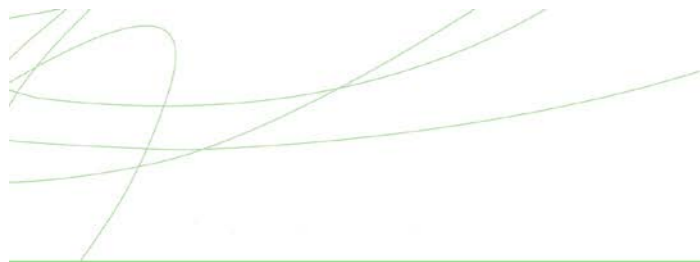
Energimerket og andre data i denne attesten er berekna ut frå opplysningar som eigaren av bustaden gav da attesten blei registrert. Nedanfor følgjer eit oversyn over dei viktigaste opplysningane som er gjevne, og som eigaren av bustaden er ansvarleg for.

Der det ikkje er gjevne opplysningar, er det nytta typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen. For meir informasjon om berekningar, sjå www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utferda med detaljert registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig horisontaldelt
Byggjeår:	1952
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	130
Ant etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindaug:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe Ved
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn



Om grunnlaget for energiattesten

Dei opplysningane som er gjevne om bustaden kan ein finne ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På sida "Eiendommer" kan du søke opp bustaden og hente fram energiattestar som er laga tidlegare. For å sjå detaljar for bustaden kor det er nytta detaljert registrering må du velje "Gjenbruk" av attesten under

"Offisielle energiattester" i skjermbiletet "Valgt eiendom". Eigaren av bustaden er ansvarleg for at det blir brukt riktige opplysningar. Derfor må ein ta opp eventuelle galne opplysningar med seljaren eller utleigaren, sidan dette kan påverke prisfastsetjinga. Det kan når som helst lagast ein ny energiattest.

Om energimerkeordninga

Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket blir berekna på grunnlag av dei opplysningane som er gjevne om bustaden. Der det ikkje er gjeve nokon informasjon, nyttar ein typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå den tidsperioden da bygningen blei reist. Metodane for berekning av energikarakteren byggjer på Norsk Standard NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Har ein spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga, gjennomføring av energieffektivisering eller tilskotsordningar, kan ein vende seg til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikta til energimerking er omtalt i energimerkeforskrifta (bygningar)

Nærmare opplysningar om energimerkeordninga kan du finne på www.energimerking.no

For ytterlegare råd og rettleiing når det gjeld effektiv energibruk, ver venleg og sjå www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjeld for denne eiendommen (vedlegg 1)

Adresse: Rognshagen 19
Postnr. og poststad: 5705 VOSS
Leilegheitsnr.:
Bustadnr.: H0101
Dato: 02.05.2020 21:40:46
Energimerkenummer: A2020-1125554
Ansvarleg for energiattesten: Unni Ytreland
Energimerkinga er utført av: Unni Ytreland

Gnr: 49
Bnr: 168
Seksjonsnr: 1
Festenr:
Bygn. nr.: 174920834

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering av tettingslister

Ein kan redusere luftlekkasjar mellom karmen og ramma på vindauge og mellom karmen og dørbiletet ved å montere tettingslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gjev det beste resultatet.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjar

Det kan vere utette stader som bør tettast, i tilslutninga mellom bygningsdelar, rundt vindauge/dører og ved gjennomføringar. Aktuelle tettemateriale er for eksempel botnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimlar av vindsperre. Det kan vere komplisert å tette utette stader ved tilslutningar mellom bygningsdelar, og dette må ein ofte utføre i samband med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Isolering av golv mot grunn

Ein etterisolerer golvet mot grunnen. Utføringa er avhengig av den løysinga som er vald frå før. Med utvendig isolering av ringmuren reduserer ein varmetapet langs randa.

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskiljarar

Ein kan få vekk kald trekk i randsona av eit trebjelkelag ved å isolere bjelkelaget i randsona. Utvendig kan ein prøve å tette vindsperra nedst på utsida av vegg.

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

Ein etterisolerer ytterveggen. Metoden er avhengig av den løysinga som er vald frå før. Til å sjekke vindtettinga av ytterveggen er det anbefalt termografering og tettleiksprøving.

Tiltak 6: Utskifting av vindauge

Ein skiftar ut eit gammalt vindauge som isolerer dårleg, med eit nytt vindauge. Det blir anbefalt ein U-verdi på 1,2 W/m²K eller lågare (medrekna karm og ramma).

Tiltak 7: Termografering og tettleiksprøving

Ein kan måle lufttettleiken i bygningen ved hjelp av ein metode for tettleiksmåling av heile eller delar av bygget. Ein kan òg nytte termografering for å kartleggje varmetap og lekkasjepunkt. Metodane krev spesialutstyr og spesialkompetanse, og arbeidet må gjerast av fagfolk.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 8: Montering av blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilatoren ikkje har blafrespjeld, bør ein montere det for å redusere luftutskiftinga og dermed varmetapet.

Tiltak 9: Utskifting av avtrekksvifte på bad med ny vifte med fuktstyring

Dersom avtrekksvifta på badet berre har manuell styring med stillingane "av" og "på", kan ein vurdere å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, det vil seie at vifta startar/stoppar automatisk ved behov alt etter det relative fuktinnhaldet i lufta og reduserer den totale luftutskiftinga og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 10: Temperatur- og tidsstyring av panelomnar**

Ein skiftar ut eventuelle eldre elektriske varmeomnar utan termostat med nye, termostatregulerte omnar med tidsstyring, eller ein ettermonterer termostat/spareplugg på eksisterande omnar. Dersom ein skiftar ut mange omnar, bør ein vurdere eit system der temperaturen og tidsinnstillingane i ulike rom i bustaden blir styrte frå ei sentral eining.

Tiltak på varmeanlegg**Tiltak 11: Installering av ny, reintbrennande vedomn/peisinnsats, alternativt pelletkamin**

I gamle vedomnar og peisar med dør blir berre 30-55 prosent av energiinnhaldet i veden utnytta, medan verknadsgraden er på 70-80 prosent i dei nye, reintbrennande vedomnane og peisinnsatsane (som kom på marknaden i 1988). Alternativt kan ein skifte ut den gamle vedomnen eller peisen med ein pelletkamin. Nye vedomnar, peisinnsatsar og pelletkaminar utnyttar energien meir effektivt samtidig som røykgassforureininga og utseppa blir reduserte med inntil 90 prosent jamført med i ein gammal vedomn. Dei fleste pelletkaminane blir styrte av ein romtermostat, slik at ein kan stille inn den temperaturen ein ønskjer. Kaminen kan starte og slukke av seg sjølv, og på mange kaminar kan ein også programmere inn eit vekeprogram, med for eksempel nattesenkning.

Brukartiltak**Tips 1: Følg med på energibruken i bustaden**

Gjer det til ein vane å følgje med på energiforbruket. Les av målarer kvar månad eller oftare for å vere medviten om energibruken. Om lag halvparten av energibruken i bustaden går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

La ikkje vindauge stå på gløtt i lengre tid. Luft heller kort og effektivt, for da får du raskt skifta ut lufta i rommet, og du unngår nedkjøling av golv, tak og vegger.

Tips 3: Reduser innetemperaturen

Ha ein moderat innetemperatur. For kvar grad ein set ned temperaturen, blir oppvarmingsbehovet redusert med 5 prosent. Menneske er også varmekjelder, og di fleire gjester ein har, di større grunn er det til å dempe varmen. Ha lågare temperatur i rom som blir brukte sjeldan eller berre i delar av døgnet. Monter tettingslister rundt trekkfulle vindauge og dører (trekken kan sjekkast med myggspiral/røyk eller stearinlys). Set ikkje møblar framfor varmeomnar, for det hindrar varmen i å sirkulere. Trekk for gardin og persienner om kvelden, for det reduserer tap av varme gjennom vindauga.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Byt til sparedusj dersom du ikkje har sparedusj frå før. For å finne ut om du bør byte til sparedusj eller allereie har sparedusj, kan du ta tida medan du fyller ei vaskebytte. Nye sparedusjar har eit forbruk på berre ni liter per minutt. Ta dusj i staden for karbad. Skift pakning på kraner som dryp. Dersom vassvarmaren har nok kapasitet, kan ein redusere temperaturen i varmaren til 70 gradar.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lyset i rom som ikkje er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og i rom som er kalde eller berre delvis oppvarma.

Tips 6: Vask med fulle maskinar

Fyll opp vaskemaskinen og oppvaskmaskinen før bruk. Dei fleste maskinane bruker like mykje energi anten dei er fulle eller ikkje.

Tips 7: Slå elektriske apparat heilt av

Elektriske apparat som har standbymodus, trekkjer straum sjølv når dei ikkje er i bruk. Dei må derfor slåast heilt av.

Tips 8: Spar straum på kjøkkenet

La ikkje vatnet renne når du vaskar opp eller skyl. Bruk kjelar med plan botn som passar til plata, bruk lok, kok ikkje opp meir vatn enn nødvendig og slå ned varmen når det har teke til å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når du ikkje lenger treng han. Å nytte mikrobølgeovn til mindre mengder mat er langt meir energisparande enn å nytte komfyr. Tin frosenmat i kjøleskapet. Kjøleskap, fryseboksar o.l. skal avrimast ved behov slik at ein slepp unødvendig energibruk og for høg temperatur inne i skapet eller boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribbene og kompressoren på baksida. Slå av kaffitraktaren når kaffien er ferdigtrakta, og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelement for oppvarming av vatn og skal koplast til kaldtvatnet. Koplast ein han til varmtvatnet, aukar energibruken med 20-40 prosent, samtidig som somme av vaske- og skyljeproessane går føre seg i feil temperatur.

Tips 9: Vel kvitevarer med lågt forbruk

Vel eit produkt med lågt strømförbruk når det skal kjøpast nye kvitevarer. Produkta er delte inn i energiklassar frå A til G, der A er det minst energikrevjande. Mange produsentar tilbyr no varer som kan vere ekstra energieffektive. A+ og det enda betre A++ er merkingar som er komne for å skilje dei gode frå dei ekstra gode produkta.

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved og god trekk og legg ikkje i for mykje om gongen. Å fyre i open peis er noko ein gjer mest for kosen. Hald spjeldet stengt når peisen ikkje er i bruk.

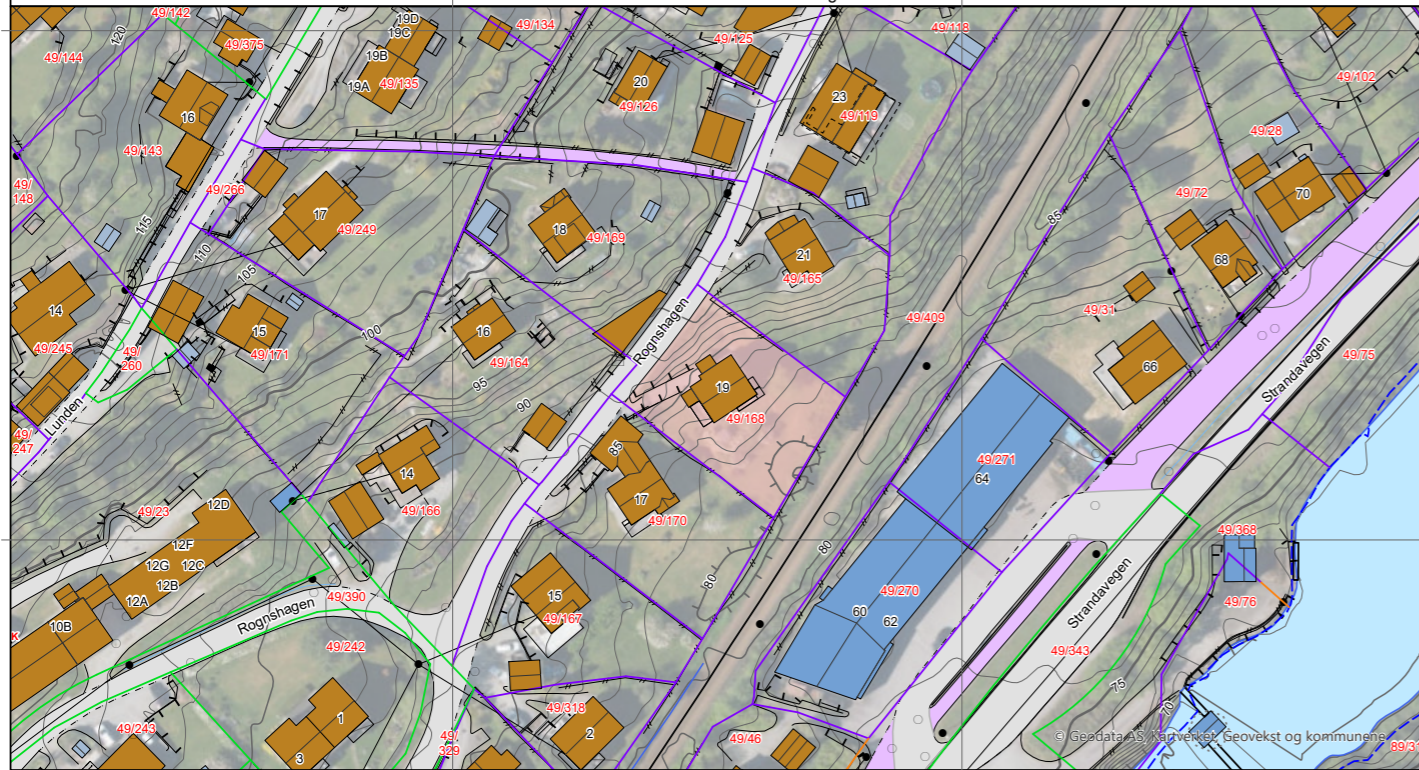
ambita

Kommune: 4621 Voss
Eiendom: 4621/49/168/0/1

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

Målestokk 1:1000
Dato: 3.3.2026



Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

Kommune: 4621 Voss
Eiendom: 4621/49/168/0/1

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

Målestokk 1:1000
Dato: 3.3.2026



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

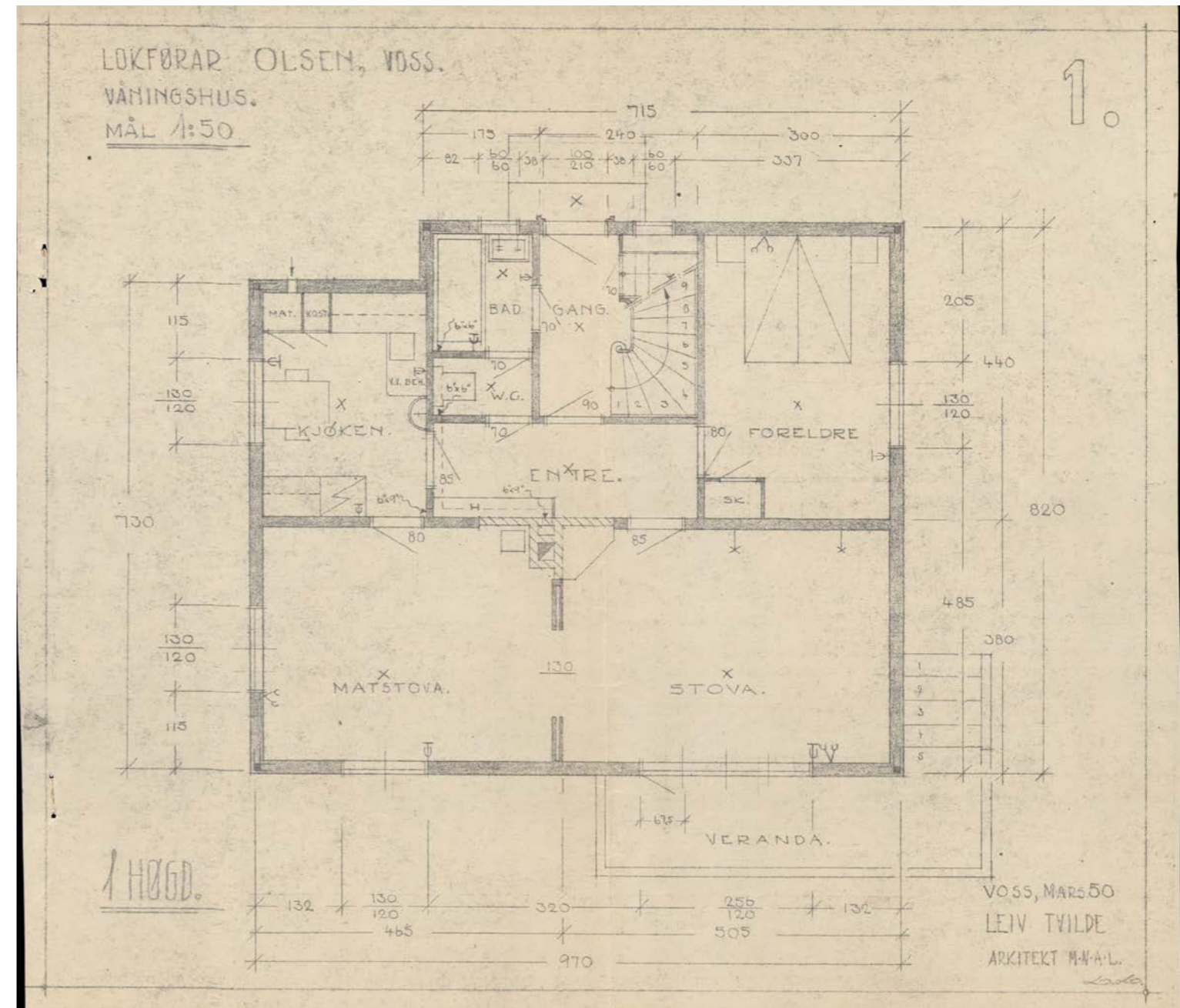
Tegnforklaring

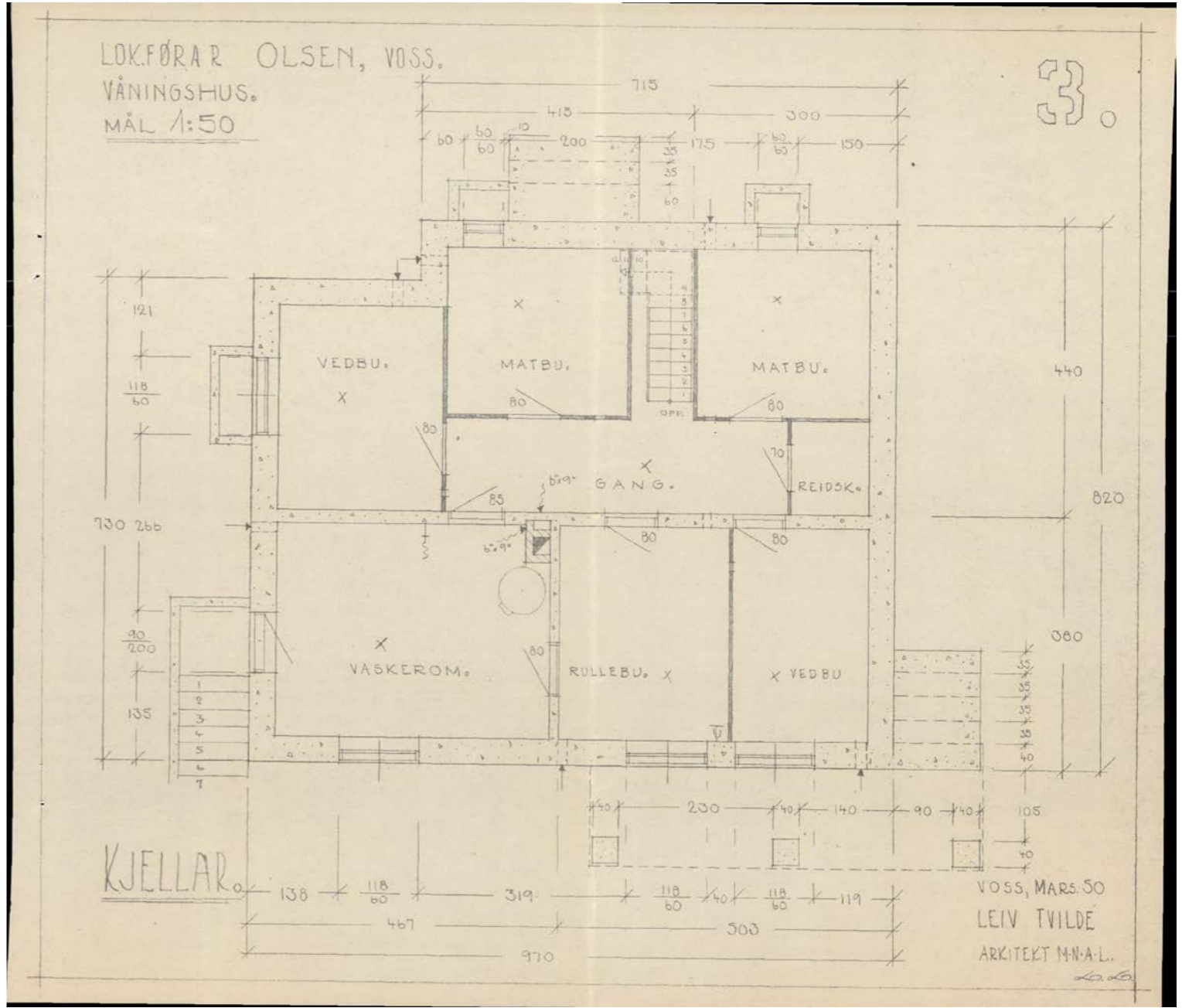
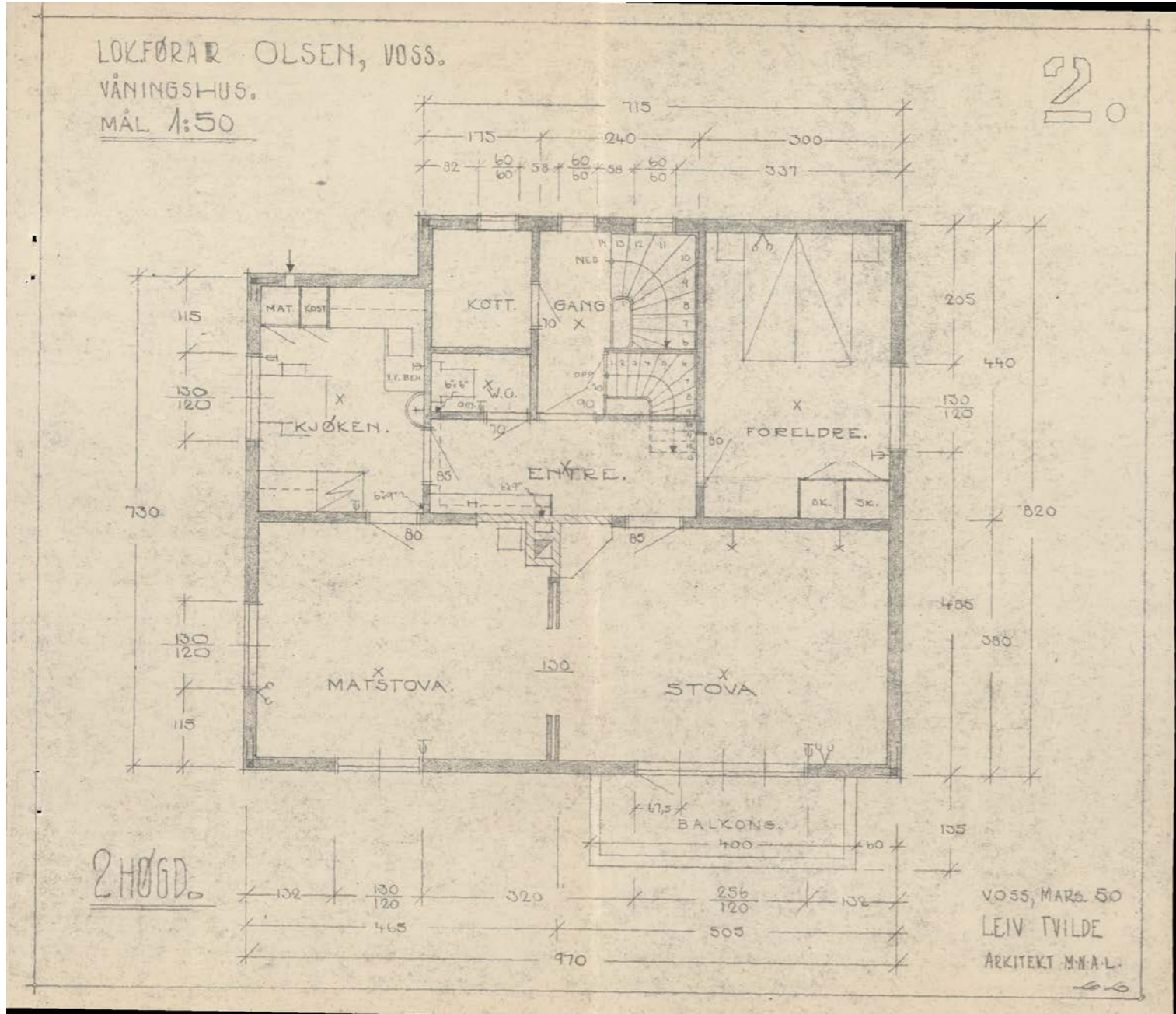
- █ Adressepunkt
- K Kulturminne - punkt
- N Naturvernområde - punkt
- ▨ Kulturminne - flate
- ▨ Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- - - Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- - - Sti
- ==== Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft

- Høydekurver**
- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve

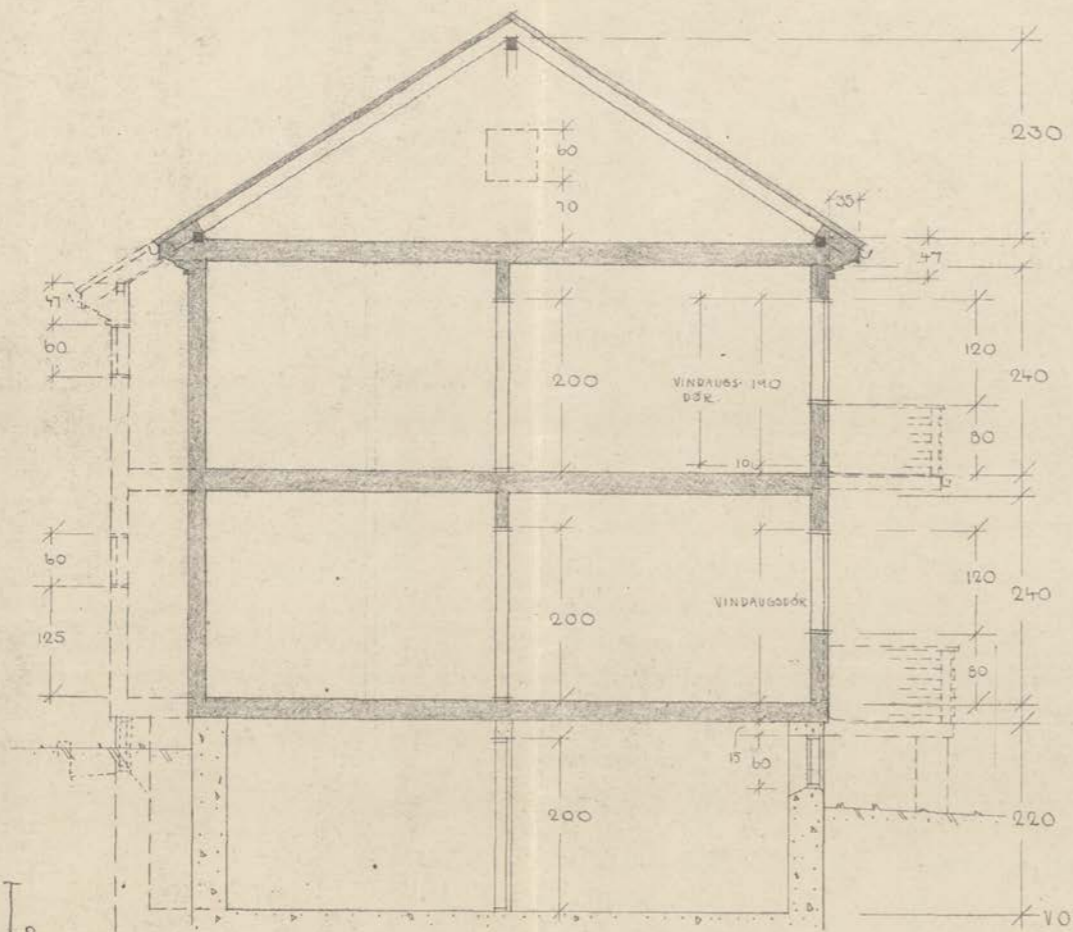
- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy





LOKFØRAR OLSEN, VOSS.
VÅNINGSHUS.
MÅL 1:50

4.

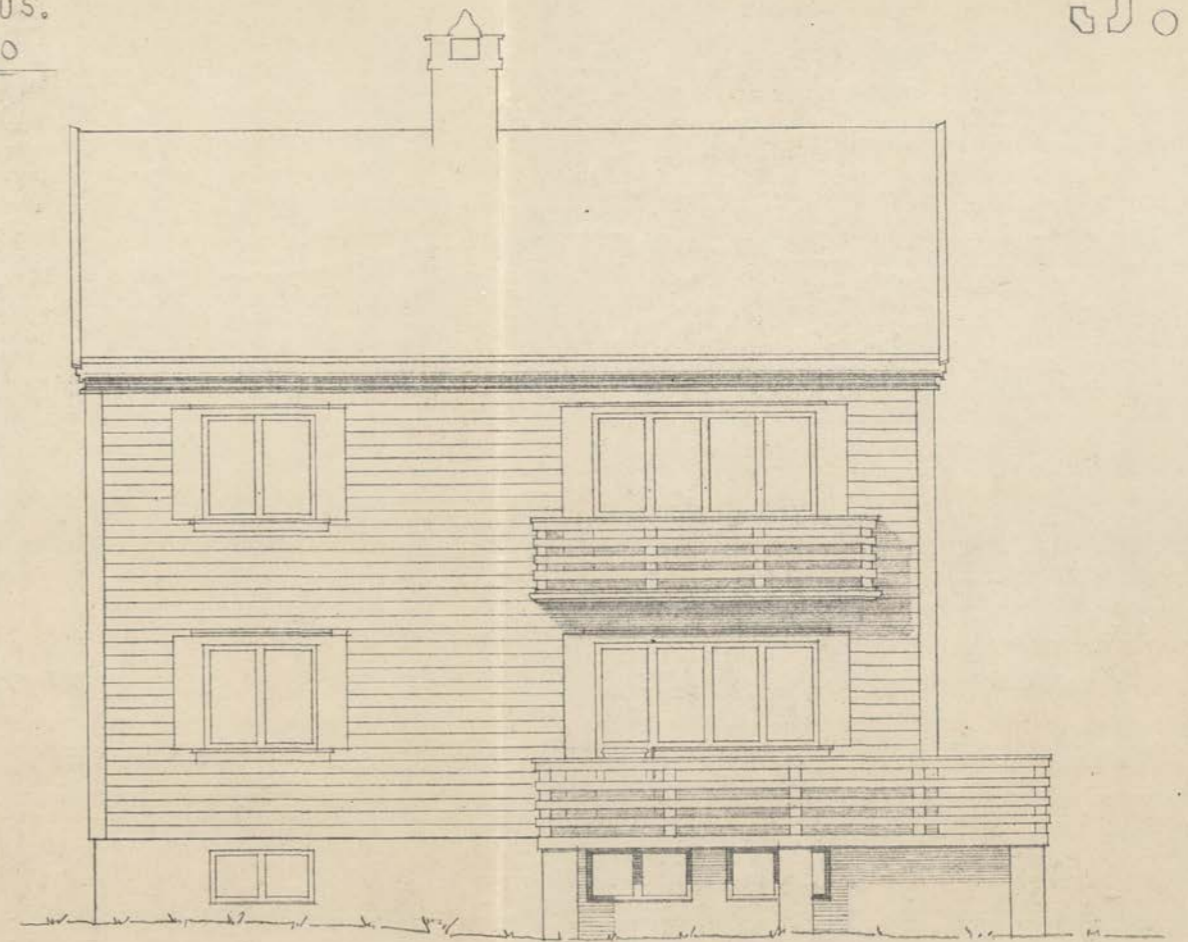


SNITT.

VOSS, MARS 50
LEIV TVILDE
ARKITEKT M.A.L.

LOKFØRAR OLSEN, VOSS.
VÅNINGSHUS.
MÅL 1:50

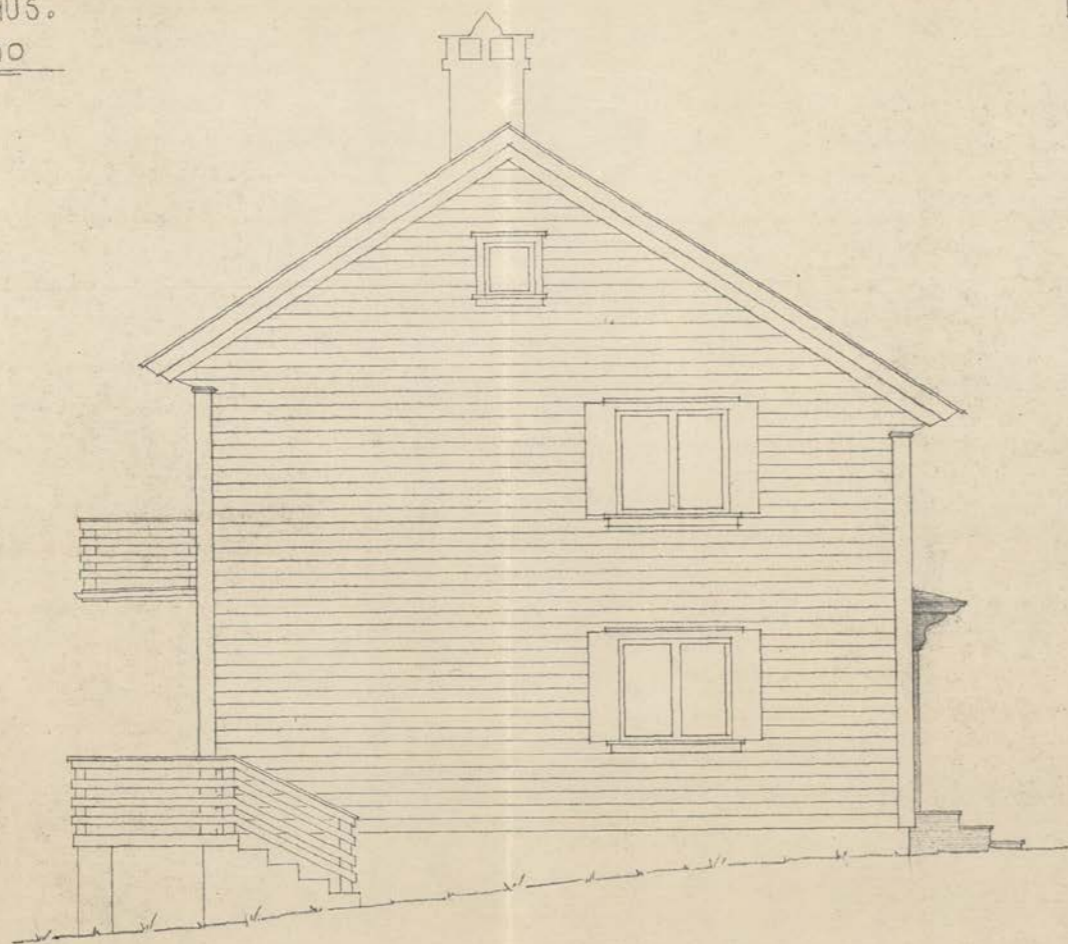
5.



VOSS, MARS 50
LEIV TVILDE
ARKITEKT M.A.L.

LOKFORAR OLSEN, VOSS.
VANINGSHUS.
MAL. 1:50

6.

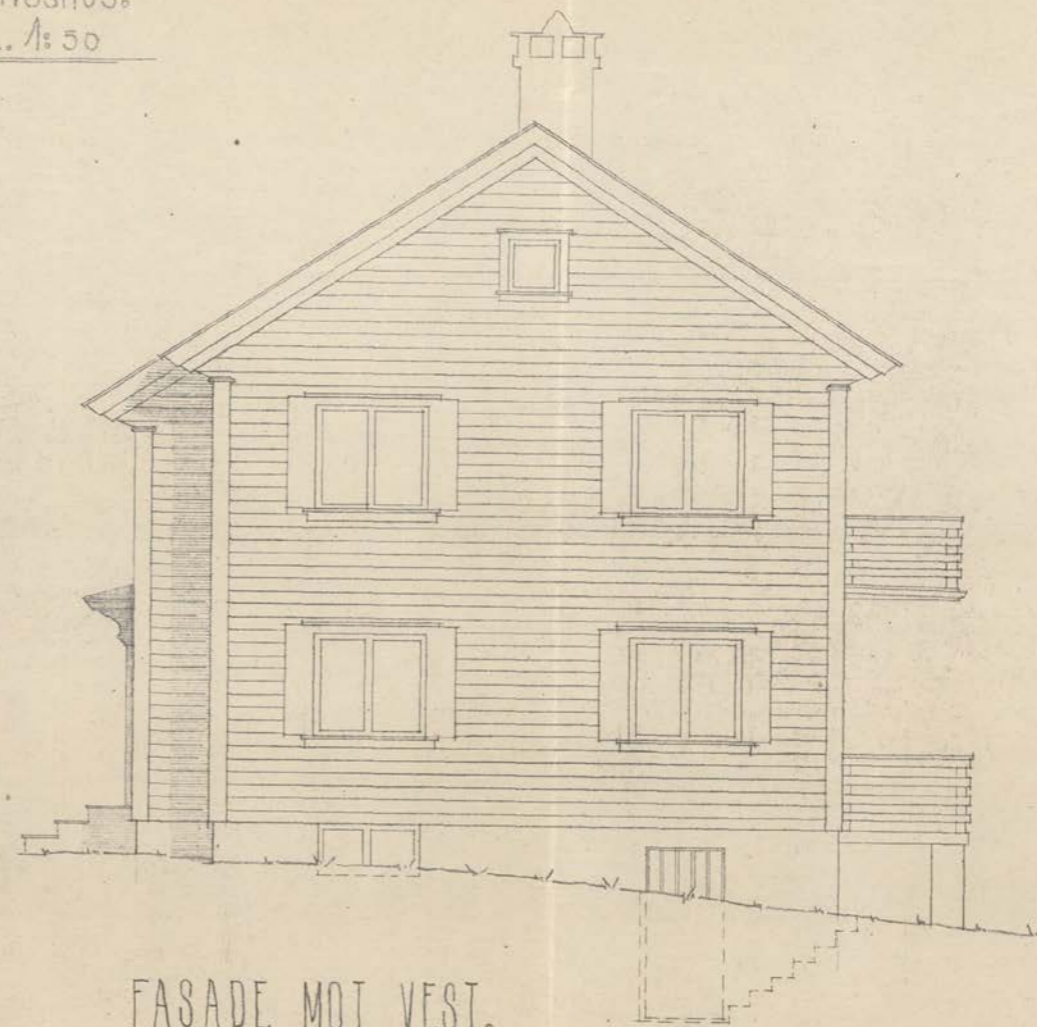


FASADE MOT AUST.

VOSS, MARS. 50
LEIV TVILDE
ARKITEKT M.N.A.L.

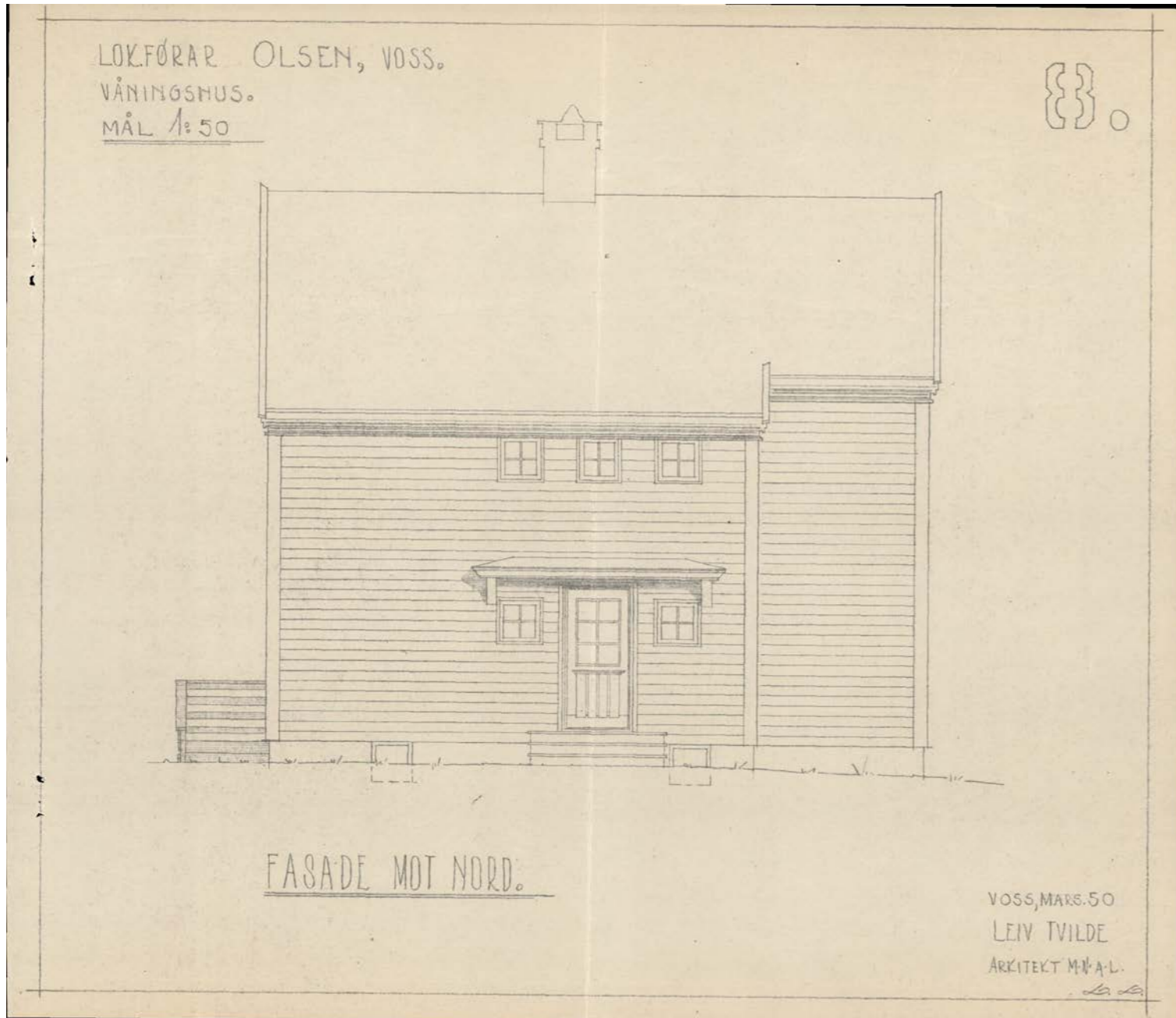
LOKFORAR OLSEN, VOSS.
VANINGSHUS.
MAL. 1:50

7.



FASADE MOT VEST.

VOSS, MARS. 50
LEIV TVILDE
ARKITEKT M.N.A.L.



VOSS KOMMUNE
Kommunalavdeling tekniske tenester

Unni Ytreland
Rognshagen 19

5705 VOSS

Vår ref 14/243-3 - 3901/14	Etat/ avd. TE	Saksbeh HR	Ark. GBNR 49/168	Dykkar ref.	Dato 04.03.2014
----------------------------------	------------------	---------------	---------------------	-------------	--------------------

**LØYVE TIL TILTAK - BUSTADHUS- TILBYGG VERANDA PÅ GNR. 49
BNR, 168
ROGNSHAGEN**

Saksnr D FPL 97/14

Søknad om løyve til tiltak er motteke her 17.02.2014

Gjeld:	Tilbygg. Veranda. Tomannsbustad, horisontaldelt
Gnr/Bnr.:	49/168
Byggestad:	Rognshagen
Tiltakshavar:	Unni Ytreland

Viser til Dykkar søknad i medhald av § 20-2 i plan- og bygningslova.

1. **Søknaden gjeld:**Bygningstype 111.Tilbygg veranda

2. Fakta om saka:

Tiltaket er nabovarsla jf. pbl § 21-3. Det føreligg ikkje merknader til saka.

Følgjande kart og teikningar ligg til grunn for vedtaket:

- Situasjonsplan i 1:500, dat 19.05.2011
- Fasadeteikningar i 1:50, dat 05.04.1950
- Foto
- Planteikning i 1:50

Bruksareal for omsøkt bygning (BRA): 17 m²
Bebyggd areal for omsøkt bygning (BYA): 18 m²

3. Planstatus:

Parsellen ligg i område avsett til Boligbebyggelse i arealdelen av kommuneplanen.

4. Vurdering av søknad:

Tiltaket er i tråd med plan.

4.1 Krav til byggegrunnen:

Adr.: Uttrågt. 9 Postboks 145 5701 VOSS	Telefon: Sentralbord 5651 9400 Saksbeh. Telefaks: 5651 9651	E-postadr.: postmottak@voss.kommune.no Nett-adr.: www.voss.kommune.no	Bankgiro: 3201 46 70954	Foretaksnr. 960 510 542
---	--	--	----------------------------	----------------------------

Søknaden er vurdert etter § 28-1 i plan- og bygningslova, og tomte er sjekka mot skredatlas.nve.no. Etter kommunen si vurdering føreligg det tilstrekkeleg tryggleik mot fare og/eller vesentleg ulempe som følgje av natur- eller miljøtilhøve.

4.2 Tilhøvet til utvalde naturtypar:

Søknaden er vurdert etter §§ 8 -12 i naturmangfaldlova, og tomtene er sjekka mot artsdatabanken.no og dirnat.no. Vi kan ikkje finne at tiltaket påverkar naturmangfaldet negativt.

5.3 Fråsegn:

Eventuell dispensasjonssøknad har vore forelagt driftssjefen i kommunen, angående avstandskravet til veg, men dette er ikkje vurdert som nødvendig.

Vedtak:

Ein viser til saksutgreiinga.

I medhald av § 20-2 i plan- og bygningslova vert det gjeve byggeløyve for Veranda på gnr/bnr. 49/168 i samsvar med søknad, med fylgjande atterhald og merknader:

1. Plassering skal skje i høve til godkjent situasjonsplan. Det vert tillate maksimalt avvik i plassering; horisontalt: 0.30m, vertikalt: 0.00m mot nabogrense der avstand skal vere minimum 4.00m, øvrig 0.50m.
2. Avfall skal handterast forsvarleg. Dokumentasjon på avfallshandtering og at restavfall er levert godkjent mottak skal leggjast fram på førespurnad
3. Tiltakshavar er sjølv ansvarleg for at alt byggearbeid vert utført etter plan- og bygningslova med underliggjande regelverk.
4. Når byggearbeidet er ferdig og naudsynt sluttdokumentasjon føreligg skal det søkjast om ferdigattest, jf. § 21-10 i plan- og bygningslova.
5. Det skal betalast byggesaksgebyr på kr 3090,- Gebyrkrav vert ettersendt.

Er ikkje arbeidet igangsett seinast 3 år etter at søknad er sendt kommunen fell løyvet bort. Det same gjeld dersom arbeidet vert innstilt for lengre tid enn 2 år, jf. pbl § 21-9. Kommunen kan til eikvar tid i løpet av byggesaka, og inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt, gjennomføre tilsyn, jf. pbl § 25-2.

Vedtaket kan påklagast, jf. plan og bygningslova § 1-9 og forvaltningslova § 28. Eventuell klage må framsetjast skriftleg til kommunen innan 3 veker etter at melding om vedtak er motteken, jf. forvaltningslova § 29.

Vi gjer merksam på ein klage kan medføre at vedtaket blir oppheva. Vi rår dykk difor til å vente til klagefrista har gått ut før de tek til med arbeidet.

Med helsing

Harald Rekve
saksbehandlar

Stefan Karlstrøm
fagleiar byggesak

Kopi til: Møtebok for utvalet

 Voss herad		Ferdigattest Etter plan og bygningsloven (Pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringar seinast ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.			
		JpID: 26/15819			
Tiltakshavar: Hanne Seglem Giske Rognshagen 19 5705 Voss					
Ferdigattest er gjeve for					
Adresse : Rognshagen 19		Gardsnr. 49	Bruksnr. 168	Festenr.	Seksjonsnr.
Type tiltak/bygning Tilbygg - veranda					
Vedtaksdato	Saksnr	Tidlegare saksnummer			
15.04.2026	26/3804	14/00243			
Dato for søknad om ferdigattest:		14.04.2026			
Bygningen eller deler av bygning skal ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyve fastset jf. § 20-1/20-2 i pbl. Bruksendring krev særleg løyve jf. pbl. § 20-1.					
Merknader: <ul style="list-style-type: none">• Ferdigattest er gjeve med bakgrunn i søknad om ferdigattest.• Det er ikkje gjeve opplysningar om at det finnst endringar i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi føreset såleis at tiltaket er utført i tråd med gjeve løyve, godkjent dokumentasjon og gjevne merknader/kommentarar i løyvet.• Under føresetnad av at arbeida er utført i medhald av løyve og pbl. med underliggjande regelverk, vert det i medhald av pbl. § 21-10 gjeve ferdigattest for tiltaket.• Me gjer merksam på at ferdigattesten ikkje er ei stadfesting på bygget sin tekniske kvalitet, men ei stadfesting på bygningsmynde si avslutning av saka.• Vedtaket kan klagast på, jf. Pbl. § 1-9 og Forvaltningsloven § 28. Ei eventuell klage må leggjast fram skriftleg til heradet innan tre veker etter at vedtaket er motteke, jf. Forvaltningsloven § 29.					
Stad Voss	Dato 15.04.2026	Underskrift Brita Lie Lysne			
		Dokumentet er elektronisk godkjend utan signatur, dette i samsvar med interne rutinar.			

Hanne Seglem Giske
Rognshagen 19
5705 Voss

Løyve til bruksendring - gbnr. 49/168 - Rognshagen 19

Voss herad har motteke dykkar søknad 14.04.2026, og har registrert brevet i sak: 26/3806.

Tiltak: bruksendring
Byggjestad: gbnr. 49/168, Rognshagen 19
Tiltakshavar: Hanne Seglem Giske

Vedtak

Voss herad viser til saksutgreiinga. I medhald av plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1 vert det gjeve løyve til bruksendring på gbnr. 49/168 i samsvar med søknad, med fylgjande atterhald og merknadar:

1. Plassering av tiltaket skal skje i samsvar med motteken dokumentasjon.
2. Avfall skal handterast forsvarleg. Dokumentasjon på avfallshandtering og at restavfall er levert til godkjent mottak skal leggjast fram ved førespurnad.
3. Når byggearbeidet er ferdig og naudsynt sluttdokumentasjon ligg føre, skal det søkjast om ferdigattest, jf. pbl. § 21-10.
4. Tiltakshavar skal betale byggesaksgebyr.
5. Arbeidet skal utførast etter plan- og bygningslova med underliggjande regelverk.

Saksopplysningar

Tiltaket kan gjennomførast av tiltakshavar utan ansvarlege føretak, jf. pbl. § 20-4 og SAK10 kap. 3.

Det er søkt om å etablere soverom i eksisterande stove, samt å setje inn nytt vindaug til dette rommet.

Teikningsdokumentasjon

	Datert
Planteikning	motteke 14.04.2026

Nabovarsling

Med heimel i pbl. § 21-3 (2) vert det gjeve fritak for nabovarsling. Det vert vurdert at tiltaket ikkje påverkar interessene til naboane i vesentleg grad.

Planstatus

Tomta ligg i område avsett til boligbebyggelse i arealdelen av Kommuneplanen.

VURDERING AV SØKNADEN

Krav til byggegrunnen

Søknaden er vurdert etter § 28-1 i pbl. Etter heradet si vurdering er det godtgjort at tiltaket har tilstrekkeleg tryggleik mot fare eller vesentleg ulempe som følgje av natur- eller miljøtilhøve.

Tilhøve til utvalde naturtypar

Søknaden er vurdert etter §§ 8–12 i naturmangfaldlova. Tiltaket vurderast ikkje å ha negativ påverknad på naturmangfaldet.

Tilhøvet til anna lovgjeving og private rettstilhøve

Løyvet er gitt i samsvar med pbl. og gjev ikkje utan vidare rett til å byggja etter anna lovgjeving eller privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

Føresetnader med heimel i lovverket

1. Er tiltaket ikkje sett i gang seinast 3 år etter at løyvet er gjeve, fell løyvet bort. Det same gjeld om tiltaket blir innstilt i lengre tid enn 2 år, jf. pbl. § 21-9.
2. Heradet kan når som helst, og inntil fem år etter at ferdigattest er gitt, gjennomføre tilsyn, jf. pbl. § 25-2.
3. Tiltaket må ikkje takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve er gjeve, jf. pbl. § 21-10.
4. Tiltaket må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det dette løyvet føreset.
5. Det må utførast intern kvalitetssikring slik at tiltaket ikkje strir mot regelverket.
6. Skifte av tiltakshavar skal meldast til kommunen, jf. pbl. § 23-2.
7. Det er tiltakshavar sitt ansvar at tiltaket vert utført i tråd med regelverket.
8. Vedtaket kan klagast på, jf. pbl. § 1-9 og forvaltningslova § 28. Klagefrist er tre veker frå mottak av vedtaket.
9. Det vert rådd til å vente med igangsetting til klagefristen er ute.

Gebyr

Type	Merknad	Pris	Antall	Beløp	Mottakar
Byggesaksgebyr	Jf. gebyrforskrift 2026 § 2.5.1 b	3000,-	1	3000,-	Hanne Seglem Giske

Med venleg helsing

Brita Lie Lysne
Tlf: 48014584

Dokumentet er elektronisk godkjent og treng ikkje signatur.

SAMEIGE KONTRAKT

1. PERSONALIA

A : Hanne Seglem Giske, f. 050182, Rognshagen 19, 5705 Voss

B : Therese Aaserød, f. 160680, Rognshagen 19, 5705 Voss

har i dag inngått fylgjande sameigeavtale om gnr. 49 bnr. 168 i Voss m/eigartomt. Sameiget sitt namn er Sameiget Rognshagen 19, og ligg i Voss Herad.

2. FORMÅL OG GENERELLE BESTEMMINGAR

Sameiget sitt føremål er å ivareta eigarane sine felles interesser, her under administrasjon av heile egedomen med tilhøyrande fellesanlegg av ei kvar art og alt som høyrer inn under dette.

Sameigevedtektene forhold seg til LOV 1997-05-23 nr 31: Lov om eigarseksjonar (eigarseksjonslova). Egedommen sin matrikelbetegnelse er gnr. 49 bnr. 168 i Voss Herad.

Egedommen er seksjonert i til saman to bustadseksjonar. For kvar seksjon er det fastsett ein sameigebrøk basert på etasjane si naturlege inndeling. Resterande areal består av grøntområde/hage, og inngang/trapp og entrè som er til felles disposisjon av seksjonseigarane. Den einskilde seksjonseigar har full rettsleg råderett over sin seksjon. Fellesareal og fellesanlegg må ikkje nyttast slik at andre eigarar eller brukarar unødige eller urimeleg hindrast i den bruken av anlegga som er avtala eller føresett. Sameigarmøtet kan einstemmig fastsette vanlege ordensreglar for egedommen. Kvar einskild sameigar er ansvarleg for innvendig vedlikehald av sin seksjon. Dersom denne unnlet å foreta naudsynt vedlikehald for å unngå fare eller ulemper, kan sameigar syte for vedlikehaldet for vedkommande si rekning. Sameigarane må ikkje utan den andre sameigar sitt samtykke gjere utvendige bygningsmessige endringar på sin seksjon eller på egedomen elles. Sameigarane må ha den andre sameigaren sitt samtykke før det kan gjere eksteriørmessige endringar når det gjeld fargar, oppsetting av markiser, antenner og liknande. Sameigaren kan ikkje nekte å samtykke utan sakleg grunn.

3. SAMEIGARMØTET

Sameigarmøtet er sameiget sitt øvste organ. Medlemmar av sameigarmøtet er samlege sameigarar. I sameigarmøtet har sameigarane stemmerett med ei stemme for kvar seksjon dei eig. Det krevjast samrøystes fleirtal for dei vedtaka som fattast,

som til dømes : a. Nyanskaffing til/utbetring på sameiget, der utgiftene vurderast som vesentleg. b. Fastsetjing av vedtekter og husordensreglar, og endring av desse.

4. SÆRSKILTE BESTEMMINGAR

1. Sameiget regulerast av sameigevedtektene og Husordensreglane.

2. Sameiget består av to eigardelar: a. Seksjon 1 i 1. etasje (inkl. kjellaretasje) med eigarbrøk 1 / 2. b. Seksjon 2 i 2. etasje (inkl. loftsetasje) med eigarbrøk 1 / 2.

3. Straum

Kvar part har eigen straummålar og er ansvarleg for denne ved sin eksklusive bruksrett til leilegheita. All straum knytt til den einskilde seksjon må vere knytt til denne.

4. Vedlikehaldsfond

Pr dags dato er det ikkje oppretta et vedlikehaldsfond for sameiget Rognshagen 19. Dersom begge parter ønsker at det skal opprettast eit slikt fond, kan dette opprettast etter følgande bestemmelsar: Det skal betalast inn ein fast sum kvar månad til dekking av felles utgifter knytt til vedlikehald og anna for sameiget – heretter kalla Vedlikehaldsfondet. Summen betalast inn etter eigarbrøk. Summen betalast inn den 15. i kvar månad. Einingane har lik rett til å disponere denne kontoen. Det skal vere einsemd om disponering av midlar på denne kontoen, og det skal kun nyttast til det beste for sameiget Rognshagen 19. Det til ein kvar tid innestående beløpet følgjer sameiget og ikkje den einskilde eigaren av eininga. Ved oppløysing av sameiget delast og tilbakebetalast innestående beløp på dei to sameigarane ut frå eigarbrøk.

5. Vedlikehald

Felles vedlikehaldskostnadar blir teke frå Vedlikehaldsfondet, føresett at innestående beløp er tilstrekkeleg. Viss ikkje skyter den einskilde eining inn resterande beløp ut frå brøken som er definert. Felles endringar, reperasjonar og naudsynt vedlikehald skal skriftleg avklarast mellom sameigarane og signerast av begge partar før arbeidet setjast i gong. Det skal hentast inn anbud frå minst to entreprenørar / handverkarar når større arbeid (for meir enn kr 2000,-) skal setjast i gong. Det kan ikkje setjast i gong arbeid eller endringar på egedomen utan den andre sameigar sitt samtykke. Forsømming av vedlikehaldsplikt vert regulert etter reglane om lov om sameige av 18.06.1965 nr. 6. Utgifter til reperasjon og vedlikehald av grunnmur, fasade, hovudinngangsdør og tak delast 50 / 50 ut frå eigarbrøk. Vedlikehald og reperasjonar i etasjeskiljet mellom einingane/skjulte rør og elektriske leidningar som rører ved begge, delast òg ut frå eigarbrøk, men med avgrensingane skildra i neste avsnitt. Vedlikehald og reperasjon av vindu tilhøyrande leiligheit betalast av den einskilde eigar sjølv. Innvendig vedlikehald av eigen seksjon, samt andre rom som høyrer inn under seksjonen, kviler fullt ut på eigen rekning for den

einskilde sameigar. Vatn- og avløpsledningar reknast frå og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske leidningar reknast frå og med boligseksjonen sin sikringsboks. Varmepumper festa på yttervegg og tilhøyrande leidningar og rør er den einskilde eigar sitt ansvar. Dersom vedlikehald/dugnad blir utført berre for den eine sameigaren sin innsats/kostnad, kan den einskilde sameigar i så tilfelle rekne seg ei rimeleg løn for arbeidet. Ein vil òg ha krav på å få dekka naudsynte utlegg.

6. Hage

Hagen er til felles nytting og kan disponerast fritt av begge einingane nærmare definert i Husordensreglane. Vedlikehaldskostnadane for hagen delast 50 / 50.

7. Parkering

Parkeringsplassane på tomte er til felles nytting, og skal ikkje nyttast til sjenanse for andre tilhøyrande sameiget.

8. Forsikring

Huset er fullforsikra som horisontalt delt tomannsbolig i Gjensidige, avtale nr. 94309091 frå 28.12.2025. Forsikringa står i Seksjon 1 sitt namn. Seksjon 1 betalar sin del av forsikringa til Seksjon 2 ut frå eigarbrøk (50% av premien til ein kvar tid). Pr. 01.04.2020 er denne på kr. 905,- pr måned. Dette beløpet skal fordelast likt på einingane. Dette beløpet er utan utleigetillegg (sjå nedanfor). Det er Seksjon 1 sitt ansvar å til ein kvar tid ha gyldig forsikring på bustaden. Det står partane fritt å avtale andre forsikringsordningar når nye eigarar trer inn i sameiget. Denne forsikringen innbefatter utleige i kjellaren. Dette tillegget i forsikringa vil falle i si heilheit på Seksjon 1. Pr 01.04.2020 utgjer dette tillegget 302,-. Dersom eigar av Seksjon 1 veljer å ikkje nytte seg av utleige, pliktar denne å informere forsikringstakar og eigar av Seksjon 2 om dette. Ei forsikring som innbefattar utleige er dyrare for sameiget, og ein bør då vurdere nødvendigheten av denne. Dersom eigar av Seksjon 1 ved eit seinare høve ynskjer å nytte seg av muligheten til utleige av kjellaren i Seksjon 1, pliktar denne å informere forsikringstakar og eigar av Seksjon 2 om dette. Eigar av andre del av huset har rett til å sjå gyldig og nødvendig forsikrings- og annen godkjenningssdokumentasjon ved utleige. Dette for at den andre eigaren ikkje skal tape sine verdiar ved til dømes brann eller annan ulykke. Forsikringspremien vil bli justert årlig.

9. TV / breiband Det er pr dags dato ikkje ei felles TV- og breibandsløysing i sameiget Rognshagen 19. Dersom begge partane ønskjer dette, kan dette opprettast. Kostnadane ved dette vil då fordelest likt etter eigarbrøk, og skal betalast inn månedleg.

10. Varmtvannsberedar Varmtvannsberedaren til Seksjon 2 er plassert i boden til Seksjon 1. Det er ved signering av denne kontrakten ei einighet om at denne skal vere plassert her.

11. Misleghald Ved misleghald av Sameigevedtektene og Husordensreglane må det søkast einsemd mellom partane. Dersom dette ikkje er mogeleg, bør advokat koplast inn for å bistå med mekling. Dersom einsemd framleis ikkje er mogeleg, eller ein av partane mislegheld sine økonomiske plikter, blir saka tatt inn til Forliksrådet for avgjerdsle. Sameigarane pliktar å følge Forliksrådets avgjerdsle. Elles følgjer ein Eigarseksjonslova sine bestemmingar.

12. Lovverk I tillegg til desse vedtektene kjem bestemmingane til Lov av 23.mai 2007 nr. 31 : Lov om eigarseksjonar (Eigarseksjonslova).

Vedlegg : 1 (Husordensreglar)

Voss 20/4-2026

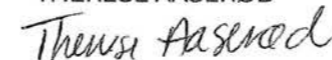
Eigar Seksjon 1:

HANNE SEGLEM GISKE



Eigar Seksjon 2:

THERESE AASERØD



Vedlegg 1

HUSORDENSREGLAR FOR SAMEIGET ROGNSHAGEN 19

1. Generelt

Alle bebuarar og andelseigarar er ansvarlege for at bestemmingane i Husordensreglane blir fulgt. Reglane er gjevne med utgangspunkt i at alle skal kunne ha eit trygt, roleg og godt bumiljø. Åtferd, samt bruk av leiligheit og eigedommen elles, må difor ikkje vere slik at noko vert øydelagt eller at naboar vert sjenert unødig. Det er i alle si interesse å gjere sitt beste for at dette blir ivareteke. Reglane består av plikter og rettar. I tillegg til konkrete reglar, gjev dette dokumentet òg uforpliktande buråd når det gjeld bebuarane sitt eige bumiljø og tryggleik.

2. Fellesareal

Fellesareala er viktige område for framkommelighet og nytte. Sportsutstyr, barnevogner, sykklar, skotøy, søppel og liknande må ein difor unngå å setje i korridorar, inngangsparti eller andre stadar der dette ikkje høyrer naturleg heime. Dette ivaretek branntryggleik, tilgjenge og hindrar ulykker. Uteareala skal òg vere til rekreasjon og glede. Alle må difor unngå forsøpling og plassering av uynskte gjenstandar her. Sameige Rognshagen 19 har ein hage og eit uteområde som skal delast likt på einingane. Dette utearealet krev vedlikehald, og eigarane i sameige er forplikta til å halde hagen i god stand, samt dele likt på arbeidet med dette. Med dette arbeidet meinast grasklipping, luking av ugras, klipping av hekker og busker i sommerhalvåret, samt snømåking og strøing i vinterhalvåret. Grasklipping må utførast annankvar veke i sommerhalvåret. Dette utførast annankvar gong av einingseigarane. Utstyr som kjøpast inn til sameiget Rognshagen 19, følger med eigedommen og eies av begge eigarane. Eigarane skal dele likt på utgifter og vedlikehald av utstyret. Utstyr som er ervervet i tida før kontraktssignering, tilhøyrer Seksjon 2. I vinterhalvåret er eigarane forplikta til å halde veggen ned til huset måka og framkommeleg. Dette arbeidet utførast ved behov, og delast likt mellom einingseigarane. Dersom vedlikehaldsarbeid blir forsømt av ein av eigarane, kan den som utfører arbeidet ta ei rimeleg løn for arbeidet. Hovuddør og kjellardør skal haldast låst.

3. Ro i leiligheiter

Betong og rør bær lyd langt. Det må bebuarane i dei ulike einingane ta særskilt omsyn til. Boring, hamring og liknande aktivitetar må skje på kvardagar mellom kl. 09.00 og 21.00 og på laurdagar mellom kl. 10.00 og 19.00. Det skal vere ro i leiligheitene og i fellesareala på heilagdagane, samt på kvardagar mellom kl. 23.00 og 07.00. TV, radio og musikklegg må ikkje forstyrre naboar. Sameigar og naboar skal varslast i god tid dersom ein skal ha fest, oppussingsarbeid eller liknande, som

nødvendigvis medfører noko meir støy enn vanleg. Då vil naboane vise meir velvilje, samtidig som dei veit kvar dei skal henvende seg dersom støyen blir for sjenerande. 6

4. Dyrehald

Dyrehald som sjenerer andre er ikkje tillete. Hald av dyr som kan gje lukt, støy eller framkalle allergi hjå andre skal meldast til sameigar og godkjennast. Spør òg naboen før du har tenkt å skaffe deg dyr.

5. Ytre reinhald

Gong, inngangsparti og trapp må reingjerast jamnleg og sameiget må dele likt på desse arbeidsoppgåvene.

6. Søppelhandtering

Einingseigarane er sjølve ansvarlege for å ha ein avtale på plass med Indre Hordaland Miljøverk vedrørende renovasjon, samt sørge for at avtalen gir tilstrekkelig kapasitet for enhetens forbruk. Begge einingseigarane har ansvar for å sette fram søppelbehalderane i rett tid før tømning. Dette innebærer blant anna å gjere seg godt kjent med Indre Hordaland Miljøverk sine tømmetider og tømmerutiner. Søppel som det ikkje er plass til i behaldarane, må ikkje plasserast utanfor. Den einskilde sameigar har ansvaret for å oppbevare dette på eigna stad til det blir plass i behaldarane, eller eventuelt sjølv bringe dette til godkjent mottak. Komposteringsbeholdaren, som er plassert nederst i hagen, tilhøyrer seksjon 2 og kan ikkje nyttast av andre seksjonseigarar.

7. Bad, WC og rør

Bad og rør kan forårsake store og kostbare skadar. Den einskilde skadevolder kan bli halden ansvarleg. Sluk og avløp må haldast opne og reine. Dette er kvar einskild sameigar sitt ansvar. Bruk av dusj rett på golv og vegg, samt bruk av vaskemaskin føreset at badet er modernisert iht. våtromsnormen. Denne krev membran i både golv og vegg. Skadeårsak og ansvarstilhøve vil bli avklara før utbetring finn stad, dersom skade oppstår. Brukar blir halden ansvarleg ved feil som skuldast brot på faste, vertikale rør og avløp. Leiligheitene har stoppekran for varmt og kaldt vatn i leiligheita, i tillegg til hovudstoppekran i kjellaretasjen. Gå aldri ifrå åpen eller lekk vasskran. Skade på rør eller avløp må utan opphald meldast til sameigar og rørleggjar.

8. Sanksjonar

Brot på Husordensreglane er alvorlege. Grove eller gjentatte tilhøve som er påtala, vil kunne handsamast i tråd med eigarseksjonslova sin § 26 om salspålegg, samt § 27 om fråviking. Sjå elles sameigevedtektene.



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 eignedom (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, varmpumper 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-antennene 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. AVTREKKSIVIFTER 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. Veggglamper, 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

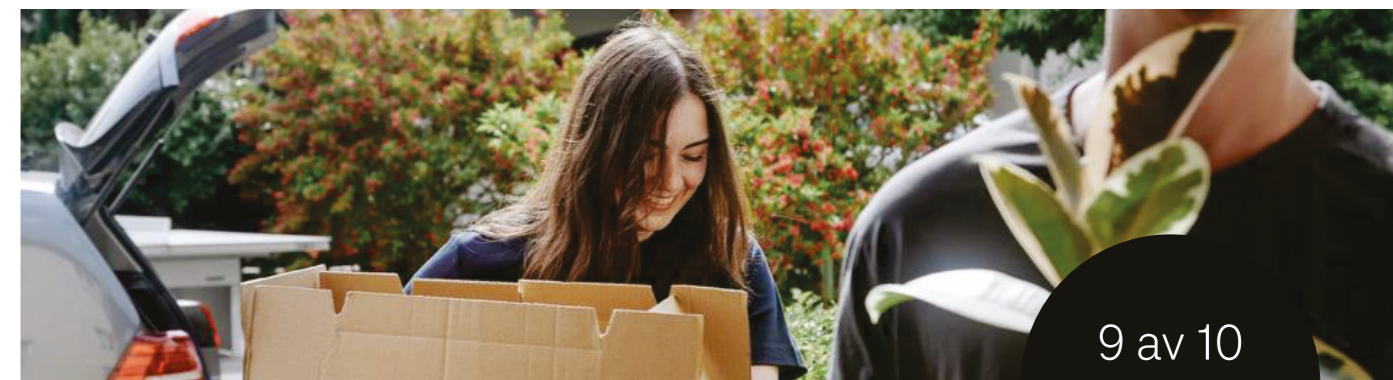
Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først



Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig unntatt enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr inkl. enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Rognshagen 19
5705 VOSS

Meglerforetak: Aktiv Voss
Saksbehandler: Vegard Fjose

Telefon: 481 95 495
E-post: vegard.fjose@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____ Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____ Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre