

aktiv.





Eiendomsmegler / Daglig leder / Fagansvarlig

## 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 9 900 000,-  
**Omkostn.:** Kr 248 850,-  
**Total ink omk.:** Kr 10 148 850,-  
**Selger:** Sølvi Hesslevik  
Claes Robert Hesslevik

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1922  
**BRA-i/BRA Total** 300/313 kvm  
**Tomtstr.:** 964.5 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 4  
**Antall rom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 48, bnr. 94  
**Oppdragsnr.:** 1507250006

Herskabelig villa med oppgradert standard | Vannbåren varme og balansert ventilasjon | Herlig hage og flott uteplass.

Eiendommen har en meget attraktiv beliggenhet i sentrum av Voss. Det er kort gangavstand til alt sentrum har å tilby, idrettsanlegg, skoler og barnehager. Boligen er en herskabelig og flott villa bygget i 1922. Nåværende eier har gjort vesentlige oppgraderinger. Innvendig er alle overflater tatt ned og bygget opp på ny. Boligen er etterisolert med 20 cm i vegger og 30 cm i tak. Det er vannbåren varme i gulv i 1. og 2.etg og boligen er utstyrt med balansert ventilasjonsanlegg. Ved oppbyggingen har de beholdt den originale stilen i kombinasjon med nytt og moderne. I hovedetasjen har du 3 stuer, kjøkken, entré m/hall og garderobe, vaskerom og bad. I 2.etg har du 4 romslige soverom og 1 bad. Kjeller og loft har gode lagringsmuligheter. Det må påregnes oppgradering av drenering og yttertak.



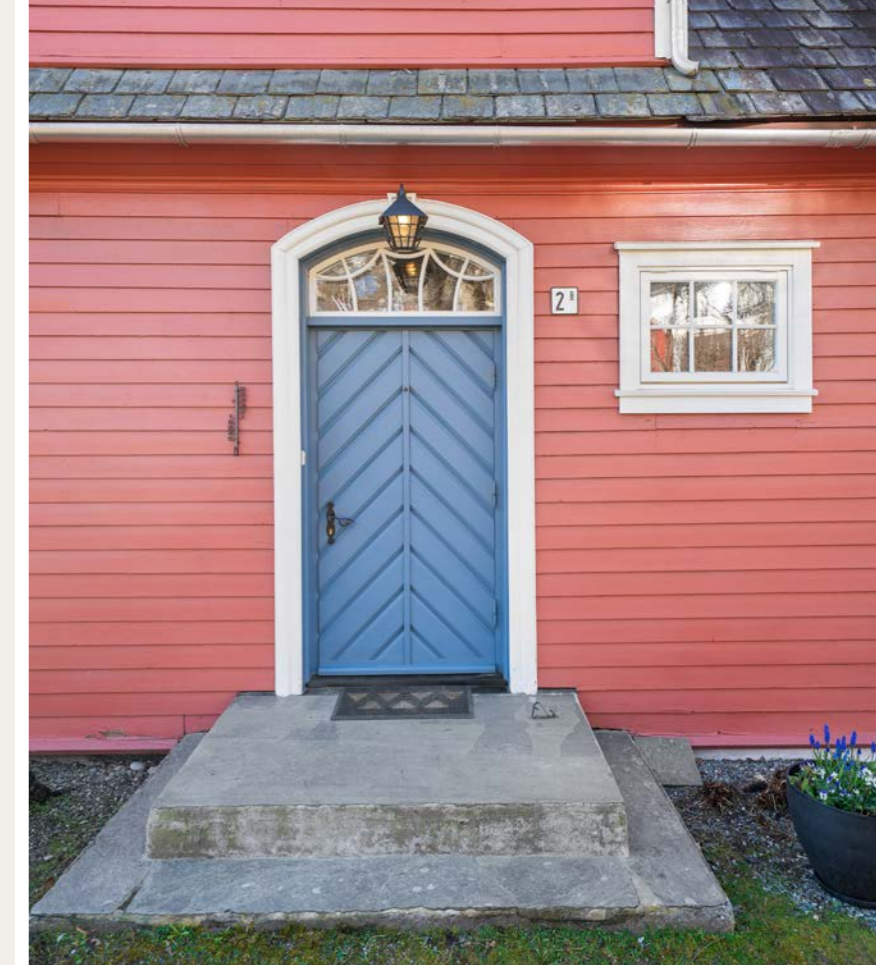
# Innhold

Velkommen .....	2
Plantegning .....	50
Om eiendommen .....	56
Nabolagsprofil .....	71
Tilstandsrapport .....	74
Egenerklæring .....	99
Energiattest .....	104
Forbrukerinformasjon .....	122
Budskjema .....	123





Hagen er pent beplantet. Her blomstrer snøklokker, klosterklokker, påskeliljer, pinseliljer tulipanar med mer om våren. Senere blomstrer blant annet jasminbuskene, pioner, iris m.m. Det er to gamle epletre, to plommetre (opal og victoria). Det finnes også rabarbra, litt bringebær, rips, solbær og et surkirsebærte.





**Velkommen inn!**













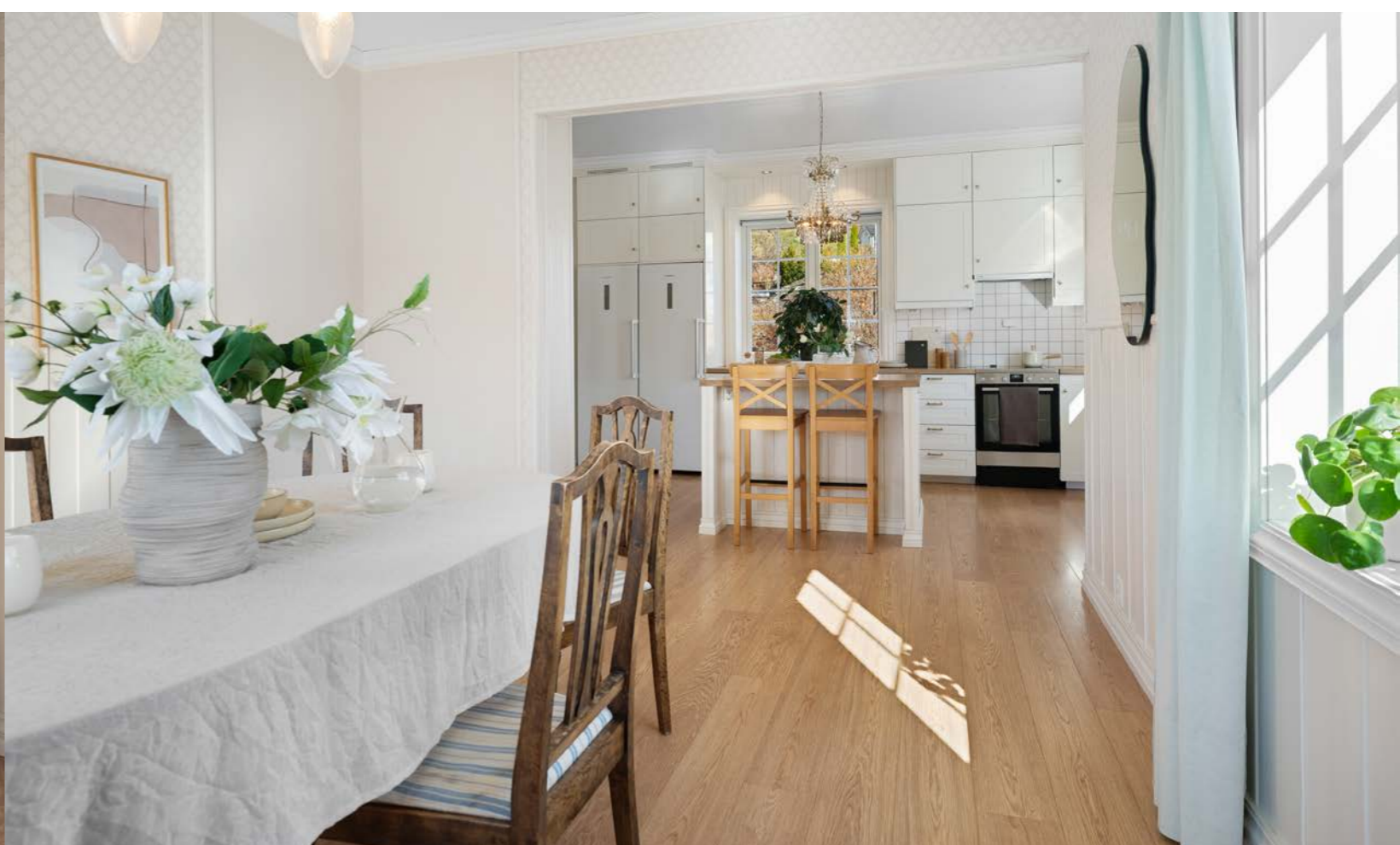






Spisestue











Bad 1.etg.



Helfliset med varme i gulv.





# Vaskerom med egen inngang.



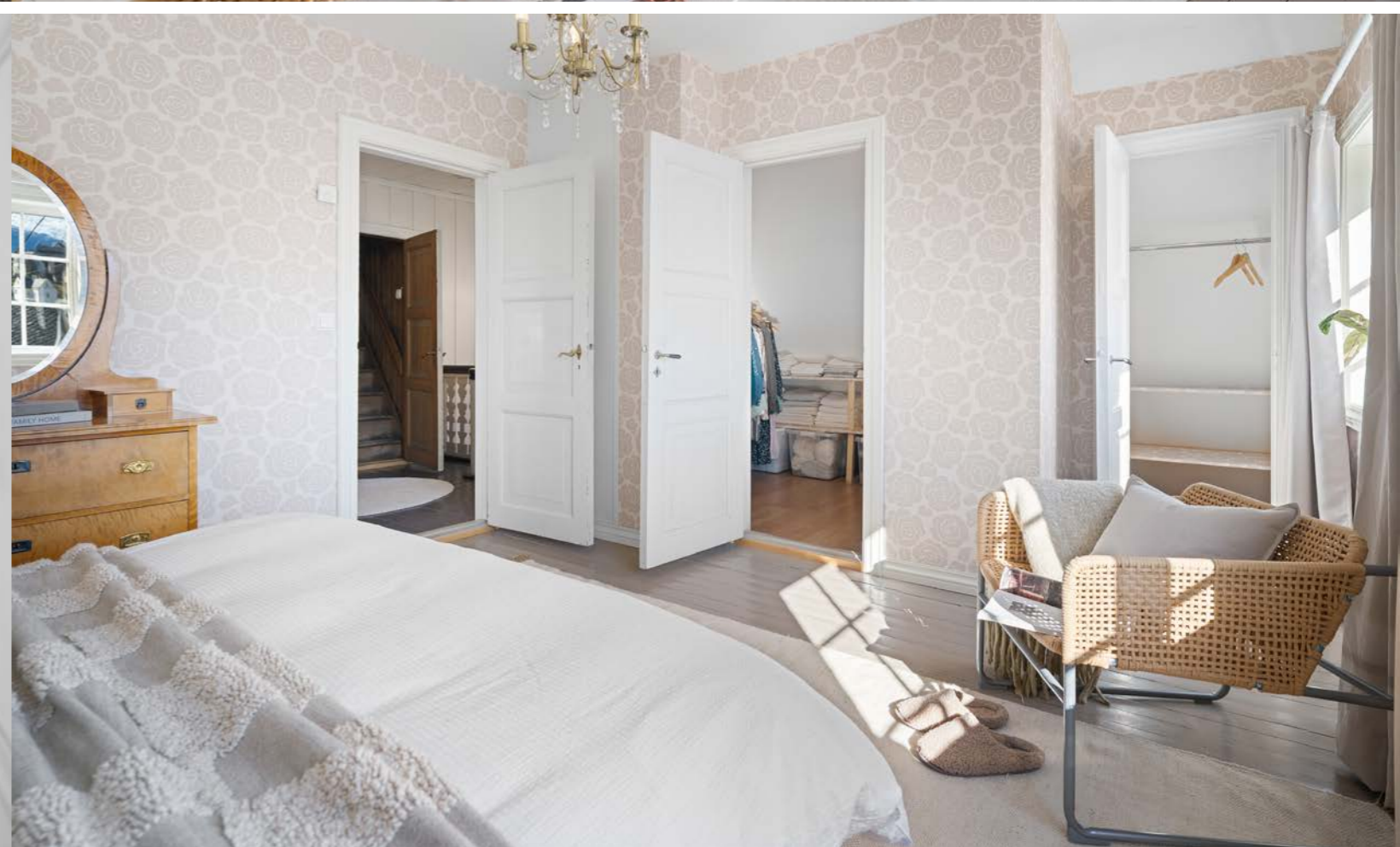
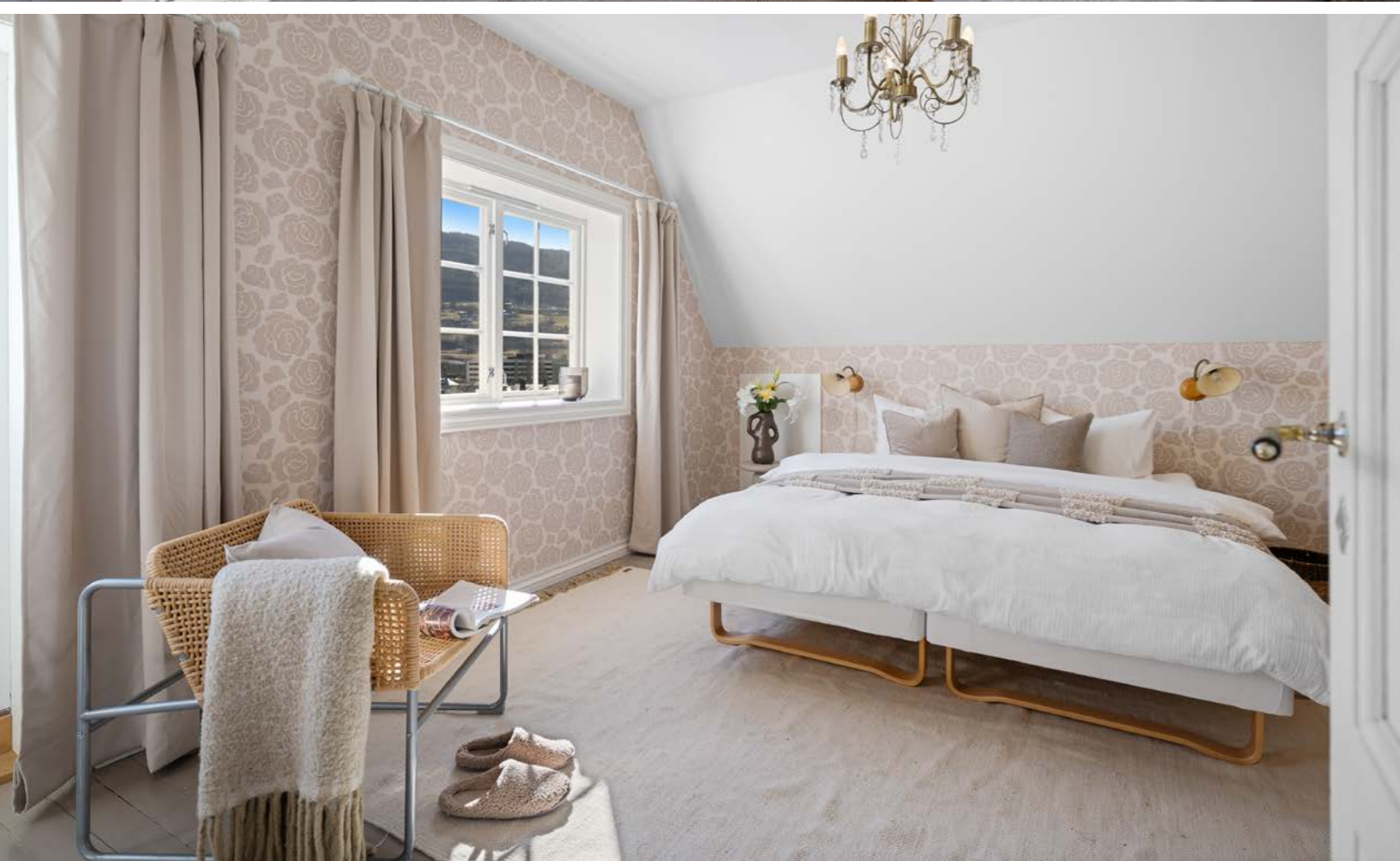




Gang andre etasje.









# Walk-in garderobe fra hovedsoverom.







Balkong fra hovedsoverom.







# Soverom 3





# Soverom 4.











Trapp til loft.

















Flott hage!



# Plantegning

## 1. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

## 2. etasje



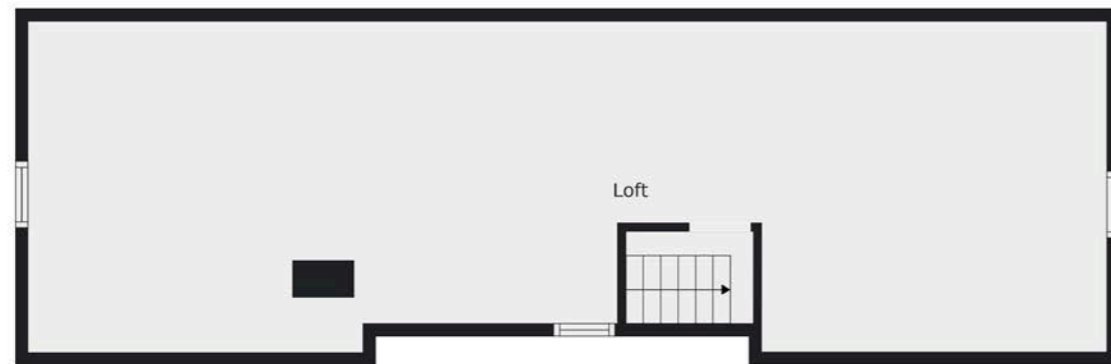
Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



# Plantegning

Loft

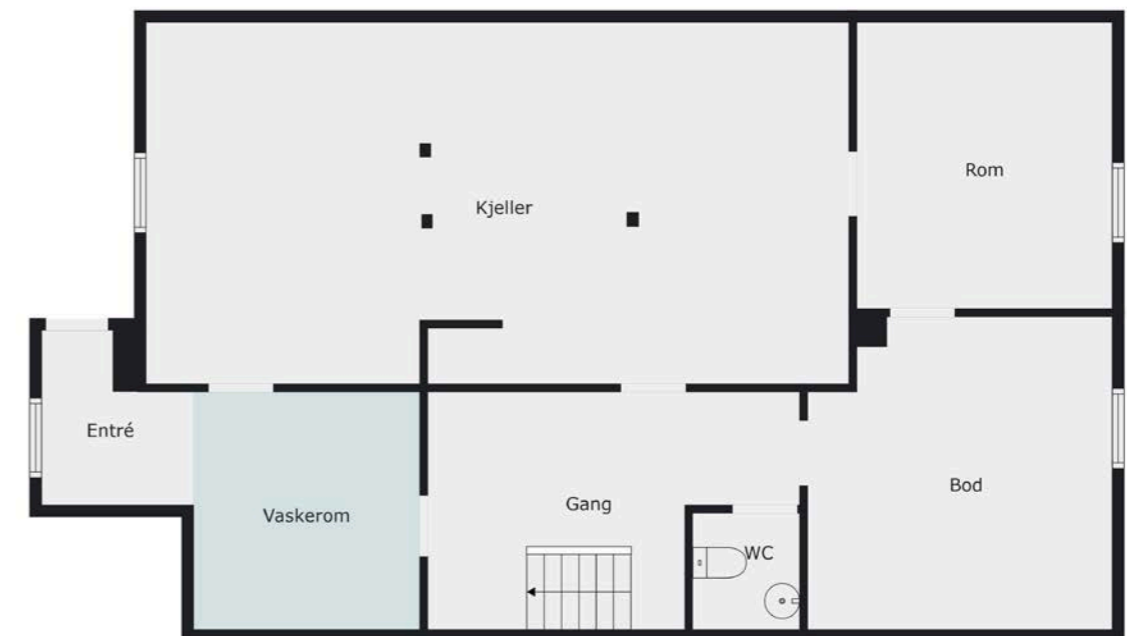


Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

# Plantegning

U.etg.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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: 300 m<sup>2</sup>

BRA - e: 13 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 313 m<sup>2</sup>

TBA: 27 m<sup>2</sup>

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 103 m<sup>2</sup> Bod 1 (15,2kvm), Bod 2 (40,2kvm),

Bod 3(11,4kvm) Toalett (2kvm), Gang (12,6kvm),

Teknisk rom (12,8kvm) Badstu (2,5kvm)

1. etasje

BRA-i: 108 m<sup>2</sup> Vaskerom (7,6kvm), Gang/garderobe (3kvm), Hall (15,1kvm), Bad (3,2kvm), Arbeidsrom (12,3kvm), Stue (26,8kvm), Spisestue (18,4kvm),

Kjøkken (16,2kvm)

2. etasje

BRA-i: 89 m<sup>2</sup> Soverom 1 (16,3 kvm), soverom 2 (14,1 kvm), soverom 3 (12,2 kvm), soverom 4 (10 kvm) gang ( 16,2 kvm), garderobe (4,6 kvm), bad (6,5 kvm)

TBA fordelt på etasje

1. etasje

22 m<sup>2</sup> Sør-vendt terrasse v/garasje (15 kvm der ca. 5 kvm er overbygd), Sørvendt balkong (6,5 kvm).

2. etasje

5 m<sup>2</sup> Øst-vendt balkong (4,8kvm)

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 13 m<sup>2</sup> Garasje 13,3 kvm med ca. 1.90m innkjøringshøyde. (2,78m x 4,80m).

### Ikke målbare arealer

Kaldt loft - areal på kaldt loft er målt til ca. 60kvm gulvareal. Arealet er ikke måleverdige grunnet for lav takhøyde.

På loft er det noe areal som ikke er måleverdige grunnet takhøyde. Areal er ikke medregnet i BRA. Kneloft: ca 8kvm totalt er ikke målbart areal. Fordelt på 3 rom.

Garderobe: 4,2kvm er ikke målbart areal.

I trappehull ned til 1. etasje er deler av arealet ikke målbart. Arealet av trapp måles som om det er gulv. Åpninger ved siden av trapp måles ikke. Aktuell trapp har åpning i senter av trappehull. Trapp til loft er medregnet i BRA for etasjen. Det gjelder rom under trapp.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal er målt fra vegg til vegg i hvert rom. Om en legger sammen arealene her vil en få et mindre tall enn total BRA-I. Dette kommer av at areal som blir opptatt av innervegger ikke vil være medregnet i nettoareal pr. rom.

Areal er målt med laser. NS 3940:2023 areal- og volumberegning er nyttet som grunnlag for arealberegning.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

964.5 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Tomt i lett skrående terreng. Opparbeidet uteområde med terrasse og grøntareal. Parkering på tomten.

Tomtestørrelse er hentet fra Kommunekart.com og

ikke kontrollert utover det. Avvik kan forekomme.

Hagen er pent beplantet. Her blomstrer snøklokker, klosterklokker, påskeliljer, pinseliljer tulipanar med mer om våren.

Senere blomstrer blant annet jasminbuskene, pioner, iris m.m.

Det er to gamle epletre, to plommetre (opal og victoria).

Det finnes også rabarbra, litt bringebær, rips, solbær og et surkirsebærtre.

### Beliggenhet

Ullestadvegen 2B har en meget sentral beliggenhet på Voss med meget kort gangavstand til Voss sentrum, Vangen samt gangavstand til skoler, barnehager og dagligvarebutikker.

På Vangen finner du alt du trenger av fasiliteter og servicetilbud og det er et godt utvalg av butikker innenfor mote, elektronikk, interiør, helse, sport, dagligvare etc. Gå langs hyggelige handlegater med gode muligheter for å sette deg ned å ta en enkel eller større matbit på hyggelige caféer og gode restauranter.

Skulle man ønske å traske i butikker innendørs, eller regnet bøtter ned, er det ca. 800 meter fra Vangen til Amfi Voss som også har et godt utvalg innen butikker og spisesteder.

Dagligvarehandelen kan du enkelt gjøre hos Nærbutikken Vangsgata Dyrdal Mat eller Kiwi Vangen.

For en barnefamilie har du gangavstand til både Rogne og Klausabakken barnehage. Når barna er blitt så store at alfabetet skal læres og gangetabellen pugges er det Gullfjordungen skule eiendommen hører under. Når barna er blitt så store

at fremmedspråk skal læres er det fint å vite at det er gangavstand til Voss Ungdomsskule.

Er du glad i tur- og rekreasjon har du mange fine muligheter i nærområdet. Du kan f.eks gå fra eiendommen ned til Prestegardsalléen og videre inn i Prestegardsmoen.

Ellers anbefales det å gå flotte fjellturer hvor en nydelig utsikt kan nytes fra flere av toppene.

En populær attraksjon er Voss gondol som har sin start like nedenfor aktuell bolig. Gondolen tar deg opp til Hangurstoppen på under 9 minutter. Her vil du umiddelbart legge merke til den storslåtte utsikten over Voss og flott naturlandskap i det fjerne.

Hangurstoppen er flott å gå i uansett alder og form. Her finnes stier som passer alt fra barn til de som virkelig til få seg en god treningsøkt. En kort, men fin tur er Hanguren Panorama som er ca. 800 meter lang. Denne stien passer også fint for rullestol og barnevogner.

Det må også nevnes at Hangurstoppen er like populært sommer som vinter. 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.

Det er kort gangavstand til Knutepunktet hvor du finner både buss og togforbindelse til Bergen og Oslo.



Trives en best med trening innendørs har du fra boligen gangavstand til både Nr 1 Fitness (8 min gange) og SKY Fitness (12 min gange). For de minste er det gangavstand til aktivitetshall ved Voss idrettshall og Voss ungdomsskole. Vossabadet har en sentral plassering og tilbyr oppvarmet barnebasseng, 25-meters basseng, stupebasseng og vannsklie. I sentrum av Voss finner du Voss Bowling. Her kan hele familien samles til bowling turnering, ulike spill som biljard, dart eller shuffleboard. De har også et eget lekeland til stor glede for de minste i familien. Ønsker du en matbit mellom bowlingkastene kan du kjøpe både snacks, drikke og middagsretter.

Velkommen til Ullestadvegen - en sentrumsnær beliggenhet med kort avstand til alt du trenger i hverdagen.

#### **Adkomst**

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

#### **Bebyggelsen**

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

#### **Skolekrets**

Gullfjordungen Skule

#### **Bygningssakkyndig**

Verdibbygg AS;

#### **Type takst**

Tilstandsrapport

#### **Byggemåte**

Bolighus over 3 etasjer + kaldt loft. Boligen er

oppført med grunnmuren, trolig plasstøpt betong behandlet med maling. Drenering fra byggeår. Trolig er det steinsatte grøfter uten dreneringsrør. Det er ikke nyttet isolasjon mot grunnmurer utvendig.

Etasjeskille av trevirke med bjelker som er opplagret på yttervegger og bærende element i bygget. Noe knirk og ujevnheter er registrert. Knirk og ujevnheter er normalt i en eldre bolig der byggemetode ikke var like regulert som i dag.

Videre er bygget oppført med yttervegger i bindingsverk. Yttervegger har liggende trekledning. Innvendig er vegger foret inn til fordel for totalt 20 cm isolasjon i vegger.

Takkonstruksjon av typen saltak trolig tekket med asfaltplapp på undertak før skifer som hovedtak. Sløys på sørsiden og opplett på nord-siden. Oppbygging er av takkonstruksjon er med sperr som hviler på yttervegger og er knytte sammen i mønet. Det blir ikke utført destruktive undersøkelser for å kontrollere takkonstruksjonen.

Vinduer er i hovedsak i 2-lags isolerglass montert i trekarm. Vinduer i 2.etasje er koblet glass. Noen isolerglass og noen uisolerte glass. Utvendig belistet med trevirke og vannstokk over og under. Vinduer er fornyet fra 1998-2016.

Det er ikke fremlagt beskrivelser av oppbygging av konstruksjonen. Beskrivelser av oppbygging er hentet fra befaringen og noe informasjon fra rekvirent. Byggemetode kan avvike noe fra takstmannen sin beskrivelse.

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

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

Beskrivelse: Overflater og montering av servantskap som egeninnsats.

Arbeid utført av: Byggmeister Olav Langesæter AS, Murmester Sigmund Gjøstein AS, Evensen Sveis og VVS, Vangen Elektriske AS, Voss Ventilasjonsteknikk AS, Voss Bygg og Belegg, Halfdan Solberg og sønn AS.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Tarkodry homogent vinylbelegg.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Ny installasjon 2013.

Arbeid utført av: Evensen Sveis og VVS.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Saltutslag gulv Kjellerfukt særlig varm årstid, kondens. Av den grunn brukes luftavfukter. Råte i deler av gammelt tregulv.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Fremkommet utetthet etter tilsyn av takstmann. Viser til rapport.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Skjeve gulv i 2. etasje. Sprekker i betong kjellertrapp.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Har vært tatt mus i kjeller. Små hull i noen gamle trebjelker i kjelleren.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Ny installasjon 1. og 2. etasje, loft og deler av kjeller. Balansert ventilasjon.

Arbeid utført av: Vangen elektriske AS, Voss Ventilasjonsteknikk AS.

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

Svar: Ja.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: EI-kontroll bolig (NEK 405-2). 20.02.25.

Feil er utbedret. Venter på bytte av batteri alarmsentral. Ventilasjon kontrollert/service

17.02.25 Varmepumpe kontrollert/service 20.02.25.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/



dugnad.

Beskrivelse: Egeninnsats: Byttet deler av kledning fasade vest.

Arbeid utført av: Byggmeister Olav Langesetær AS.

21. Er det foretatt radonmåling?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Egen måler. Verdi fra 2025 i kjeller er 471. Samsvarer med sporfilm tatt ca. 10 år siden.

Øvrige del av bolig svært lave verdier.

21.1 Radonmåling.

År: 2025.

Verdi: 471.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Eierskifterapport. Takstmann hadde gjennomgang i huset 12.02.25.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: kakkellovnen bør feiest.

### Innhold

Kjeller inneholder toalett, gang, teknisk rom, badstue og tre boder.

1.etasje inneholder vaskerom, gang/garderobesrom, hall, bad, arbeidsrom, stue, spisestue og kjøkken.

2.etasje inneholder fire soverom, gang, garderobe og bad.

### Standard

Herskkelig og flott villa bygget i 1922. Nåværende

eier har gjort vesentlige oppgraderinger ved boligen. Innvendig er alle overflater tatt ned og bygget opp på ny. Boligen er etterisolert i vegger og tak med henholdsvis 20 cm i vegger og 30 cm i tak. Det er satt inn vannbåren varme i gulv i 1. og 2.etasje og boligen er utstyrt med balansert ventilasjonsanlegg. Ved oppbyggingen har de beholdt den originale stilen i kombinasjon med nytt og moderne.

Det første som møter deg er en romslig entré med tilhørende garderobesrom. Det er fliser i gulv i entré og garderobesrom. Fra garderobesrom er det videre adkomst til vaskerom som også har egen inngang utenifra. Vaskerommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin, tørketrommel, garderobeskap, utslagsvask og tilhørende innredning.

Fra hallen har du adkomst til stue og kjøkken. Det er tre stuer på rekke og rad. Hovedstuen er meget romslig med gode innredningsmuligheter til sofagruppe og bord. Sentralt plassert i stuen er det satt inn kakkellovn som sikrer meget god varme. Kakkellovnen er også et herlig møbel i seg selv og står i fin stil med boligens særpreg. Det er godt med vindusoverflater i stuen og utgang til terrasse og hage. Den andre stuen er like innenfor hovedstuen og kan innredes som tv-stue eller arbeidsrom. Spisestuen har god plass til et stort spisebord med plass til hele familien.

Like innenfor spisestuen er det kjøkken. Kjøkkenet er et IKEA kjøkken fra 2013. Det er meget god skap- og benkeplass med over- og underskap. Mellom over- og underskap er det fliser på vegg som gjør det enkelt å holde rent. Hvitevarene på kjøkkenet er frittstående i nisje.

I hovedetasjen er det ett baderom. Badet har

adkomst fra hallen. Badet er helfliset og er utstyrt med dusj, vegghengt toalett og servant.

Fra hallen er det trapp opp til 2.etasje. Her er det vannbåren varme i alle rom foruten gangen. Her oppe finner du fire romslige soverom og ett bad. Alle rommene har god plass til seng og garderobeløsning. Hovedsoverommet har walk-in garderobe og utgang til balkong med morgensol.

Badet er helfliset og utstyrt med dusj, badekar, toalett og dobbel servant med tilhørende innredning.

Fra gangen er det trapp opp til tørkeloftet. Her har du god oppbevaringsplass og det er også her motor for det balanserte ventilasjonsanlegget er montert. Taket er eldre og det er oppdaget punktvis fuktinntrengninger. Taket bør derfor oppgraderes.

I kjelleren har du hele 103 kvm boltreplass. Kjelleren består av tre boder, teknisk rom, badstue og toalettrom. I kjelleren er det ikke gjort noen vesentlige oppgraderinger og her må det påregnes oppgradering mtp fuktinntrengning dersom rommene skal innredes.

I tillegg til boligen er det en frittstående garasje på tomten. Garasjen er på 13,3 kvm.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet:

Punktet er vurdert til TG2 grunnet alder på drenering og observasjoner som er gjort i rom under terreng. Ved elde og slitasje på drenering vil det være fare for fukt som trekker inn i grunnmurene og under grunnmurene som igjen skaper fuktig inneklime i rom under terreng. Fundament, grunnmur, byggegrunn er og kontrollert. De er som forventet i forhold til alder. Noen alderstegn er registrert.

1.3 Terrengforhold:

TG2 grunnet mangelfullt fallforhold på tomten på nordsiden av boligen.

Konsekvens er unødvendig fukt som renner mot konstruksjonen/bygningskroppen. Fukt mot bygningskroppen kan forårsake fuktighet mot grunnmur og i rom under terreng.

2.1 Yttervegger:

Punktet er vurdert til TG2 grunnet elde og slitasje på deler av kledning, særlig på øst-siden.

Det er registrert en del fukt i treverk og generelt sprekker og malingflass. Konsekvens er merskader. I tillegg er det registrert manglende luftespalte på vegg bak kledning. Manglende lufting gjør at en eventuell fukt bak kledning ikke blir drenert vekk og tørker ikke opp.

3.1 Vinduer og ytterdører:

Vinduer og ytterdører er vurdert til TG2 grunnet elde og slitasje på deler av vinduer og ytterdører.

Konsekvens ved elde og slitasje er utettheter, fukt, råteskader o.l.

Vinduer er montert uten blikkbeslag over og under.

7.1.1 Bad 2. etasje - Overflater vegger og himling:

Punktet er vurdert til TG2 grunnet manglende fugemasse i fug på vegg i dusjsone. Konsekvens



kan være merskader.

#### 7.1.2 Bad 2. etasje - Overflate gulv:

Punktet er vurdert til TG2 grunnet manglende fall på badegulv. Fall er ikke ihht. gjelda forskrift på oppføringstidspunktet. Ytterste konsekvens kan være lekkasje mot tilstøtende rom.

#### 7.2.2 Bad 1. etasje - Overflate gulv:

Punktet er vurdert til TG2 grunnet manglende fall på badegulv. Fall er ikke ihht. gjeldende forskrift på oppføringstidspunktet. Ytterste konsekvens kan være lekkasje mot tilstøtende rom. Punktet er vurdert til TG2 grunnet bom i flis. Bom i flis vil si at det har oppstått hulrom under flis. Dette kommer av for lite bruk av flislim ved montering, eller flislim er "vasket bort" over tid. Konsekvens ved hulrom under flis er at flisen kan slå sprekker. I ytterste konsekvens kan det skade membran.

#### 7.3.2 Vaskerom - overflate gulv:

Punktet er vurdert til TG2 grunnet manglende fall på badegulv. Fall er ikke ihht. gjeldende forskrift på oppføringstidspunktet. Ytterste konsekvens kan være lekkasje mot tilstøtende rom.

#### 8.1 Kjøkken

Kjøkken blir vurdert til TG2 grunnet manglende automatisk lekkasjestopp under oppvaskmaskin. Konsekvens av manglende lekkasjestopp er unødvendig merskader i konstruksjonen grunnet eventuell lekkasje fra oppvaskmaskin.

#### 10.1 WC og innvendig vann- og avløpsrør:

Punktet er vurdert til TG2 grunnet mangelfull utførelse på durgoventil til avløpslufting. Durgoventil som lufting av avløp er ikke tilfredsstillende løsning ihht. teknisk forskrift. Det må eventuelt

dokumenteres at det er en tilfredsstillende løsning. Ved mye bruk av avløp kan det oppstå fuktig klima i kjøkkenskap. Lukt kan og oppstå. Utfør jevnlig vedlikehold for å sikre at durgoventil fungerer tilstrekkelig.

Punktet er vurdert til TG2 på grunn av manglende drenering fra vegghengt toalett. På vegghengt toalett er sistene innbygd i vegg. I nedekant på vegg, under toalettsskål, skal det være ett dreneringsspor. Da blir eventuelle lekkasjer fra innebygd sistene synliggjort på gulv og gir ikke skader på konstruksjonen bak. Dette er for å minimere skadeomfanget ved en eventuell lekkasje. Det er ikke framlagt dokumentasjon på innebygd sistene.

#### 10.5 Ventilasjon:

Punktet er vurdert til TG2 grunnet manglende overstrømming av luft mellom rom. For at et balansert ventilasjonsanlegg skal fungere må det være overstrømming av luft mellom rom. Dette skjer ofte ved en spalte mellom dørblad og dørterskel. Konsekvens er at det oppstår undertrykk i rom og ventilasjon ikke fungerer optimalt.

Forhold som har fått TG3:

#### 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak:

Punktet er vurdert til TG3 grunnet registrert lekkasje som gir forhøyet fuktverdier i konstruksjonen på loft. Fukt og råteskader kan over tid gi merskader som brudd i konstruksjonen.

Takstmannens prisvurdering ved utskifting antas mellom kr. 0- og 10.000.-

Takstmannens prisvurdering er tiltenkt kontroll og reparasjon av lekkasje. Merknader må regnes med.

#### 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen):

Takteking er vurdert til TG3 grunnet synlige lekkasjer og forhøyet fuktverdier i trevirket på loft som følge av dette. Merskader som konstruksjonssvikt kan være en konsekvens av dette. Generelt blir resterende av taktekinga vurdert til TG2 med bakgrunn i alder og slitasje. Utskifting av taktekingen med nytt undertak må tas med i betraktning.

Takstmannens prisvurdering ved utskifting antas mellom kr. 0-og 10.000.-

Takstmannens prisvurdering er tiltenkt reparasjon av lekkasje. Merknader må regnes med.

#### 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging):

Dette punktet må ses i sammenheng med punkt 4.1 og 4.2.

Takstmannens prisvurdering ved utskifting antas mellom kr 0-og 10.000.-

Takstmannens prisvurdering er tiltenkt uforutsatte kostnader ifbm. reparasjon av takteking og konstruksjonen som har tatt skade av lekkasje fra tak. Større kostnader med renovering av takteking må tas med i beregningen.

#### 9.1.1 Kjeller - Veggenes og himlingens overflater:

Punktet er vurdert til TG3 grunnet funn av fukt og generell elde og slitasje. Fukt i trevirke kan fremprovosere sopp, mugg og råteskader. Takstmannens prisvurdering ved utskifting antas mellom kr. 10.000 -og 25.000.-

Takstmannens prisvurdering er tiltenkt riving av vegger i innredet rom for videre undersøkning og eventuell opptørking. Ny innredning av rom er ikke prisvurdert da det er individuelt hvor mye som er ønskelig å gjøre. Dette må tas med i betraktningen.

#### 9.1.2 Kjeller - Gulvets overflate:

Punktet er vurdert til TG3 grunnet funn av fukt og generell elde og slitasje. Fukt i trevirke kan fremprovosere sopp, mugg og råteskader. Takstmannens prisvurdering ved utskifte antas mellom kr. 0-og 25.000.-

Takstmannens prisvurdering er tiltenkt riving av tregulv for ytterligere undersøkelser. Ny innredning av rom er ikke prisvurdert da det er individuelt hvor mye som er ønskelig å gjøre. Dette må tas med i betraktningen.

#### 9.1.3 Kjeller - Fuktmåling og ventilasjon:

Punktet er vurdert til TG3 grunnet funn av fukt og generell elde og slitasje. Fukt i trevirke kan fremprovosere sopp, mugg og råteskader. Takstmannens prisvurdering ved utskifte antas mer enn Kr. 300.000.-

Takstmannens prisvurdering ved TG3 er tiltenkt kostnad for å få kjelleren fuktfri. Dvs. i hovedsak drenering.

#### 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

Overflater i 1. og 2. etasje er fornyet i 2013-15.

Vannboren varme i alle gulv i 1. og 2. etasje (Foruten gang i 2. etasje) 2013-15.

Ny bergvarmepumpe i 2023.

Vinduer er for det meste skiftet ut. Vinduer fra 1998-2016.

Etterisolert i vegger og tak. 20cm i vegger og 30cm i tak.

Våtrom er renovert i 2013 og 2016.

Balansert ventilasjon montert i 2015.

Nytt elektrisk anlegg i 1. og 2. etasje. Deler er fornyet i kjeller. 2013-15.

Nytt kjøkken i 2014.

Kledning: Ny kledning mot vest i 2013-15.

Ny kledning på deler av øst-vegg 2013-15.

Ny kledning mot sør 1996.

Nytt tettsjikt på balkong i 2. etasje i 2014.

Foring av skorstein med stålrør innv. i 2013.

Ny vedovn i stuen i 2023.

Generelt er det gjort mye med bustanden mellom 2013 til dd.

### Parkering

Biloppstillingsplass på egen eiendom.

### Forsikringsselskap

Fremtind

### Polisenummer

21324725

### Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere

radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har foretatt radonmåling og målinger viser en verdi på 471.

### Diverse

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

Vedovn i stuen.

Bergvarmepumpe med vannbåren varme i gulv.

### Info strømforbruk

Selger har i energimerkingen oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt: 26 488 kWh pr. år

### Energikarakter

B

### Energifarge

Lys grønn

### Info 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 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge

energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 9 900 000

### Kommunale avgifter

Kr 3 300

### Kommunale avgifter år

2025

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er en prognose for 2025.

Faktisk fakturert beløp i 2024 var kr.9.275,92,-.

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 6 684

### Eiendomsskatt år

2025

### Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er en prognose for 2025. Faktisk fakturert beløp i 2024 var kr.6.500,-.

### Formuesverdi primær

Kr 1 136 908

### Formuesverdi primær år

2023

### Formuesverdi sekundær

Kr 4 547 630

### Formuesverdi sekundær år

2023

### Info formuesverdi

Formuesverdi er innhentet fra Altinn.

### Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett. Renovasjonsgebyr fra Bir faktureres 2 ganger årlig. Renovasjonsgebyr for inneværende år er på Kr. 5.107.

### Tilbud 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.

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 48, bruksnummer 94 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:

4621/48/94:

04.11.1922 - Dokumentnr: 900057 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4621 Gnr:48 Bnr:1

14.06.1993 - Dokumentnr: 910 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4621 Gnr:48 Bnr:181

01.01.2020 - Dokumentnr: 672197 -

Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1235 Gnr:48 Bnr:94

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er ikke mottatt byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest.

Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998.

Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest.

#### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

#### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er i henhold til kommuneplanen avsatt til område for boliger.

Kommuneplaner  
Id 12352019004

Navn Kommuneplan for Voss herad 2020-2032

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 22.10.2020

Delarealer Delareal 368 m

KPHensynsonenavnOM220

KPStøy Gul sone iht. T-1442

Delareal 964 m

Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Delareal 964 m

BestemmelseOmrådenavnYtre sentrumsavgrensing

KPBestemmelseHjemmel forhold som skal avklares

og belyses

Delareal 964 m

KPHensynsonenavnOM310

KPFare Ras- og skredfare

Kommunedelplaner

Id 2020005

Navn Kommunedelplan for kulturmiljøplanen, Voss herad

Plantype Kommunedelplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 17.03.2022

Delarealer Delareal 964 m

KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø

KPHensynsonenavnH570\_18

#### **Adgang til utleie**

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

#### **Legalpant**

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

#### **Kommentar bo- og driveplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

#### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

#### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

#### **Salgs- og betalingsvilkår**

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/hjemmelsdokument 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. 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.

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.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

9 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger  
247 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)  
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))  
-----  
248 850 (Omkostninger totalt)  
264 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
267 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

-----  
10 148 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
10 164 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
10 167 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))  
-----

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

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 248 850

#### **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 dekningsalg for kjøpers regning.

#### **Personopplysningsloven**

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 Boligkjøperforsikring Pluss 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 Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i



kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,20% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 3 000 Gebyr for betalingsutsettelse
- 4 500 Kommunale opplysninger
- 21 500 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
- 260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 172 790

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag for markedspakke, kommunale opplysninger og visning.

#### Oppdragsansvarlig

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

Aktiv Voss AS, Skulegata 2  
5700 Voss

Tlf: 481 95 495

Salgsoppgavedato  
12.04.2025

# Nabolagsprofil

Ullestadvegen 2B - Nabolaget Rogne/Mølster/Ullestad - vurdert av 34 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



## Offentlig transport

Lekvebakken Linje 964	4 min	0.3 km
Voss stasjon Linje F4, R40	11 min	0.8 km
Bergen Flesland	1 t 39 min	

## Skoler

Vangen skule (1-7 kl.) 249 elever, 16 klasser	13 min	0.9 km
Gullfjordungen skule (1-7 kl.) 168 elever, 9 klasser	22 min	1.6 km
Voss ungdomsskule (8-10 kl.) 541 elever, 38 klasser	10 min	0.7 km
Voss gymnas 370 elever	16 min	1.1 km
Voss vidaregåande skule	7 min	

## Ladepunkt for el-bil

Voss Tinghusplassen	8 min
Voss Strandavegen	13 min

«Hyggelige sentrumsnært.»

Sitat fra en lokalkjent

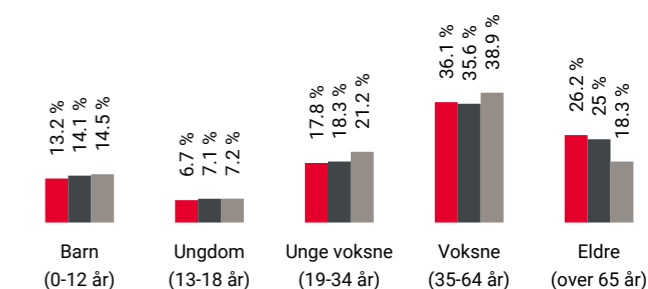


Opplevd trygghet  
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene  
Veldig bra 80/100

Naboskapet  
Godt vennskap 69/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rogne/Mølster/Ullestad	1 268	676
Vossevangen	7 493	4 026
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Rogne barnehage (1-5 år) 18 barn	9 min	0.6 km
Klausabakken barnehage (1-5 år) 127 barn	12 min	0.8 km
Hagahaugen barnehage (1-5 år) 29 barn	22 min	1.6 km

## Dagligvare


Nærbutikken Vangsgata Dyrdal Mat	4 min
Kiwi Vangen	8 min




## Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Gående
-  3. Sykkel

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 89/100

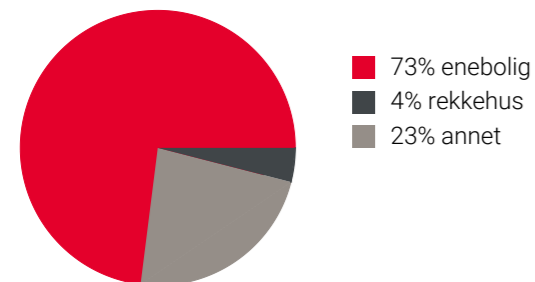
 **Støynivået**  
Lite støynivå 87/100

 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 84/100





## Sport

-  Rogne vid.skule 8 min   
Aktivitetshall 0.6 km
-  Prestegardslandet - strandvolleyballa...10 min   
Sandvolleyball 0.7 km
-  MOVA Vangsgata 8 min 
-  SKY Fitness Voss 14 min 

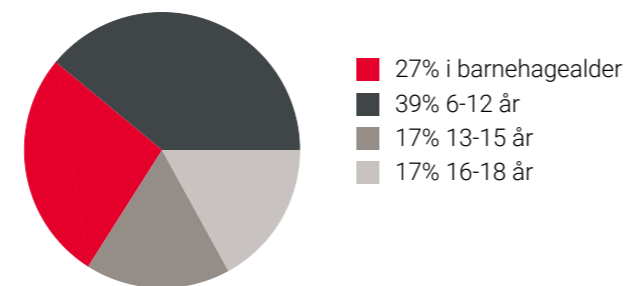
## Boligmasse



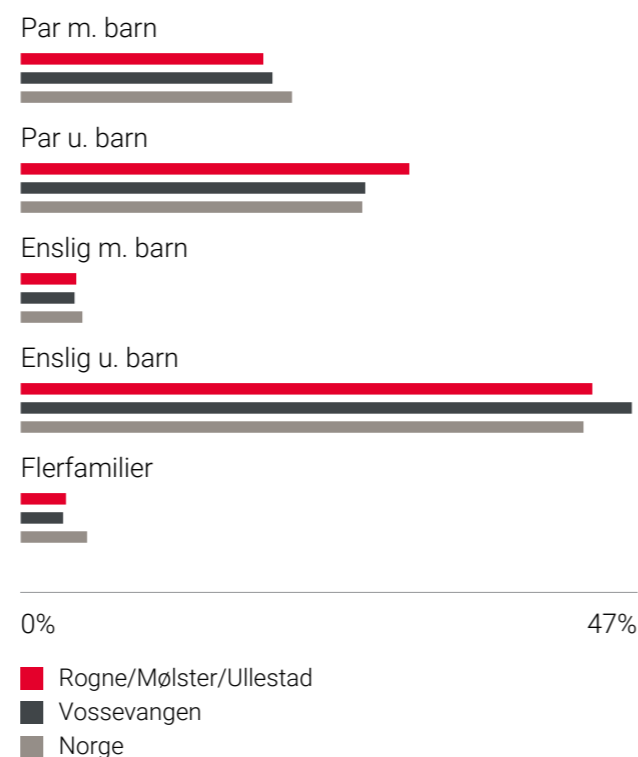
## Varer/Tjenester

-  Vangen - Voss handelssentrum 11 min 
-  Vitusapotek Vossevangen 5 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

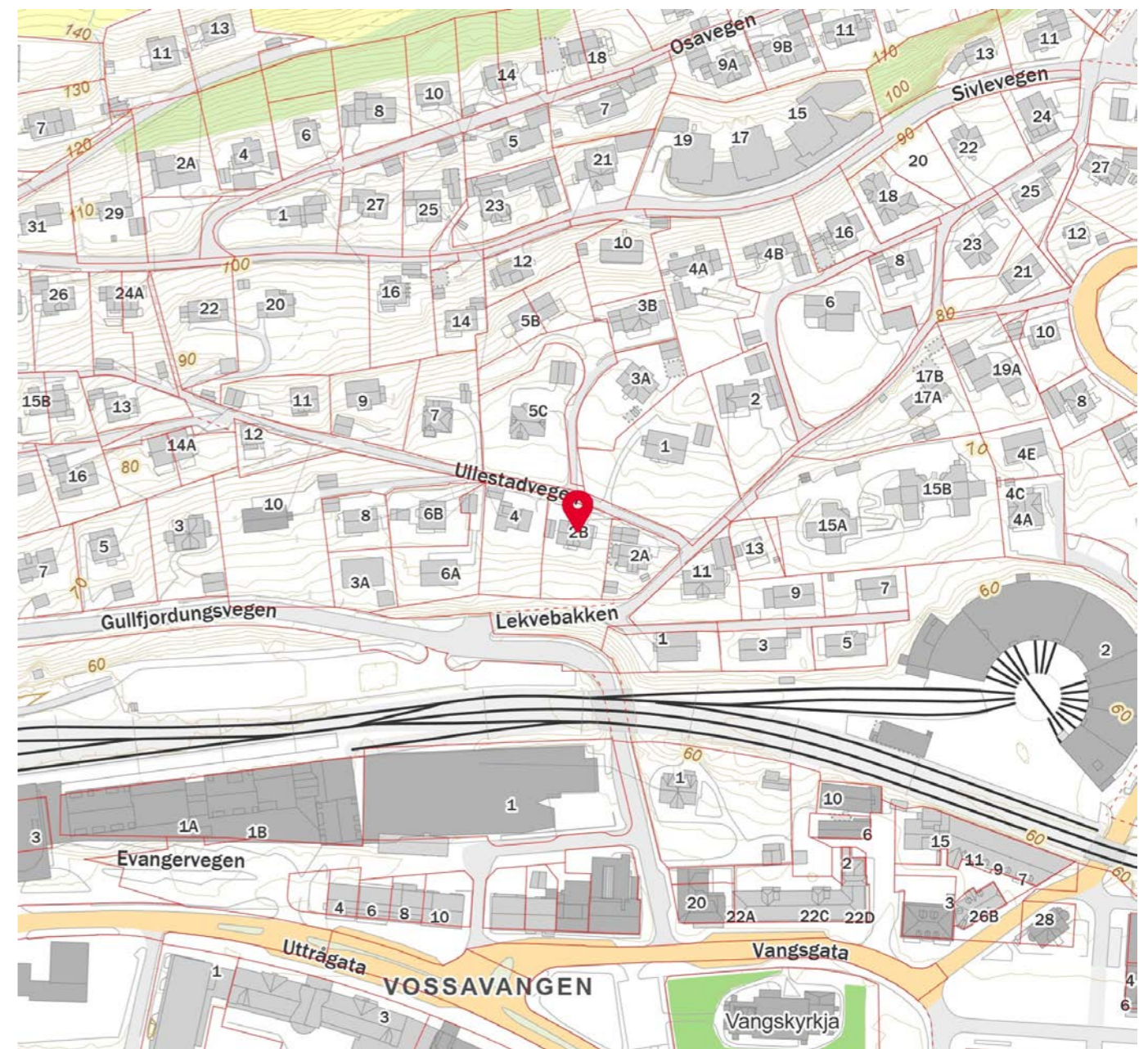
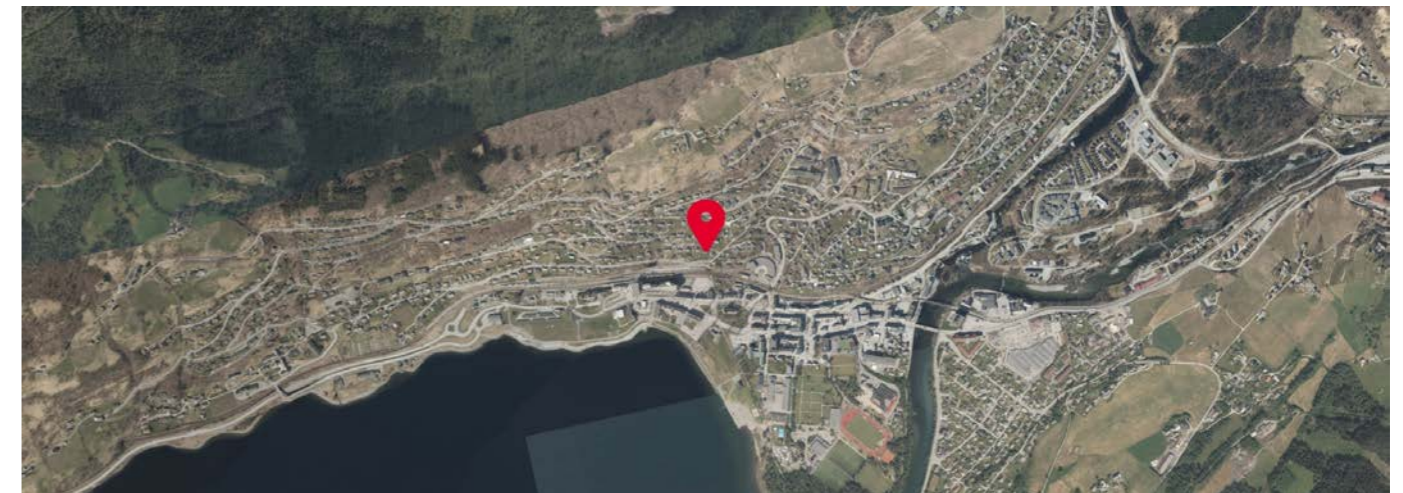


## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%





Einebustad  
Ullestadvegen 2B  
5704 Voss



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
9	TG 1	Ingen vesentlige avvik
11	TG 2	Vesentlige avvik
6	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

#### Utført av:

Takstmann

Håvard Kvarme Ure

Dato: 03/04/2025

Hadlingen 25

Voss 5706

41506615

haavard\_ure@hotmail.com

VERDIBYGG<sup>AS</sup>  
BYGG OG TAKSERING



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.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

#### OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

#### 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

Egenerklæringskjemata 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.

Det 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/brukslitasje. * 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 bygverket.
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

### EIENDOMSDATA:

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr:48, Bnr: 94
<b>Hjemmelshaver:</b>	Sølvi Hesslevik og Claes Robert Hesslevik
<b>Seksjonsnr:</b>	N/A
<b>Festenr:</b>	N/A
<b>Andelsnr:</b>	N/A
<b>Tomt:</b>	964 m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Nei
<b>Adkomst:</b>	Offentleg
<b>Vann:</b>	Offentleg
<b>Avløp:</b>	Offentleg
<b>Regulering:</b>	Kommunedelplan for kulturmiljøplanen
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	Ikkje opplyst
<b>Forsikringsforhold:</b>	DNB/Fremtind Forsikring
<b>Ligningsverdi:</b>	Ikkje opplyst
<b>Byggeår:</b>	1922 (Opplyst av rekvirent)

## EIERSKIFTERAPPORT™

### BEFARINGEN:

<b>Befaringsdato:</b>	05.02.2025
<b>UTVENDIG:</b>	- Det er ikkje utført befaringsdato på takflata grunna sikkerhetsmessige årsaker. Taket er besikta frå bakkeplan og innvendige undersøkingar. - Drenering ligg under bakkenivå og er ikkje mogleg å kontrollere utover observasjonar gjort i rom under terreng, samt informasjon frå heimelshavar.

### VÊR:

- Noko nedbør på synaringsdagen.

### Forutsetninger:

### INNVENDIG

- Ingen større hindringar som begrensar undersøkinga av bustaden.  
- Det er ikkje flytta på møblar, inventar og lausøre på befaringdagen.  
- Bustadhuset er bygd i ei tid der krav til dokumentasjon ikkje var like streng som i dag. Skjulte installasjonar i bygningsdelane er då ikkje mogleg å kontrollere utover informasjon frå rekvirent. Faktisk oppbygging av bygningsdel kan då fråvika frå underteikna sin beskriving.  
- Det vert teke forbehold om at informasjon frå heimelshavar/rekvirent er riktige.

### Oppdragsgiver:

Claes Robert Hesslevik

### Tilstede under befaringen:

Sølvi Hesslevik og Claes Robert Hesslevik

### Fuktmåler benyttet:

Protimeter mms2

### OM TOMTEN:

Tomt på 964kvm. Tomtestorleik er henta frå Kommunekart.com og ikkje kontrollert utover det. Avvik kan førekoma.

Tomt i lett skråande terreng. Veg og jernbane like ved eigedomen.  
Opparbeida uteområde med terrasse og grøntareal. Parkering på tomta.

Ca. 700m til Voss sentrum og 4km til Skulestadmoen.  
Kort veg til nødvendige fasilitetar.

### Risikoreport frå Propcloud.no syner:

- Bustaden ligg i aktsomheitsone for kvikkleireskred. Dette er informasjon henta frå NVE sine landsomdekkande aktsomheitskart. Kartet syner områder med mogleg samanhengande marin leire (NGU) og terrengkriterier (høgdeforskjeller og stigning) som tilseier at det kan være fare for kvikkleireskred.  
- Bustaden er plassert i område med moderat til låg fare for radon.  
- Bustaden er plassert i gul sone for støy frå jernbanen.

Det er ikkje framlagt eller opplyst om spesielle forhold vedrørende eigedomen. Dette gjeld i hovudsak matrikkelen, reguleringsmessige forhold og servitutter på eigedomen.



**OM BYGGEMETODEN:**

Bustadhus over 3 etasjar + kaldt loft.  
Bustaden er oppført med grunnmura, truleg plasstøypet betong behandla med maling.  
Drenering er frå byggeår. Truleg er det steinsatte grøfter utan dreneringsrør.  
Det er ikkje nytta isolasjon mut grunnmurar utvendig.

Etasjeskille av trevirke med bjelkar som er opplagra på ytterveggar og beranda element i bygget.  
Noko knirk og ujamnheit er registrert. Knirk og ujamnheit er normalt i ein eldre bustad der byggemetode ikkje var like regulert som i dag.

Vidare er bygget oppført med ytterveggar i bindingsverk.  
Ytterveggar har liggande trekledning. Innvendig er vegg for inn til fordel for totalt 20 cm isolasjon i vegg.

Takkonstruksjon av typen saltak truleg tekka med asfaltapp på undertak før skifer som hovudtak. Sløys på sørsida og opplett på nord-sida.  
Oppbygging er av takkonstruksjonen er med sperr som kvilar på ytterveggar og er knytt saman i mønet. Det vert ikkje utført destruktive undersøkingar for å kontrollere takkonstruksjonen.

Vindauger er i hovudsak i 2-lags isolerglass montert i trekarm. Vindauger i 2. etasje er koplå glas. Nokre isolerglass og nokre usisolerte glas.  
Utvendig belista med trevirke og vannstokk over og under.  
Vindauger er fornya frå 1998 - 2016.

Det er ikkje framlagt beskrivingar med oppbygging av konstruksjonen. Beskrivingar av oppbygging er henta frå synfaringa og noko informasjon frå rekviert. Byggemetode kan avvike noko frå underteikna sin beskriving.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Rapporten er basert på visuell synfaring, måling med nødvendig utstyr og informasjon frå heimelshavar/rekviert. Vanlegvis har bygningsdeler som vert utsatt for slitasje ei levetid mellom 15-40 år. Nokre av bygningsdelane har ein alder som tilseier at dei bør haldast under tilsyn.  
Konstruksjonen er bygd i ei tid der krav til isolasjon, inn klima, inndeling av rom osv. er annleis frå i dag. Byggeskikk, materialval, utføring og dokumentasjon er og forskjellig. Dette må takast omsyn til ved kjøp av eldre konstruksjonar. Utgifter i forbindelse med oppgradering må påreknast.

Konstruksjonen er å sjå på som venta ut frå alder.  
Avvika som er registrert skuldast i hovudsak manglande dokumentasjon, bruksslitasje og elde. Feil og manglar som er funne på synfaringdagen har ulik alvorlegheitsgrad.  
Sjå vidare i rapporten for tilstandsgrad og utgreiing om kvar bygningsdel. Eventuelle avvik som er bemerka med TG 2 og TG 3 ligg samla bakerst i rapporten.

**ANNET:****OPPVARMING:**

- Vedovn i stova.
- Bergvarmepumpe med vannbåren varme i golv.

**SKORSTEIN/PIPELØP:**

Kontroll av pipeløp/skorstein og ildstad skal utførast av offentleg myndigheit og er ikkje ein del av tilstandsrapporten.  
Rekviert opplyser at skorstein og ildstad er kontrollert av offentleg myndigheit. Feiing bør gjennomførast.

**PREMISSER:**

Takkonstruksjon og utlufting vil i nokre tilfeller vera vanskeleg å vurdere då det kun vert kontrollert visuelt og enkelte stadar. Skjulte feil og manglar kan ikkje utelukast.

Baderom vert vurdert ut frå visuelle observasjonar og ved kontroll av tilfeldig utvalte punkt.  
Sluk kan i enkelte tilfeller vera vanskeleg å vurdere om overgang golvmembran-sluk er tett grunna smuss/groing/flislimsøl.  
Sjølvs om takstmannen analyserar grundig kan det forekoma skjulte feil/manglar som ikkje vert funne ved visuell kontroll og stikkprøvar på tilfeldig utvalte stadar i konstruksjonen. Om det er dårleg tilkomst eller andre hindringar vert ikkje bygningsdelen kontrollert. Det vert då tilbudd befarig av gjeldande bygningsdel ved eit seinare høve om rekviert/eigar ønsker å fjerna hindringa til fordel for ny kontroll.  
Levetidsbetraktningane vert berekna med hovudvekt på takstmannens skjønsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatt resterande levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjera seg gjeldande mtp. værforhold og bruk.  
Levetiden vil variere noko om andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehald, estetikk, økonomi, sikkerheit, funksjon eller andre brukarynskje, er lagt til grunn.

**DOKUMENTKONTROLL:**

- Biletedokumentasjon utlevert av rekviert. Gjeld renovering av bustaden i heimelshavar si eigartid.
- Anna relevant dokumentasjon er beskrive i rapporten under punkta som omhandlar relevant bygningsdel.

**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og golv):**

Tak: I hovudsak slett overflate. Sparkla og malt gips. Nokre rom har malt trepanel i tak.  
Vegg: I hovudsak slett overflate. Sparkla og malt gips. Nokre rom har tapet på vegg. Nokre rom har malt trepanel på vegg.  
Golv: I 2. etasje er det i hovudsak originalt tregolv. Laminat i garderobe.  
I 1. etasje er det i hovudsak laminat på golv. Fliser i gang og deler av hall.  
I kjellar er det i hovudsak betong på golv. Nokre rom med trebord på golv.

Bad 2. etasje: Panel i tak og fliser på vegg og golv.  
Bad 1. etasje: Panel i tak og fliser på vegg og golv.  
Vaskerom: Sparkla og malt gips i tak. Våtromstapet på vegg og våtromsbelegg på golv.

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

Bustaden er av eldre dato. Slitasje og elde må reknast med.  
Bjelkelag/golv/etasjeskille er ikkje kontrollert, då dette ikkje inngår i "forskrift til avhendingslova". Men underteikna vil påpeika at eit hus med denne alder vil ha knirk, ujamnheit, svei og svankar i etasjeskille. Dette kjem av dimensjonering av materialar ikkje var av same kvalitet på oppføringstidspunktet til aktuell bustad, som det er i dag. Dette må eventuell ny eigar vera klar over. Det er registrert nokre små hull i trevirke i kjellar. Dette kan vera eit teikn på borebiller.

Bruk av asbesthaldige materialar var utbreidd fra rundt 1920 og fram til 1985 da totalforbudet av kom. Størst bruk var det i perioden etter andre verdenskrig og fram til 1980. Det kan ikkje utelukast at det er nytta abesthaldige materialar i aktuell bustad.  
Det er ikkje opplyst om funn eller registrert asbesthaldige materialar på synfaringdagen.

Ver merksam på at det som regel vil vera diverse mindre hol, samt skjolder i overflater der bilete, hyller og møblement har vore plassert. På golv vil det som regel vera diverse slitasje/missfarge/riper og liknande der møblement har vore plassert. Slike avvik vert rekna som normalt.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Underteikna var rekviert for å utarbeida ein tilstandsrapport ifbm. sal av bustaden.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Rekviert opplyser:

- Overflater i 1. og 2. etasje er fornya i 2013-15.
- Vannbåren varme i alle golv i 1. og 2. etasje. (Forutan gang i 2. etasje) 2013-15.
- Ny bergvarmepumpe i 2023.
- Vindauger er for det meste skifta ut. Vindauger frå 1998-2016.
- Etteisolert i vegg og tak. 20cm i vegg og 30cm i tak.
- Våtrom er renovert i 2013 og 2016.
- Balansert ventilasjon montert i 2015.
- Nytt elektrisk anlegg i 1. og 2. etasje. Delar er fornya i kjellar. 2013-15.
- Nytt kjøkken i 2014.
- Kledning: Ny kledning mot vest i 2013-15.
- Ny kledning på deler av aust-vegg 2013-15.
- Ny kledning mot sør i 1996.
- Nytt tettesjikt på balkong i 2. etasje i 2014.
- Foring av skorstein med stålrør innv. i 2013
- Ny vedovn i stova i 2023.

Generelt er det gjort mykje med bustaden mellom 2013 til dd.



**AREALER OG ANVENDELSE:**

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal  
BRA-e =Eksternt bruksareal  
BRA-b =Innglasset balkong  
TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

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

**NB:**

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
2. etasje	89	0	0	5	89	0
1. etasje	108	0		22	108	0
Kjellar	103	0	0	0	17	86
SUM BYGNING	300	0	0	27	214	86
SUM BRA	301					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Garasje	0	13	0	0	-	-
SUM BYGNING	0	13	0	0	-	-
SUM BRA	13					

**BRA-i:****2. ETASJE:**

Soverom - 12,2kvm med 1,04m - 2,58m takhøgd.  
Soverom - 10kvm med 1,02m - 2,55m takhøgd.  
Soverom - 14,1kvm med 1,80m - 2,55m takhøgd.  
Soverom - 16,3kvm med 1,23m - 2,59m takhøgd.  
Gang - 16,2kvm med 2,55m takhøgd. (Målbart areal i trapper er medrekna. 8kvm er opptatt av trapper)  
Garderobe - 4,6kvm med 0 - 2,58m takhøgd. (8,8kvm golvareal)  
Bad - 6,5kvm med 1,92m - 2,58m takhøgd.

**1. ETASJE:**

Vaskerom - 7,6kvm med 2,84m takhøgd.  
Gang/garderobe - 3kvm  
Hall - 15,1kvm med 2,80m takhøgd. (6kvm er opptatt av trapp)  
Bad - 3,2kvm med 2,45m takhøgd.  
Arbeidsrom - 12,3kvm med 2,81m takhøgd.  
Stova - 26,8kvm med 2,81m takhøgd.  
Spisestova - 18,4kvm med 2,81m takhøgd.  
Kjøkken - 16,2kvm med 2,80m takhøgd.

**KJELLAR:**

Bod - 15,2kvm med 2,0m takhøgd.  
Toalett - 2kvm med 2,0m takhøgd.  
Gang - 12,6kvm med 2,04m takhøgd.  
Teknisk rom - 12,8kvm med 2,03m takhøgd.  
Badstu - 2,5kvm med 1,84m takhøgd.  
Bod - 40,2kvm med 2,15m takhøgd.  
Bod - 11,4kvm med 2,15m takhøgd.

**BRA-e:**

Garasje - 13,3kvm med ca. 1,90m innkøyringshøgd. (2,78m x 4,80m)

**MERKNADER OM AREAL:****Andre areal:**

Kaldt loft - areal på kaldt loft er målt til ca. 60kvm golvareal. Arealet er ikke måleverdig grunna for låg takhøgd.

På loft er det noko areal som ikkje er måleverdige grunna takhøgd. Areal er ikkje medrekna i BRA.

Kneloft: ca. 8kvm totalt er ikkje måbart areal. Fordelt på 3 rom.

Garderobe: 4,2kvm er ikkje målbart areal.

**Trapp:**

I trappehull ned til 1. etasje er deler av arealet ikkje målbart. Arealet av trapp måles som om det er golv. Åpninger ved siden av trapp måles ikkje. Aktuell trapp har åpning i senter av trappehull.

Trapp til loft er medrekna i BRA for etasjen. Det gjeld og rom under trapp.

**TBA:**

Aust-ventd balkong 2. etasje: 4,8kvm

Sør-ventd balkong 1. etasje: 6,5kvm

Sør-ventd terrasse v/ garasje: 15kvm der ca. 5kvm er overbygd.

Areal er målt med laser. NS 3940:2023 areal- og volumberekning er nytta som grunnlag for arealberekninga.

P-rom og S-rom er det målt frå vegg til vegg i kvart rom.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel vere i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen. Definisjonene gjeld for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ein eventuell bruksforandring av rommene kan vera avgjerande for om rommene er primære eller sekundære rom.



**GARASJE / UTHUS:**

Frittstående garasje på ca. 13kvm. Hems på ca. 4kvm golvareal.

Garasje er oppført med reisverk som konstruksjon. Vegg er utvendig kledd med ståande trekledning. Vegg er ikkje tetta med vindtette plater/duk.

Saltak med plassbygde takstolar. Taket er tekka med undertak av sutaksbord med shingel som yttertekking.

Grunnmurar i plasstøpt betong. Singel/stein som golv.

Garasje er oppført i ettertid av bustadhuset. Garasje framstår i den stand ein kan forventa i forhold til alder. Noko vedlikehald av kledning og tak er nødvendig for å oppretthalda tilstanden.

**BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

**INTEGRITET:****UAVHENGIG TAKSTMANN**

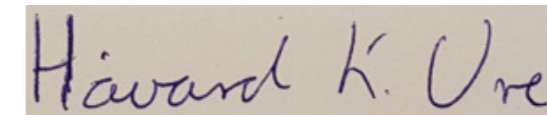
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

*Ansvarlig for rapporten:*

**Håvard Kvarme Ure**

Byggmeister, fagskuleingeniør og takstmann.

03/04/2025



Håvard Kvarme Ure



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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utsett.

Byggegrunn:

Ukjent byggegrunn. Truleg oppbygd med stadlege massar.

Fundamenter:

Fundament er ikkje tilgjengelig for kontroll då dei normalt ligg under bakkenivå. Grunnmurane vert kontrollert for sprikkdannlser ol.

Grunnmur:

Grunnmurane framstår i genrelt grei stand. Det er ikkje registrert unormale riss eller sprikker i betongen. Betongen er malt utvendig.

Grunnmurar er ikkje isolert.

Drenering:

Dreneringa har ukjent alder. Truleg er det steinsatte grøfter som er igjenfylt med stadlege massar.

Drenering må sjåast i samanheng med funn som er gjort i rom under terreng. Sjå punkt 9.1 for utgreiing.

Drenering er klar for utskifting/renovering.

**Merknader:**

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:****TG 2** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terreng rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikkje andre tiltak er utført for å leia vekk overvatn. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over ein avstand på minst 3 m fra veggen. «NBI 514.221 fuktsikring av konstruksjoner mot grunn»

Terreng rundt aktuell bustad tilfredsstillar ikkje dei krava som nevnt på nord-sida av bustaden.

Det er ein enkel, men viktig faktor for å redusera overflatevatn som renn mot bygningskroppen.

Nokre tomter har ein slik beskaffenheit som tilseier at det ikkje er mogleg å gjennomføra eit godt fall frå grunnmurane.

Det er då viktig å gjennomføra andre tiltak for å redusera faren for fukt mot konstruksjonen/bygningskroppen. Ref. punkt 1.1 ang. drenering.

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Konstruksjon av tradisjonelt bindingsverk.

Då konstruksjonen er kledd utvendig og innvendig gjer det noko begrensa tilgang for kontroll av yttervegganes konstruksjon.

Veggane er visuelt kontrollert utvendig og innvendig. Det er ikkje registrert synlege svei og svankar.

Skjulte feil og manglar på konstruksjonen kan ikkje utelukkast.

Ytterkledning er kontrollert visuelt og med stikktaking på spesielt utsatte stader, som nedekant på kledning og rundt vindauger. Kledning på fasade aust har noko fukt og byrjande råte i seg. Malingglass, sprikker i kledning er registrert. Sporadisk oppgradering av kledning på resterande fasader.

For god uttørking og drenering av eventuell fuktigheit bak kledning, skal det vera spalte bak kledning med luftgjennomstrøming. På aktuell bustad er det ikkje registrert noko form for luftespalte. Tilstand bak kledning er ikkje kjent.

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

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

VINDAUGER:

Vindauger av typen kopla glas med to-lags isolerglass inn montert i trekarm.

Av dei vindauger som er mogleg å sjå produksjonsår er dei datostempla 2002, 2013 og 2016.

Vindauger er enkelt funksjonstesta. Nokre av vindaugene tar noko i karm ved åpning og lukking.

På nokre vindauger i 2. etasje mot vest, er det registrert noko fukt og dugg på ytterste glasset. Gjer merksam på at punkterte vindauger kan vera vanskeleg å sjå, så det kan ikkje utelukkast heilt.

Utvendig er vindaugene lista med trevirke med beslag på vannstokk over vindauga.

Sintef byggforsk beskriv:

"For å oppnå totrinnstetning må utvendig vannbrettbeslag og omramning monteres slik at de til sammen fungerer som en regnskjerm som hindrer regnvann i å komme inn til lufttettingen. Se pkt. 4. I tillegg må vannbrettbeslag og omramning beskytte tettematerialene innenfor mot nedbrytning på grunn av sollys. Monteringsfugene over og under vinduet er spesielt utsatt på grunn av vannet som renner nedover fra veggen/vindusruta ovenfor. Vannbrett og vannbrettbeslag bør ha et fall utover på minst 1 : 5."

Generell slitasje og elde på vindauger er registrert.

Normalt vedlikehald er nødvendig. Maling, smøring, vask og justering.

Dei eldste vindaugene har ein alder som tilseier at utskifting i nær framtid er nødvendig. Det er og med tanke på betre isolering og tetting.

YTTERDØRER:

Ytterdør i entre i 1. etasje.

Ytterdøra er renoverd tilbake i 2014. Nytt dørblad med isolasjon. Døra tek noko i karm ved åpning og lukking. Døra framstår i forventa stand i forhold til alder.

Balkongdør til veranda i 2. etasje av typen kopla dør.

Dør er av eldre dato. Framstår i ok stand. Utskifting av dør til fordele for betre isolasjon og tetting.

Balkongdør til veranda i 1. etasje.

2-lags isolerglass montert i trekarm. Produsert i 2016.

Balkongdør framstår i god stand.

Yttedør i kjellar.

Ukjent alder på dør, men noko elde og slitasje er registrert.

Utskifting eav dør til fordel for betre isolasjon og tetting.

**Merknader:** Bilete syner dugg og fukt mellom glasa.





#### 4. Tak

##### TG 3 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Gjer merksam på at punkt 4.1, 4.2 og 5.1 omhandlar takkonstruksjon og kaldt loft.

Det vil vera opplysningar som vert repetert og påpeika fleire gonger.

Aktuell takkonstruksjon er i hovudsak kontrollert frå kaldt loft og besikting frå bakkeplan utvendig.

Utvendig er det ikkje gått på takflata grunna sikkerheitsmessige årsaker. Dette gjer at ein får ein begrensa kontroll av takflata utvendig.

På eldre konstruksjonar må ein rekna med noko svei og svankar, som kjem av manglande kunnskap ved oppbygging av konstruksjoen og aldring.

Det vart ikkje utført destruktive undersøkingar for å kontrollera undertak, innfestning, lufting, lekter og andre lukka konstruksjonar. Hovudvekta på val av tilstandsgrad er lagt på alder, eventuelle funn på loft og taksmannens skjønnsmessige vurdering. Det vert teke atterhald om skjulte feil og manglar.

På aktuelt tak er det ikkje registrert svei og svankar utover normalen. Konstruksjonen verkar til å vera stabil.

På loft er det registrer noko fuktskjolder på golv. Ved kontroll med fuktmålar er det registrert noko fohøga verdiar av fukt.

Det er registrert luftespalte mellom undertak og lufting/ventilering. Det er normalt tilførsel av luft via spalte mellom yttervegg og takskjegget og vidare opp på takflata.

Underteikna har ikkje moglegheit til å kontrollera luftinga då det er ein lukka konstruksjon. Ukjent oppbygging.

**Merknader:** Taksmannens prisvurdering er tiltenkt kontroll og reparasjon av lekkasje. Meirkostnadar må reknast med. Bilete syner fuktmåling i området ved registrert fuktskjolde. Noko fuktutslag i konstruksjonen.



##### TG 3 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra Ukjent

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekka med skiferstein.

Det er registrert det som kan likna asfaltapp som undertak. Tilstand på undertak er ikkje kjent.

Asfaltapp av ukjent alder er truleg noko porøs. Sprekker og utetheitar i undertak kan ikkje utelukkast.

Taktekinga generelt framstår i ein tilstand som tilseier at det bør vurderast utskifting i nærmare framtid.

Utskifting av undertak og ytterteking.

Det er registrert forhøga fuktverdiar i undertaksbord og konstruksjon i eit område på loft.

Dette kjem truleg som fylgje av utetheitar i taktekinga.

**Merknader:** Taksmannens prisvurdering er tiltenkt reparasjon av lekkasje. Meirkostnadar må reknast med.

Bilete syner og noko forhøga verdiar av fukt i området ved pipegjennomføring.



#### 5. Loft

##### TG 3 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Dette punktet må sjåast i samanheng med punkt 4.1 og 4.2.

Kaldt loft som ikkje er innreia.

Klima generelt verkar greit på loft.

Spalte mellom undertak og isolasjon gjer tilførsel av luft til loft.

Generelt på loft er det registrer nokre fuktskjolder i undertak.

Skifertak er ikkje eit tett tak i seg sjølv. Tett undertak er derfor særst viktig.

**Merknader:** Taksmannens prisvurdering er tiltenkt uforutsatte kostnadar ifbm. reparasjon av takteking og konstruksjonen som har tatt skade av lekkasje frå tak. Større kostnadar med renovering av takteking må takast med i berekinga.

Bilete syner takglas som utgjer ein risiko for lekkasje i takkonstruksjon. Det vart ikkje registrert fukt på synfaringsdagen.





**6. Balkonger, verandaer og lignende****TG 1** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.  
 Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.  
 Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.  
 Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.  
 Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.  
 Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.  
 Ventilering/lufting vurderes ikke som tilstrekkelig under inntrukket terrasse/balkong.

**BALKONG 2. ETASJE:**

Balkong over kjøkkentilbygg. Konstruksjonen i trevirke. Terrassebord i trevirke. Noko grønske er registrert på terrassebord. Ståande bord i trevirke som rekkverk. Rekkverk har ikkje tilstrekkelig høgde ihht. dagens krav til rekkverk. Dagens krav til rekkverk seier at det skal vera 100cm høgde.  
 Balkong framstår i generelt god stand på synfaringsdagen.

**BALKONG 1. ETASJE:**

Støypt balkong med trapp. Fliser som dekke på balkong.  
 Smijernsrekkverk. Rekkverk har ikkje tilstrekkelig høgde ihht. dagens krav til rekkverk. Dagens krav til rekkverk seier at det skal vera 100cm.  
 Balkong framstår i generelt god stand på synfaringsdagen.

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

Det er ikke påvist riss og sprekker.  
 Det er påvist sprekker i fuger.  
 Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.  
 Det er ventiler som kan åpnes.

Trepanel i tak og fliser på vegg.  
 Det er registrert noko manglande fugemasse mellom fliser på vegg i dusjsone.  
 Elles, utover normal elde og bruksslitasje er det ikkje registrert feil og manglar.

**Merknader:** Bilete syner manglande fugemasse mellom fliser på vegg i dusjsone.

**TG 2** 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.  
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.  
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.  
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.  
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.  
 Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.  
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Fliser på gulv.

Overflater framstår i den stand som er forventa i forhold til alder. Det er ikkje registrert feil og manglar.

Fall på gulv: Kontrollert etter gjeldande forskrift på oppføringstidspunktet. (TEK10)

For at aktuelt badrom skal vera godkjent, må det vera fall på 1:100 på heile golvet eller 1:50 i dusjens nedslagsfelt. Dusjen nedslagsfelt er fastsatt å vera 80cm frå sluk. Det skal og vera eit vanntett sjikt 25mm høgare enn topp slukrist, rundt heile rommets ytterkant. Det gjeld mot dør også.

Det er ikkje registrert fall 1:100 mot sluk på heile golvets overflate. Det er målt noko ujamnt fall og opp mot 1:200 nokre stader. Det er registrert 1:50 fall i dusjsone ca. 30cm frå sluk. Dette er ikkje tilstrekkelig avstand frå sluk ihht. gjeldande regelverk.

Framlagt bileter syner at det er 25mm høgdeforskjell frå sluk til topp membran ved terskel.

Våtromsgulvet tilfredsstiller ikkje krava til fall på gulv i gjeldande forskrift.

**Merknader:****TG 1** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2013

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tarko vinylbelegg som tettesjikt. Tarko vinylbelegg er godkjent for bruk under kermaiske fliser.  
 Det er framlagt bileter av utført arbeid med tettesjikt.

Det er gjennomført hullboring og fuktmåling frå tilstøytande rom i området ved dusjsone.  
 Det vart ikkje registrert fukt på synfaringsdagen.

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

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Trepanel i tak og fliser på vegg.

Overflater framstår i den stand som er forventa i forhold til alder.

Utover normal elde og bruksslitasje er det ikkje registrert feil og manglar.

**Merknader:**



**TG 2** 7.2.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Fliser på golv.

Overflater framstår i den stand som er forventa i forhold til alder. Det er ikkje registrert feil og manglar.

Fall på golv: Kontrollert etter gjeldande forskrift på oppføringstidspunktet. (TEK10)

For at aktuelt baderom skal vera godkjent, må det vera fall på 1:100 på heile golvet eller 1:50 i dusjens nedslagsfelt. Dusjen nedslagsfelt er fastsatt å vera 80cm frå sluk. Det skal og vera eit vanntett sjikt 25mm høgare enn topp slukrist, rundt heile rommets ytterkant. Det gjeld mot dør også.

Det er ikkje registrert fall 1:100 mot sluk på heile golvet overflate. Det er målt til dels flatt golv og nokre stader opp mot 1:200 fall. Det er registrert 1:50 fall i dusjsone ca. 30cm frå sluk. Dette er ikkje tilstrekkelig avstand frå sluk ihht. gjeldande regelverk.

Det er ikkje framlagt dokumentasjon på at det er at det er 25mm høgdeforskjell frå sluk til topp membran ved terskel. Våtromsgolvet tilfredsstiller ikkje krava til fall på golv i gjeldande forskrift.

Bom i flis:

Det er registrert bom i flis i dusjsone. Bom i flis vil sei at det har oppstått hulrom under flis. Dette kjem av for lite bruk av flislim ved montering, eller flislim er "vaska vekk" over tid. Konsekvens ved hulrom under flis er at flisa kan slå sprekker. I ytterste konsekvens kan det skade membran.

**Merknader:****TG 1** 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2016

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tarko vinylbelegg som tettesjikt. Tarko vinylbelegg er godkjent for bruk under kermaiske fliser.

Det er framlagt bileter av utført arbeid med tettesjikt.

Det er gjennomført hullboring og fuktmåling frå tilstøytande rom i området ved dusjsone.

Det vart ikkje registrert fukt på synfaringsdagen.

**Merknader:****7.3 Vaskerom****TG 1** 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Sparkla og malt gips i tak. Våtromstapet på vegg.

Overflater framstår i den stand ein kan forventa i forhold til alder.

Utover normal elde og bruksslitasje er det ikkje registrert feil og manglar.

**Merknader:****TG 2** 7.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Våtromsbelegg på golv.

Overflater framstår i den stand som er forventa i forhold til alder. Utover normal elde og slitasje er det ikkje registrert feil og manglar.

Fall på golv: Kontrollert etter gjeldande forskrift på oppføringstidspunktet. (TEK10)

For at aktuelt baderom skal vera godkjent, må det vera fall på 1:100 på heile golvet eller 1:50 i dusjens nedslagsfelt. Dusjen nedslagsfelt er fastsatt å vera 80cm frå sluk. Det skal og vera eit vanntett sjikt 25mm høgare enn topp slukrist, rundt heile rommets ytterkant. Det gjeld mot dør også.

Det er ikkje registrert fall 1:100 mot sluk på heile golvet overflate. Golvet er målt til nærma flatt. Det er registrert 1:50 fall ca. 30cm frå sluk. Dette er ikkje tilstrekkelig avstand frå sluk ihht. gjeldande regelverk.

Det er ikkje framlagt dokumentasjon på at det er at det er 25mm høgdeforskjell frå sluk til topp membran ved terskel. Våtromsgolvet tilfredsstiller ikkje krava til fall på golv i gjeldande forskrift.

**Merknader:****TG 1** 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2016

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Våtromsbelegg på golv og våtromstapet på vegg som tettesjikt.

Overflater/tettesjikt framstår i god stand på synfaringsdagen.

Det er gjennomført hullboring og fuktmåling frå tilstøytande rom i området ved utslagsvask.

Det vart ikkje registrert fukt på synfaringsdagen.

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

Vanninstallasjonen er fra 2013

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.



IKEA kjøkken med over- og underskap. Laminat benkeplate.  
 Frittstående kvitevarer. Kvitevarer er ikkje funksjonstesta på synfaringsdagen. (Underteikna er ikkje kjent med kva kvitevarer som fylgjer med ved salg)  
 Fliser på vegg mellom over- og underskap.  
 Dobbel vask med eit-greps blandeatteri. Det er ikkje registrert feil og manglar på vask/blandeatteri på synfaringsdagen.  
 Ventilator over koketopp. (Hugs å vaske/skifte filter jamnleg på kjøkkenvifte då det oppstår mykje feitt og smuss)  
 Gjer merksam på at det frå 2010 er krav om å installera automatisk lekkasje stopp i rom utan sluk med utstyr tilkoplta vanninstallasjon. Kravet gjeld nybygg og ved rehabilitering.  
 Kjøkkenet er renovert i 2013 som gjer at kravet vart utløyst på aktuelt kjøkken.  
 Underteikna vil anbefala å montera automatsik lekkasjestopp under vaskemaskin. Dette for å minimera skadane ved ein eventuell lekkasje.

Utover manglande automatisk lekkasjestopp under oppvaskmaskin er det ikkje registrert feil og manglar på kjøkkenet på synfaringsdagen. Normal brukslitasje er registrert.  
 Det er påvist fuktskader på laminaten ved oppvaskmaskina, og under frysenskap og kjøleskap. Ukjent årsak.

Kjøkkenet vert vurdert til TG2 grunna manglande sensor for automatisk lekkasjestopp under oppvaskmaskin. Konsekvens av manglande lekkasjestopp er unødvendig meirskader i konstruksjonen grunna eventuell lekkasje frå oppvaskmaskin.

#### Merknader:

### 9. Rom under terreng

#### 9.1 Kjellar

##### TG 3 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Punkt 9.1.1 må sjåast i samanheng med 9.1.2 og 9.1.3.

Rom under terreng er for det meste uendra sidan byggeår. Deler av kjellaren er innreia.  
 Vegg mot nord ligg under terreng mens resterande vegg er delvis under terreng.

Det er gjennomført stikkprøvar med fuktmålar på innreia vegg. Det vart registrert forhøga fuktverdiar fleire stader.  
 Toalettrom, badstu og bod i hjørne mot sør-vest.  
 Innreia vegg mot sør syner at det er nytta papp mot grunnmur før isolasjon og plast på innsida. Denne oppbygginga utgjør risiko for fukt. Meir isolasjon på innsida enn på utsida gjer at duggpunktet oppstår på innsida av grunnmur.  
 Fukt i rom under terreng må og sjåast i samanheng med drenering som har overstige ein alder som tilseier at det bør utførast tiltak.

**Merknader:** Takstmannens prisvurdering er tiltenkt riving av vegg i innreia rom for vidare undersøking og eventuell optørking. Ny innreing av rom er ikkje prisvurdert då det er individuelt kor mykje som er ynskjeleg å gjera. Dette må takast med i betraktningen.

##### TG 3 9.1.2 Gulvets overflate

Mesteparten av golv i betong og deler av golv er i trevirke.

På betonggolv er det nokre stader registrert det som kan likna på saltutslag. Dette kjem av kapilærsug i betongen.  
 Betongen trekker til seg fukt frå grunn.

I rom med tregolv er det stedvis registrert fukt og råteskader. Dette gjeld særleg i bod mot sør-vest.

**Merknader:** Takstmannens prisvurdering er tiltenkt riving av tregolv for ytterligare undersøkingar. Ny innreing av rom er ikkje prisvurdert då det er individuelt kor mykje som er ynskjeleg å gjera. Dette må takast med i betraktningen.

##### TG 3 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverkøy.

Det er ikke påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Det er ikkje gjennomført hullboring, då underteikna vurderte det som unødvendig. Fukt er påvist ved fuktmåling direkte i trevirke.

Det er ikkje registrert noko form for ventilasjon i rom under terreng.  
 Det er montert avfuktar i kjellar. Rekviert opplyser at luftfuktigheita ligg på ca. 55%, og noko høgare sommarstid.  
 Luftavfuktaren held luftfuktigheita stabil, men det vil likevel oppstå fukt frå ytre påverknadar. ref. drenering.

Rom under terreng er generelt vurdert til TG3 grunna funn av fukt. Det bør utførast tiltak.  
 Drenering er ein vesentleg bygningsdel som bør renoverast før vidare bruk av kjellar.

**Merknader:** Rekviert opplyser at det er utført radonmålingar i kjellar. Det er registrert verdiar høgare enn anbefalte verdiar. Rekviert opplyser at det er tilrettelagt for ventilasjon i kjellaren. Ved montering av ventilasjon i kjellar kan det redusera verdiane av radon.

Takstmannens prisvurdering ved TG3 er tiltenkt kostnad for å få kjellaren fuktfri. Dvs. i hovudsak drenering.

### 10. VVS

#### TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2013/2016

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Stakeluger og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er WC med innebygget sistene.

Det er ikke spalte på innebygget sistene for WC.

#### VANNRØYR:

Vannrør av typen rør i rør med fordelarskap på vaskerom. Det manglar kursforteikning av vannrør.

Ved eventuell lekkasje i rør i rør vert lekkasjevann tilbakeført til fordelarskap og synleggjort ved dreneringsrør frå fordelarskap ført gjennom vegg og ut på golv. Sluk i golv som lekkasjesikring.

Hovudstoppekran i teknisk rom i kjellar. Stoppekran er funksjonstesta på synfaringsdagen. Ingen bemerkningar.

Det er ikkje montert automatisk lekkasjestopp på vannrør.

#### AVLØPSRØYR:

Forutan vannlåsar under vask på bad og kjøkken er anlegget skjult som gjer begrensa kontroll av avløpsanlegg.  
 Vannlåsar under vask på bad, vaskerom og kjøkken er kontrollert for lekkasje. det er ikkje registrert lekkasje på synfaringsdagen.

På generelt grunnlag gjer ein merksam på at plastmateriale vil bevege seg ved ulike temperaturer slik at det kan oppstå lekkasje i koplingen på vasslåsar. Anbefalar å utføre jamnleg kontroll av vasslåsar og ettersnøre ved behov. Dette inngår i normalt vedlikehald.

#### AVLØPSLUFTING:

Lufting av avløp via durgoverventil som er montert på kneloft. Teknisk forskrift beskriv: "Avløpsinstallasjon skal ha minst én lufterledning ført til det fri uten vannlås, med mindre det dokumenteres at avløpet kan fungere tilfredsstillende ved bruk av annen løsning." Det er ikkje dokumentert at durgoverventil, i dette tilfelle, er tilfredsstillende.

#### INNEBYGD SISTERNE:

På bad i 1. etasje er det innebygd sistene. Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av manglande drenering frå vegghengt toalett. På vegghengt toalett er sistene innbygd i vegg. I nedekant på vegg, under toalettsskål, skal det vera eit dreneringsspor. Då vert eventuelle lekkasjar frå innebygd sisterna synleggjort på golv og gjer ikkje skade på konstruksjonen bak. Dette er for å minimere skadeomfanget ved ein eventuell lekkasje. Aktuelle sisterner som er nytta skal ha dreneringsspor.



**Merknader:****TG 1** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2014/2023

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Oso varmtvannsberedar med 120 liter kapasitet og 3/9kW effekt.

Varmtvannsberedaren fungerer for varmtvann og vannbåren varme.

Det er og montert varmpumpe for vannbåren varme som har integrert varmtvannsberedar.

Sluk i golv for lekkasjesikring.

Det er ikkje registrert feil og manglar på VVB på synfaringsdagen.

**Merknader:****TG 1** 10.3 Vannbåren varme

Rørene er ikke synlige og tilgjengelige.

Det er ikke påvist avvik i forhold gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv.

Det er ikke påvist avvik i forhold til termisk isolasjon.

Det er ikke påvist sprekker og svelling i gulvets overflatemateriale.

Røyrrer for vannbåren varme lagt i alle golv i 1. og 2. etasje, forutan i gang i 2. etasje.

Det er ikkje registrert teikn til feil og manglar på synfaringsdagen.

**Merknader:****TG 1** 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2023

Det er ikke pålegg om sanering av oljetank fra kommunen.

Bergvarmepumpe installert i 2023. Borehull som kilde for oppvarming.

Det er ikkje registrert feil og manglar på varmesentral på synfaringsdagen. Rekvirent opplyser at det er utført service på varmeanlegget/Varmepumpe 20.02.25. Utfør jamnleg vedlikehald ved å nytte autorisert røyrløgger.

**Merknader:****TG 2** 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2015

Boligen har ikke naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Balansert ventilasjon.

Aggregat er montert på loft. Tilførsel av luft i oppholdsrom. Avtrekk på bad, vaskerom og kjøkken.

Rekvirent opplyser at filter er skifta september 2024. Service på anlegg utført av autorisert foretak 17.02.2025.

Underteikna har registrert manglande spalte for overstrømming av luft mellom rom.

For at eit balansert ventilasjonsanlegg skal fungera må det vera overstrømming av luft mellom rom. Dette er skjer ofte ved ein spalte mellom dørbblad og dørterskel.

**Merknader:**

©mstr.no

21/25

www.bmtf.no

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

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2015

Resultatet var ikke tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Gjer merksam på at at underteikna ikkje har fagleg kompatanse innafor elektrofaget.

Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør med jamnleg mellomrom foretar kontroll av heile det elektriske anlegget. Kontroll bør utførast etter NEK405 for å få ein god oversikt på eventuelle feil og manglar som bør utbetrast. Underteikna har ikkje moglegheit til å kontrollera skjulte feil og manglar.

Det er opplyst at forrige tilsyn av det elektriske anlegget var i 2016. Det er framlagt dokumentasjon frå DLE om at det ikkje føreligg avvik.

Det er framlagt dokumentasjon på gjennomført kontroll av elektrisk anlegg av autorisert foretak. Gjennomført 20.02.2025. Det vart registrert tre avvik. iflg. egenerklæringsskjema skal avvika skal lukkast før salg.

Rekvirent opplyser at elektrisk anlegg er skifta ut på loft, 2. etasje, 1. etasje og delvis kjellar. Det vil sei at ikkje heile det elektriske anlegget ikkje er skifta ut. Det meste av arbeidet er gjort i 2014.

Framlagte samsvarserklæringer:

- "Inst. ullestadvegen 2B" frå 12.01.2015

- "Tilkobling av varmepumpe veske - vann. Ny kurs, montert 3x50A vern og jfb i tavle, lagt frem 4G10 og montert skkkerhetsbryter ved varmepumpe. Lagt opp og koblet utetemp føler." Frå 2023.

Kravet om samsvarserklæring gjeld for anlegg som er nyare enn år 1999 og for endringer utført på anlegg som er eldre enn år 1999.

Branntekniske forhold:

Alle bustader skal ha brannalarmanlegg eller røykvarsler. Minimumskravet er at man har minst ein røykvarsler i kvar etasje i boligen.

Alle bustader skal ha sløkkeutstyr som husbrannslange eller brannsløkkingsapparat. Brannsløkkingsapparat må vera på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen vera tilkopla fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

**Merknader:**

©mstr.no

22/25

www.bmtf.no



## VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

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

## TILLEGGSPPLYSNINGER:

- Gjer merksam på at innvendig trapp ikkje er ihht. dagens krav.
- Rekkverk på balkongar er ikkje ihht. dagens regelverk.
- Bustaden er bygd i ei tid utan krav til tilgjengelig bueinheit. Dagens krav om tilgjengelig bueinheit er ikkje oppfylte.
- Underteikna har ikkje mottatt dokumentasjon vdr. byggesak på eigedomen.

Ved TG 2 og TG 3 skal det opplysast om årsak og konsekvens for avviket jfr. Forskrift til avhendingslova § 2-22.

Dersom konsekvens ikkje er beskrive ved slike forhold er det fylgjande tekst som gjeld:

"Meirskadar til andre bygningsdeler kan vera ein konsekvens av funna som er gjort".

## ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet Punktet er vurdert til TG2 grunna alder på drenering og observasjonar som er gjort i rom under terreng. Ved elde og slitasje på drenering vil det vera fare for fukt som trekker inn i grunnmurane og under grunnmurane som igjen skapar fuktig klima i rom under terreng. Fundament, grunnmur, byggegrunn er og kontrollert. Dei er som forventa i forhold til alder. Noko aldersteikn er registrert.
1.3	Terrengforhold TG2 grunna mangelfullt fallforhold på tomta på nordsida av bustaden. Konsekvens er unødvendig fukt som renn mot konstruksjonen/bygningskroppen. Fukt mot bygningskroppen kan forårsake fuktighet mot grunnmur og i rom under terreng.
2.1	Yttervegger Punktet er vurdert til TG2 grunna elde og slitasje på deler av kledning, særleg på aust-sida. Det er registrert ein del fukt i trevirke og generelt sprekker og malingflass. Konsekvens er meirskadar. I tillegg er det registrert manglande luftespalte på vegg bak kledning. Manglande lufting gjer at eventuell fukt bak kledning ikkje vert drenert vekk og tørkar ikkje opp.
3.1	Vinduer og ytterdører Vindauger og ytterdører er vurdert til TG2 grunna elde og slitasje på deler av vindauger og ytterdører. Konsekvens ved elde og slitasje er utetheitar, fukt, råteskader ol. Vindauger er montert utan blikkeslag over og under.
7.1.1	Bad 2. etasje Overflate vegger og himling Punktet vert vurdert til TG2 grunna manglande fugemasse i fuge på vegg i dusjsone. Konsekvens kan vera meirskader.
7.1.2	Bad 2. etasje Overflate gulv Punktet er vurdert til TG2 grunna manglande fall på badegolv. Fall er ikkje ihht. gjelda forskrift på oppføringstidspunktet. Ytterste konsekvens kan vera lekkasje mot tilstøytande rom.
7.2.2	Bad 1. etasje Overflate gulv Punktet er vurdert til TG2 grunna manglande fall på badegolv. Fall er ikkje ihht. gjelda forskrift på oppføringstidspunktet. Ytterste konsekvens kan vera lekkasje mot tilstøytande rom. Punktet er vurdert til TG2 grunna bom i flis. Bom i flis vil sei at det har oppstått hulrom under flis. Dette kjem av for lite bruk av flislim ved montering, eller flislim er "vaska vekk" over tid. Konsekvens ved hulrom under flis er at flisa kan slå sprekker. I ytterste konsekvens kan det skade membran.
7.3.2	Vaskerom Overflate gulv Punktet er vurdert til TG2 grunna manglande fall på badegolv. Fall er ikkje ihht. gjelda forskrift på oppføringstidspunktet. Ytterste konsekvens kan vera lekkasje mot tilstøytande rom.
8.1	Kjøkken Kjøkken Kjøkken vert vurdert til TG2 grunna manglande automatisk lekkasjestopp under oppvaskmaskin. Konsekvens av manglande lekkasjestopp er unødvendig meirskader i konstruksjonen grunna eventuell lekkasje frå oppvaskmaskin.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør Punktet er vurdert til TG2 grunna mangelfull utførelse på durgoventil til avløpslufting. Durgoventil som lufting av avløp er ikkje tilredsstillande løysing ihht. teknisk forskrift. Det må eventuelt dokumenterast at det er ei tilfredsstillande løysing. Ved mykje bruk av avløp kan det oppstå fuktig klima i kjøkkenskap. Lukt kan og oppstå. Utfør jammleg vedlikehald for å sikre at durgoventil fungerer tilstrekkelig.  Punktet er vurdert til TG 2 på grunn av manglande drenering frå vegghengt toalett. På vegghengt toalett er sisterne innbygd i vegg. I nedekant på vegg, under toalettskål, skal det vera eit dreneringsspor. Då vert eventuelle lekkasjar frå innebygd sisterna synleggjort på golv og gjer ikkje skade på konstruksjonen bak. Dette er for å minimere skadeomfanget ved ein eventuell lekkasje. Det er ikkje framlagt dokumentasjon på innebygd sisterne.
10.5	Ventilasjon Punktet er vurdert til TG2 grunna manglande overstrømming av luft mellom rom. For at eit balansert ventilasjonsanlegg skal fungera må det vera overstrømming av luft mellom rom. Dette er skjer ofte ved ein spalte mellom dørbblad og dørterskel. Konsekvens er at det oppstår undertrykk i rom og ventilasjon ikkje fungerer optimalt.



TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	Punktet er vurdert til TG3 grunna registrert lekkasje som gjer forhøga fuktverdiar i konstruksjonen på loft. Fukt og råteskader kan vover tid gje meirskader som brudd i konstruksjonen.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000
4.2	Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)
	Taktekking er vurdert til TG3 grunna synlege lekkasjar og forhøga fuktverdiar i trevirke på loft som følgje av dette. Meirskader som konstruksjonssvikt kan vera ein konsekvens av dette.
	Generelt vert resterande av taktekinga vurdert til TG2 med bakgrunn i alder og slitasje. Utskifting av taktekinga med nytt undertak må takast med i betraktningen.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Dette punktet må sjåast i samheng med punkt 4.1 og 4.2.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000
9.1.1	Kjellar Veggenes og himlingens overflater
	Punktet er vurdert til TG3 grunna funn av fukt og generell elde og slitasje. Fukt i trevirke kan framprovosera sopp, mugg og råteskader.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000.- og 25.000.-
9.1.2	Kjellar Gulvets overflate
	Punktet er vurdert til TG3 grunna funn av fukt og generell elde og slitasje. Fukt i trevirke kan framprovosera sopp, mugg og råteskader.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000.- og 25.000.-
9.1.3	Kjellar Fuktmåling og ventilasjon
	Punktet er vurdert til TG3 grunna funn av fukt og generell elde og slitasje. Fukt i trevirke kan framprovosera sopp, mugg og råteskader.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Voss	
Oppdragsnr.	
1507250006	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Clæs Robert Hesslevik	Sølvi Hesslevik
Gateadresse	
Ullestadvegen 2B	
Poststed	Postnr
VOSS	5704
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2012
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	13
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	21324725

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: CRH, SH

Document reference: 1507250006



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

Svar  Nei  Ja

Beskrivelse

Arbeid utført av

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei  Ja

Beskrivelse

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

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

Nei  Ja

Beskrivelse

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

Nei  Ja

Beskrivelse

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

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

Nei  Ja

Beskrivelse

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

Nei  Ja

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

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

Beskrivelse

21.1 Radonmåling

År

Verdi

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Document reference: 1507250006

Document reference: 1507250006



## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

## E-Signing validated

secured by 

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sølvi Hesselvik	c00ecc995cc0243af31cef40 4eb46daddcc3654a	23.03.2025 18:10:51 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Claes Robert Hesselvik	e148ab76ba247dfa5471321f c37d390252ec26ab	23.03.2025 18:12:29 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1507250006

Document reference: 1507250006

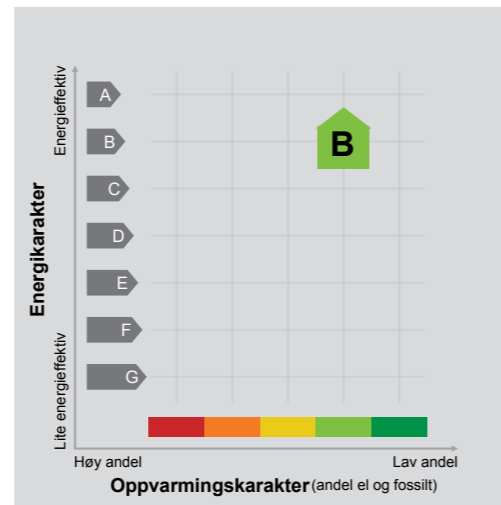
- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
-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



# ENERGIATTEST



Adresse	Ullestadvegen 2B
Postnummer	5704
Sted	VOSS
Kommunenamn	Voss
Gårdsnummer	48
Bruksnummer	94
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningnummer	174925712
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-96039
Dato	23.03.2025



**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 energi-effektiv, medan G betyr at bustaden er lite energieffektiv.

### Målt energibruk 26 488 kWh pr. år

Den målte energibruken er gjennomsnittet av den mengda av energi som bustaden har brukt dei siste tre åra. Det er oppgjeve at det i gjennomsnitt er brukt:

26 488 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm <sup>3</sup> gass
0 kg bio (pelletar/halm/flis)	0 liter ved

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.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden

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

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

## Gode energivannar

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: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvatn 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)

- Vask med fulle maskinar
- Montering av automatikk på utelys

- Følg med på energibruken i bustaden
- Bruk varmtvann fornuftig

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 fukttskadar og andre byggsksadar.



## 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.

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggjeår</b>	1922
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	301
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Ja
<b>Detaljert vindauger:</b>	Ja

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Varmepumpe Ved
<b>Ventilasjon</b>	Balansert ventilasjon

Der det ikkje er gjevne opplysningar, er det nytta typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen. For meir informasjon om berekningar, sjå <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>

## Om grunnlaget for energiattesten

Dei opplysningane som er gjevne om bustaden kan ein finne ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), 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 gjevne 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 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/forskrift-bygningar/>).

Har ein spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga, gjennomføring av energieffektivisering eller tilskotsordningar, kan ein vende seg til Enova Svarer tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikta til energimerking er omtalt i energimerkeordninga for skilte bygningar).

Nærmare opplysningar om energimerkeordninga kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterlegare råd og rettleiing når det gjeld effektiv energibruk, ver venleg og sjå [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: Vask med fulle maskinar

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

#### Tiltak 2: 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.

#### Tiltak 3: 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.

#### Tiltak 4: 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 innei skapet eller boksen (nye kjøleskap 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 skyljeprosessane går føre seg i feil temperatur.

#### Tiltak 5: 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.

#### Tiltak 6: 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.

#### Tiltak 7: Reduser inneterperaturen

Ha ein moderat inneterperatur. 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.

#### Tiltak 8: 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.

#### Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbrytar (koplingsur) på motorvarmaren slik at han ikkje står på meir enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W svarer til glødelamper på høvesvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og dei varer dessutan lenger, 8000–15 000 timar mot 1000–2500 timar for glødelamper. Ein kan montere fotocelle på utelyset slik at det automatisk går av eller kjem på med dagslyset og mørket. Eller ein kan montere ein rørslesensor slik at lyset berre går på ved rørsle og blir slått av automatisk etter ei tid som er stilt inn på førehand. For snøsmelteanlegg som berre er manuelt styrte med "av" og "på" eller styrte etter lufttemperaturen, kan det installerast automatikk slik at anlegget blir både temperatur- og nedbørsstyrt, det vil seie aktivert når det blir registrert nedbør og kulde samtidig.

#### Tiltak 10: 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.

#### Tiltak 11: 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.

#### Tiltak utendørs

#### Tiltak 12: Montering av automatikk på utelys

Ein kan montere fotocelle på utelyset slik at det automatisk går av eller kjem på med dagslyset og mørket. Eller ein kan montere ein rørslesensor slik at lyset berre går på ved rørsle og blir slått av automatisk etter ei tid som er stilt inn på førehand.

#### Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utelys

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W svarer til glødelamper på høvesvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gjev like mykje lys som vanlege glødelamper, men bruker berre rundt 20 prosent av energien. Dei varer dessutan lenger, 8000–15 000 timar mot 1000–2500 timar for glødelamper.

#### Tiltak 14: Montering av urbrytar på motorvarmar

Ein monterer urbrytar (koplingsur) på motorvarmaren slik at han ikkje står på meir enn nødvendig.

#### Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er berre manuelt styrt, eller det blir styrt berre etter lufttemperaturen. Ein installerer automatikk som gjer at snøsmelteanlegget blir både temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan vere i form av ein temperatur- og snøfølar i bakken eller med temperatur- og fuktfølar i lufta. Snøsmelteanlegget blir aktivert berre ved behov, det vil seie når det blir registrert nedbør og kulde samtidig.

#### Tiltak på sanitæranlegg

#### Tiltak 16: Isolering av varmtvassrør

Ein isolerer uisolerte varmtvassrør for å redusere varmetapet.

#### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskiljarar

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

#### Tiltak 18: 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 19: Montering av tettingslister

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

#### Tiltak på varmeanlegg

#### Tiltak 20: Isolering av varmerør, ventilar, pumper

Ein bør isolere eventuelle rørrnett, rørbend, ventilar, pumpehus osv. som er uisolerte, for å redusere unødvendig varmetap. På ventilar og komponentar kan ein montere isoleringsputer som kan takast av. Det blir da i tillegg enklare å oppnå den turtemperaturen ein ønskjer, i heile anlegget.



# Flom- og støysonerapport



Eiendom	4621 48/94		
Utskriftsdato	27.01.2025	Antall datasett	7

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

## 1 Berørte datasett

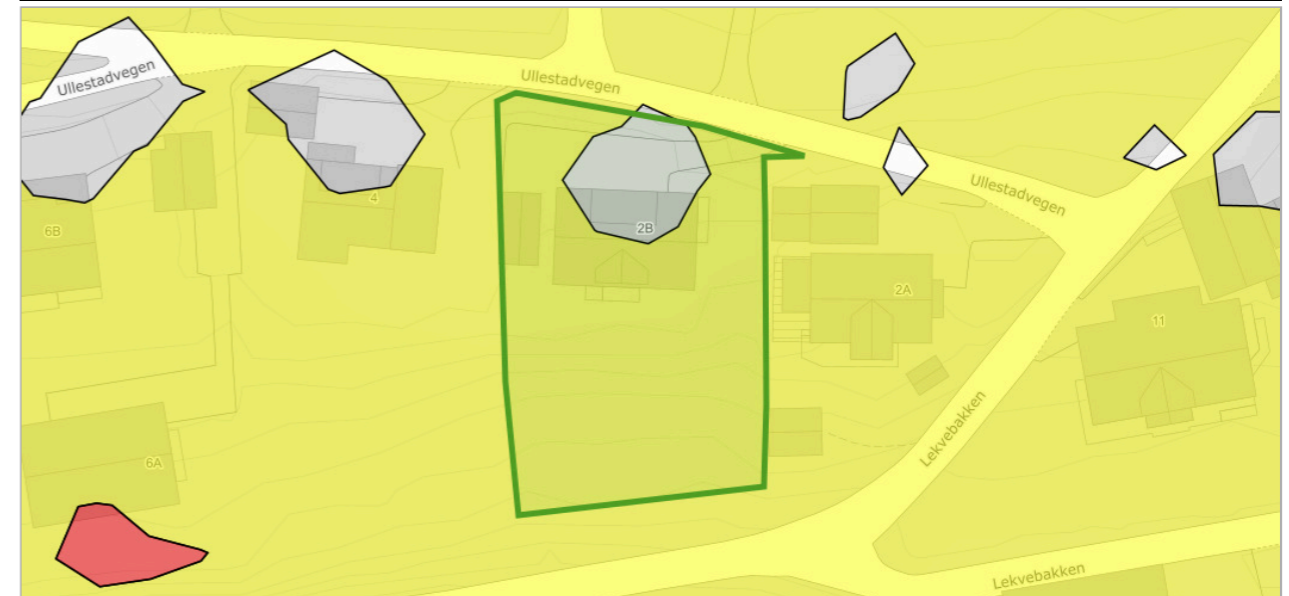
1 Støysoner for BaneNORs jernbanenett

## 6 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Flomsone
- Støysoner Avinors lufthavner
- Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- Støykartlegging veg etter T-1442
- Støysoner for Forsvarets flyplasser
- Strategisk støykartlegging veg

## Støysoner for BaneNORs jernbanenett

Kilde	BaneNOR	Versjon	26.01.2025
-------	---------	---------	------------



### Om datasettet

Tenesta inneheld støysonkart for Bane NORs jernbanenett utarbeidd i samsvar med "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442)". Støysonekarta viser berekna raud (Lden>65dB) og gul (Lden>55dB) støysoner. Støysonekarta er eit viktig grunnlag for kommunal arealplanlegging. Støysonekart vert utarbeidd for at utbyggjarar og publikum skal sjå kor støy er eit problem og derfor må være tema i nye planar. Det skal alltid gjerast mer nøyaktige støyberekningar dersom det er aktuelt med utbygging av støyømfintlig bebyggelse innanfor støysonane.

### Tegnforklaring

Støysoner
<span style="background-color: yellow; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> Lavt støynivå
<span style="background-color: red; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> Høyt støynivå

### Objekter

Kategori
G



# Skredrapport



Eiendom	4621 48/94		
Utskriftsdato	27.01.2025	Antall datasett	5

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

## 3 Berørte datasett

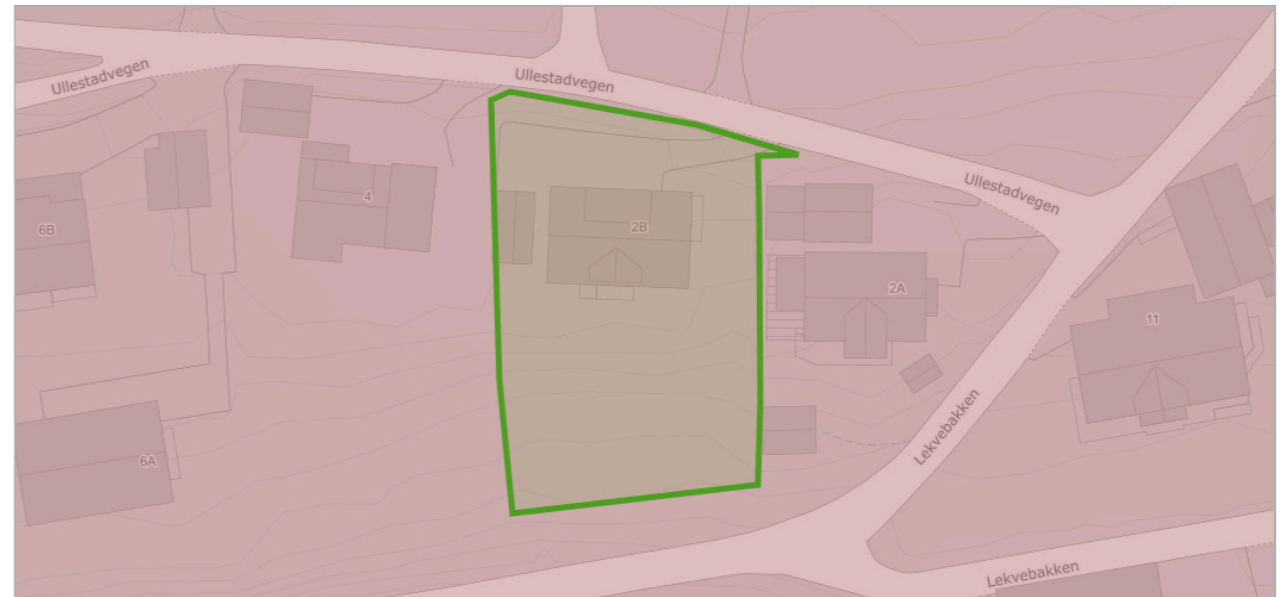
- 1 Jord- og flomskred, aktsomhetsområder
- 1 Snøskred - aktsomhetsområder
- 1 Skredfaresoner

## 2 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 1 Snø- og steinskred - aktsomhetsområder
- 1 Steinsprang - aktsomhetsområder

## Jord- og flomskred, aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	26.04.2022
-------	---------------------------------------	---------	------------



### Om datasettet

Aktsomhetsområder for jord- og flomskred viser potensielle utløpsområder for alle typer løsmasseskred bortsett fra kvikkleireskred og store flomskred i slake elveløp. Ved bruk av datasettet til analyseformål bør som hovedregel hele utløpsområdet vurderes. Utløpsområdet dekker alle areal hvor skredet fortsatt inneholder en viss andel fast materiale som kan avsettes. Dersom vanninnholdet i skredet er veldig høyt, kan selve vanninnholdet av skredet i visse tilfeller flyte enda lenger.

### Tegnforklaring

- sv. rive\_6\_potensieltsskredfareområde
- jord og flomskred aktsomhetsområder



## Skredfaresoner

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	26.01.2025
-------	---------------------------------------	---------	------------



### Om datasettet

NVE gjennomfører faresonekartlegging av skred i bratt terreng for utvalgte områder prioritert for kartlegging, jfr Plan for skredfarekartlegging (NVE rapport 14/2011). Kartleggingen dekker skredtypene snøskred, sørpeskred, steinsprang, jordskred og flomskred. Dersom du får treff på dette datasettet kan du anta at dette vil overstyre resultatene fra andre datasett som omfatter disse temaene. Et treff på type 'Analyseområde' men ingen 'Skredfaresoner' gjør m.a.o at du kan anta området som sjekket og klart

### Tegnforklaring

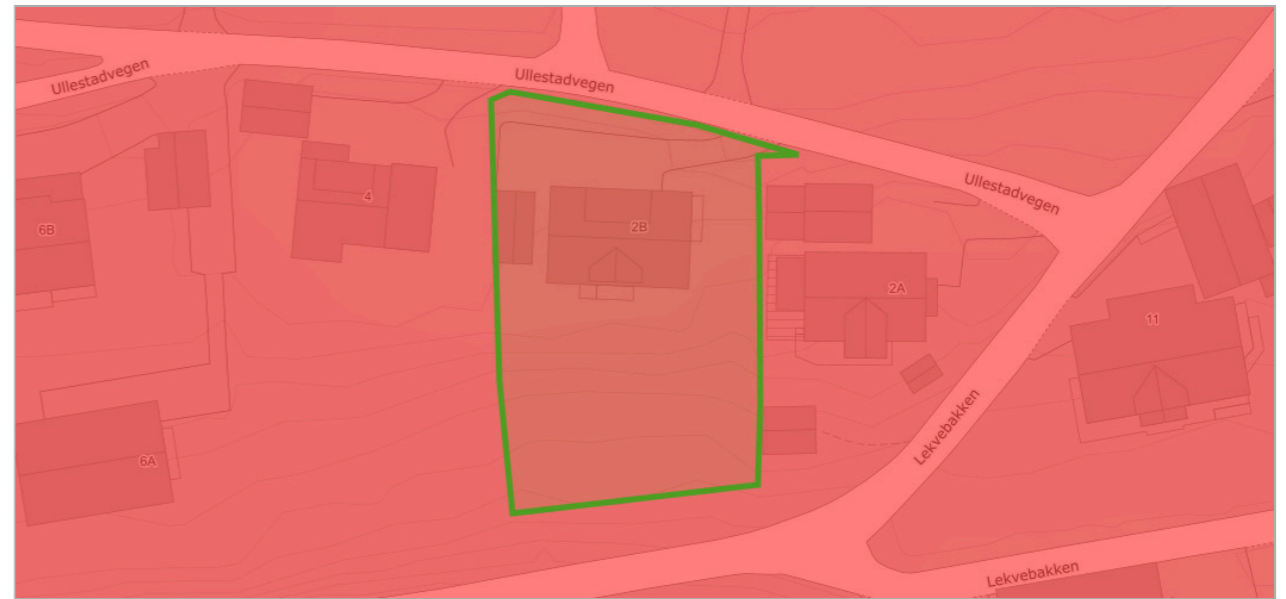
Analyseområde
Skredfaresone avgrensning

### Analyseområde

Prosjekturl	Rapporturl
<a href="https://www.nve.no/flaum-og-skred/kartlegging/faresonekart-kommuner/vestland/voss-kommune">Prosjekturl (https://www.nve.no/flaum-og-skred/kartlegging/faresonekart-kommuner/vestland/voss-kommune)</a>	<a href="http://publikasjoner.nve.no/eksternrapport/2019/eksternrapport2019_44.pdf">Rapporturl (http://publikasjoner.nve.no/eksternrapport/2019/eksternrapport2019_44.pdf)</a>

## Snøskred - aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	27.04.2022
-------	---------------------------------------	---------	------------



### Om datasettet

Aktsomhetsområder for snøskred er en nasjonal kartserie som viser potensielt snøskredutsatte områder (aktsomhetsområder) på oversiktsnivå. Kartene viser potensielle utløsningsområder og utløpsområder for snøskred. Det gjøres oppmerksom på at arealene som dekkes av utløsningsområder i praksis også er utløpsområder, ettersom skred som løsner helt øverst i et utløsningsområde beveger seg gjennom nedenforliggende utløsningsområder før det når utløpsområdene nedenfor. Ved bruk av datasettet til analyseformål bør derfor som en hovedregel både utløsningsområder og utløpsområder benyttes sammen. Aktsomhetsområdene er identifisert ved bruk av en datamodell som ut fra helning på terrenget gjenkjenner terrenget der utløsning av snøskred er mulig. Fra hvert utløsningsområde er utløpsområdet automatisk beregnet. Det er ikke gjort feltarbeid ved avgrensning av områdene, og effekten av lokale faktorer (f. eks. skog, terrengdetaljer, utførte sikringstiltak o.l.) er derfor ikke vurdert. Aktsomhetsområdene gjelder ikke skredfare knyttet til sørpeskred.

### Tegnforklaring

Utløpsområde for snøskred
Utløpsområde for snøskred









## 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.



# Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 900**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 900**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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

## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

**HELP**  
Rett skal være rett. For alle.

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

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

**HELP**  
Rett skal være rett. For alle.



## Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
  
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.  
  
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

## Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
  
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

## Budskjema

**aktiv.**

For eiendommen:

**Adresse:** Ullestadvegen 2B  
5704 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 salgssoppgaven

**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 salgssoppgave 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: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



**aktiv.**  
Tar deg videre