

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF / Partner

## Jørn Tage Hereide

**Mobil** 992 51 465

**E-post** jorn.hereide@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane

Indre Arna-vegen 172, 5261 Indre Arna.  
TLF. 55 11 47 70

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 390 000,-  
**Omkostn.:** Kr 86 140,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 476 140,-  
**Selger:** Herold Emil Moe  
Anne Marie Moe

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1984  
**BRA-i/BRA Total** 177/245 kvm  
**Tomtstr.:** 1000.6 kvm  
**Soverom:** 4  
**Antall rom:** 6  
**Gnr./bnr.** Gnr. 408, bnr. 96  
**Oppdragsnr.:** 1501250159

# Ditt nye hjem?

Velkommen til denne innholdsrike familieboligen på Bolstad. Her kan en nyte vakre naturomgivelser, flotte turmuligheter, og ikke minst ro og fred. Innvendig inneholder boligen stor stue, kjellerstue, kjøkken, 4 soverom, 2 bad, vaskerom, og et herlig uteareal med stor terrasse og en lun hage. Fra stue, kjøkken og terrasse får man en flott utsikt utover fjell og grønn natur. Boligen har 2 garasjer, og biloppstillingsplass på egen tomt. Ene garasjen er bygget i 2020 og brukt som bobilgarasje.

Området oppleves landlig og behagelig, og byr på flere flotte turmuligheter med varierte vanskelighetsgrader. Bolstadøyri togstasjon med avganger til Voss og Bergen ligger ca. 1,3km fra boligen. Til Voss tar det ca. 28 minutter med bil, til Arna ca. 45 minutter og til Bergen ca. 55 minutter.

Velkommen!



# Innhold

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2  |
| Om eiendommen .....     | 4  |
| Tilstandsrapport .....  | 48 |
| Nabolagsprofil .....    | 89 |
| Budskjema .....         | 97 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 177 kvm

BRA - e: 68 kvm

BRA totalt: 245 kvm

TBA: 51 kvm

### **Enebolig**

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 85 kvm

Entre/trapperom: 12,8

Gang: 5,3

Kjellerstue: 27,6

Kontor/ Soverom: 9,6

Bad: 3,8

Soverom: 9,1

Bod 1: 5,6

Bod 2: 5,3

BRA-e: 28 kvm Garasje: 27,1

1. etasje

BRA-i: 92 kvm

Trapperom: 4,1

Gang: 4,8

Bad: 5,2

Vaskerom: 4,4

Kjøkken: 12,2

Stue: 37,6

Soverom 1: 11,3

Soverom 2: 9,2

TBA fordelt på etasje

1. etasje

51 kvm

Terrasse- og balkongareal

**Garasje**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 40 kvm

Garasje

**Tomtetype**

Eiet

**Tomtestørrelse**

1000.6 kvm

**Tomtebeskrivelse**

Stor tomt med potensiale. Gruset areal ved inngangsparti, noe hage/plen ved terrassen ellers en del overgrodd rundt huset.

Tomteareal er hentet fra matrikkelrapport, mottatt fra kommunen. Det kan forekomme avvik i arealet. Ønsker kjøper nøyaktige grenselinjer og tomtestørrelse kan en i ettertid rekvirere oppmåling via kommune.

**Beliggenhet**

Boligen ligger flott til på Bolstad med naturskjønn utsikt over grøntareal og skog. Bolstad er en rolig og behagelig plass med fantastiske turområder i nærområdet. Barnehage på Bolstad. Ellers kort kjøreavstand til både skole og butikk på Evanger. Det er også kort kjøreavstand til Dale med det meste av servicetilbud.

Fra boligen er det ca. 28 minutters kjøring til Voss sentrum hvor man finner butikker, hoteller, restauranter og mange flotte aktiviteter for store og små. Av populær aktiviteter i området kan vi trekke frem Voss Paintball, Voss klatrepark, Fotballgolf og Voss rafting m.m. Voss er også omkranset av flotte turmuligheter, både på vinter- og sommerhalvåret. Trenger man bredere servicetilbud er det i overkant av en times kjøring til Bergen sentrum. Til ukeshandlingen vil det være naturlig å benytte seg av Snarkjøp Evange Landhandleri som ligger ca. 11 minutters kjøring fra boligen eller Coop Extra Dalekvam som er ca. 13 minutters kjøring fra boligen.

Det er kort kjøreavstand til Bolstadøyri stasjon hvor man kan ta toget til Voss på ca. 25 minutter, til Arna på ca. 45 minutter og til Bergen sentrum på ca. 55 minutter.

Området er rikt av flotte turer både på vinter og sommer i variert vanskelighetsgrad. Her kan man trekke frem Kongevegen Bolstad-Brunborg som starter i Horveidvegen. Ellers er området omkranset av fjell med mange turer. Utrolig fint å gå på ski i området på vinterstid i rolige og naturskjønne omgivelser. Trives man best på treningssenter kan man benytte seg av Next Dale, Mova Voss eller SKY Fitness Voss.

Skoler og barnehager i nærområdet:

- Bolstad barnehage
- Evanger barnehage
- Dale barnehage
- Evanger barneskole
- Dale barne- og ungdomsskole
- Voss ungdomsskole
- Voss gymnas
- Voss vidergående skole

### **Adkomst**

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

### **Bebyggelsen**

Etablert boligområde bestående av hovedsakelig eneboliger.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Barnehage på bolstad, skole på Evanger.

### **Offentlig kommunikasjon**

Togstasjon på Bolstad med hyppige avganger både retning Bergen og Voss.

### **Bygningssakkyndig**

Morten Soltvedt

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Tak:

Det er tekket med betongtakstein.

Det er saltak i trekonstruksjon med prefabrikerte takstoler og kaldt loft.

Veggkonstruksjon / kledning:

Det er pusset og murkonstruksjon og bindingsverk fra byggeår.

Vegger er kledd med stående trekledning.

Gulv mot grunn i betong og etasjeskille i trebjelkelag fra byggeår.

Terrasse:

Terrasse i tre og betongkonstruksjon.

Vinduer:

Vinduer med dobbel isolerglass fra byggeår.

Dører:

Ytterdører og terrassedører med glassfelt.

Etasjeskille / gulv mot grunn:

Gulv mot grunn i betong og etasjeskille i trebjelkelag.

Opplysninger er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. For ytterligere opplysninger om tilstand og byggemåte se tilstandsrapport.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

- Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Full opp pussing av bad oppe og nede

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

- Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

De gjorde. Det. Som måte gjøres i henhold til regel for bad

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

- Ja

Kondens vindu kjøkken

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

- Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Bygget garasje på 45 kvadrat til bobil

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

- Ja

Litt fukt slag i garasje for personbil det har ikke forandret seg på de 16 år vi har bodd her

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

- Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- Ja

Var litt kondens i bod det er tørket

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

- Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn ny vedovn

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

- Ja

Kjellerstue og soverom er bygget etter huset var ferdig

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- Ja

Kommunen godkjente og vi betalte 6000 i dokument avgift.

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- Nei, ikke som jeg kjenner til

Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

## **Innhold**

Aktiv Eiendomsmegling v/ Jørn Tage Hereide har gleden av å presentere Kupedalen 15

- en koselig enebolig i vakre naturomgivelser. Eneboligen strekker seg over 2 plan, har 2 garasjer, stor terrasse med hage, og gode rom innvendig. Boligen har en landlig og flott beliggenhet, med kort kjøreavstand til skole, barnehage og butikk på Evanger.

En del overflater modernisert mellom 2015-2020. Enkelte overflater kan ha behov for oppussing/modernisering. Badene og kjøkken ble pusset opp og modernisert ca. 2021. Kan også nevnes at dette er en ypperlig familiebolig med sine 4 soverom, 2 stuer, 2 bad og eget vaskerom.

Entré:

Boligens entré er romslig med god plass til oppheng av yttertøy og sko. Entréen

befinner seg i underetasjen, og har trapp opp til hovedetasjen.

#### Stue:

I boligens hovedetasje er stuen på romslige 37,6m<sup>2</sup>. I stuen får TV-kroken en naturlig plass ved hjørnet med vedovnen. Her kan en også nyte utsikten utover grønn natur og fjell. Det er plass til flere sittegrupper, og spisebord om ønskelig. Fra stuen er det direkte tilkomst til den herlige terrassen via terrassedør.

I underetasjen finner en kjellerstuen på 27,6m<sup>2</sup>. Hvis du ønsker en mer sosial løsning i førsteetasjen, egner kjellerstuen seg utmerket som TV-stue. Rommet passer også utmerket til treningsrom, kinorom, spillrom og lekerom m.m. Har du en ungdom i hus vil dette være det perfekte rommet.

#### Kjøkken:

Kjøkkenet befinner seg i hovedetasjen og er 12,2m<sup>2</sup>. Store og gode vinduer bidrar til godt naturlig lysinnslipp i rommet. Ved vinduene er det plass til spisebord. Kjøkkenet har glatte hvite fronter og mørk laminat benkeplate med nedfelt stålvask. Videre er det utstyrt med komfyr med ventilator, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel.

#### Soverom:

Boligen har 4 soverom med 2 soverom i hovedetasjen. Her er soverommene plassert i motsatt ende av stuen, og holder henholdsvis 11,3m<sup>2</sup> og 9,2m<sup>2</sup>. Hovedsoverommet har god plass til seng, garderobeløsning og nattbord. Her er det også terrassedør til terrassen. Soverom 2 i etasjen har plass til standard soveromsinnredning.

I underetasjen har boligen to soverom. Rommene har et areal på 9,6m<sup>2</sup> og 9,1m<sup>2</sup>. Ene rommet er i dag brukt som kontor.

#### Bad og vaskerom:

Boligen disponerer ett bad i hver etasje. Begge er utstyrt med dusjkabinett, toalett, vask med møbler og speil med belysning. Badene har varmekabler under flis på gulv og våtromsplater på vegg. Til familien er det et praktisk vaskerom i 1. etasje med dør ut til baksiden av boligen, passer utmerket dersom en har gått tur med hund, eller har barn som liker å leke utendørs. Rommet er fra byggeår og har belegg på gulv og våtromstapet på vegg.

#### Bod/garasje/terrasse:

Boligen har god lagringsplass med 2 innvendige boder. 2 garasjer hvor ene er bygget i 2020 og brukt som bobilgarasje. Stor terrasse rundt deler av boligen hvor en kan flytte seg etter solen og nyte de fredlige omgivelsene.

Kort oppsummert er dette en innholdsrik bolig fra 1984 med normalt god standard. Boligen har to garasjer, stor terrasse og fin tomt.

## Standard

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:

Utvendig > Takteking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Noe mosegrodd og lokal slitasje registrert.

Tiltak: Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg. Jevnlig tilsyn anbefales, vedlikehold må påregnes.

Utvendig > Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Tiltak: Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav. Det må påregnes oppgradering av renner og nedløpsrør på sikt.

Utvendig > Veggkonstruksjon: Noe begynnende råte og lokal slitasje i nedre deler.

Kledning stedvis noe tett på terreng og tilbygget terrasse.

Tiltak: Jevnlig tilsyn anbefales, vedlikehold må påregnes.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Mangler tilstrekkelig gjennomlufting på raft. Spor etter aktivitet fra mus.

Tiltak: Bedre gjennomlufting anbefales og tiltak mot mus påregnes. Fuktskjolder må ses i sammenheng med utvendig beslag.

Utvendig > Vinduer: Noe slitasje i overganger registrert Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Tiltak: Det må påregnes oppgradering og utskifting av vinduer på sikt.

Utvendig > Dører: Noe slitasje og sår på flere dører registrert. Utvendig slitasje i nedre deler på eldste dører.

Tiltak: Vedlikehold og oppgradering må påregnes på sikt.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Gjelder for terrasse med garasje under.

Tiltak: Tiltak kan ikke utelukkes.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til

godkjente måleavvik.

Tiltak: Fungerer med dette avvik.

Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Tiltak: Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Innvendig > Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav. Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Innvendig > Innvendige dører: Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Tiltak: Lokal utbedring må påregnes.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Gjelder gjenstående kobberrør.

Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tiltak: Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig

myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Noe slitasje og riss i murer.

Tiltak: Vedlikehold må påregnes.

Tomteforhold > Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tiltak: Det bør foretas terrengjusteringer.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Noe slitasje i overganger mellom bunnlist, plater og fliser.

Tiltak: Jevnlig tilsyn anbefales, tiltak kan ikke utelukkes.

Våtrom > 1 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Tiltak: Det må gjøres nærmere undersøkelser. Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Våtrom > 1 etasje > Bad > Ventilasjon: Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Mer enn halvparten av forventet brukstid på vifte passert.

Tiltak: Det bør etableres tilluft til våtrommet. Vedlikehold må påregnes, andre tiltak kan ikke utelukkes.

Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Avtrekk: Kobling mellom ventilator og rør er ikke forskriftsmessig.

Tiltak: Det anbefales tiltak for bedre sammenkobling.

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling: Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Ujevn overgang mellom bunnlist og flis.

Tiltak: Det må foretas lokal utbedring.

Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Tiltak: Det må gjøres nærmere undersøkelser. Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon: Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Mer enn halvparten av forventet brukstid på vifte passert.

Tiltak: Det bør etableres tilluft til våtrommet. Fungerer med dette avvik, tiltak kan ikke utelukkes.

Forhold som har fått TG3:

Utvendig > Utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk.

Tiltak: Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Innvendig > Rom Under Terreng: Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig.

Tiltak: Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader. Estimat gjelder nærmere undersøkelse.

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold: Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Tiltak: Det bør gjøres lokale tiltak. Nærmere utredning anbefales, estimat gjelder dette.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer: Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Tiltak: Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall). Noe lokal slitasje og sår i fuger registrert.

Tiltak: Det må foretas utbedring av fallforhold. Nærmere utredning for valg av løsning anbefales, estimat gjelder dette.

Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Forventet levetid på rom av denne type er 25 år beroende på bruksbelastning. Tilstandsgrad er stor grad basert på at forventet brukstid er passert, men kan fortsatt fungere i flere år.

Tiltak: Det må dog påregnes oppgradering på sikt og frem til dette anses jevnlig tilsyn og vedlikehold som vesentlige tiltak.

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall)

Tiltak: Det må foretas utbedring av fallforhold. Nærmere utredning for valg av løsning anbefales, estimat gjelder dette.

Forhold som har fått TGIU (Ikke undersøkt)

Våtrom > 1 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er ikke foretatt hulltaking grunnet fast innredning.

Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er ikke foretatt hulltaking, men fuktmåling foretatt flere steder i synlig treverk med godt resultat.

Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom, men konstruksjonsoppbygging medfører begrenset resultat.

### **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. Hvitevarer på kjøkken følger med i salget.

### **Parkering**

Oppstillingsplasser på egen tomt. 2 garasjer. Den ene er en del av boligen, den andre er ferdigstilt i 2020. Garasjeporten er ifølge eier 3,40 m.

### **Solforhold**

Selger opplyser om gode solforhold på eiendommen sommerstid med sol fra ca 08-20. på vinteren er solen borte 2-3 mnd.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

KLP, polisenummer

### **Diverse**

Ved videre overdragelse til andre enn ektemake, foreldre, søsken, adoptivbarn eller slektninger i rett nedstigende linje til kjøperen, skal Voss kommune godkjenne den nye kjøperen. Megler sender inn skjema til Voss kommune etter kjøp for godkjenning av kjøper. Det er kjøpers ansvar og risiko å få godkjenning fra kommunen.

Terrassen var umøblert ved fotografering. Derfor er den digitalt stilet for å vise hvor fin den kan være med møbler.

Informasjon fra Tendra nett:

"Det lokale el-tilsyn ved Tendranett AS stadfester med dette at det pr. 10.06.2025 ikke ligger føre noko offentleg pålegg på det elektriske anlegget gjeldande bustad med adresse Kupedalen 15, 5723 Bolstadøyri.

Siste tilsyn er utført 16.10.2000."

## Energi

### **Oppvarming**

Elektrisk oppvarming. Varmekabler i gulv på begge bad. Luft til luft varmepumpe i trappegang. Vedovn i begge etasjer.

### **Informasjon om strømforbruk**

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

### **Energimerke**

Ikke angitt

### **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 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

### **Total prisantydning eksklusiv omkostninger**

Kr 3 390 000

### **Omkostninger kjøper**

3 390 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

84 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

86 140 (Omkostninger totalt)

103 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

105 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

3 476 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 493 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 495 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Kommunale avgifter**

Kr 21 592 for år 2024

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Kommunale avgifter 2024 inkluderer: Vann, avløp, eiendomsskatt og feiing.

Årsprognose for 2025 er kr. 20 681,53,-. Merk at dette bare er en prognose, og reell sum kan avvike.

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen blir redusert til 15% merverdiavgift fra 1. juli 2025.

Renovasjon blir levert av ekstern aktør; BIR. Årleg renovasjonsgebyr kr: 5 107,25 fordelt på 2 terminer. Fra 01.01.2025 er det kommet et eget påslag på faktura for renovasjon. Kr 156,25 inkl mva på enhet per år.

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 857 430 for år 2023

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 3 429 719 for år 2023

### **Informasjon om formuesverdi**

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

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Andre utgifter**

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

### **Velforening**

Det er ikke opplyst om pliktig medlemskap i velforening.

### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 408, bruksnummer 96 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:

4621/408/96:

19.10.1984 - Dokumentnr: 2417 - Urådighet

EIENDOMMEN KAN IKKE SELGES UTEN SAMTYKKE

FRA RETTIGHETSHAVER: VOSS KOMMUNE

BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT

- Ved eventuell videre overdragelse av bebygd tomt til andre enn ektemake, foreldre, søsken, adoptivbarn eller slektninger i rett nedstigende linje til kjøperen, skal Voss kommune godkjenne den nye kjøperen.

19.10.1984 - Dokumentnr: 2417 - Bestemmelse om gjerde

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Med flere bestemmelser

- Eiendommen har gjerdeplikt i grense mot landbruksareal.

- Voss kommune, eller den som får tillatelse av Voss kommune, har rett til å ha liggende, legge og vedlikeholde ledninger av alle slag over tomten mot å sette eiendommen i samme stand som før inngrepet.

09.10.1984 - Dokumentnr: 2305 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4621 Gnr:408 Bnr:77

- Målebrev over gnr. 408 bnr. 096 som er utskilt fra gnr. 408 bnr. 077.

01.01.2020 - Dokumentnr: 516887 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1235 Gnr:408 Bnr:96

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for nybygg bolig datert 29.05.1985.

Deler av kjelleren, dvs. soverom og kontor, er innredet og omgjort uten at det foreligger

ferdigattest. Det er utstedt tillatelse for bruksendring datert 11.09.2025, med krav om at tiltaket må ferdigstilles med ferdigattest.. Det er derfor ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggearbeidene. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å fremskaffe ferdigattest.

Kjellerstue er opprinnelig hobbyrom i tegninger mottatt fra kommunen. WC og vaskerom er slått sammen etter byggeår og omgjort til bad.

Bobilgarasjen ble ferdigstilt i 2020. Grunnet at garasjen er under 50 kvm og området er regulert til boligformål har ikke selger søkt kommunen. De har sendt ut nabovarsel, men har ikke sendt info eller ferdigmelding til kommune.

Andre dokumenter mottatt fra kommunen:

- Tegninger revidert 15.03.1981.
- Tillatelse til bruksendring datert 11.09.2025.

Byggeår er ikke opplyst i dokumenter mottatt fra kommunen. Oppgitt byggeår er hentet fra ferdigattesten, hvor det er opplyst at grunnarbeidet ble startet i 1984.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

29.05.1985.

### **Vei, vann og avløp**

Vei: Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Vann- og avløpsledninger er normalt sett private, frem til offentlig ledningsnett. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er regulert til boliger.

Reguleringsplan:

PlanId: 123584001

Plannavn: Bolstad bustadfelt

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 05.12.1984

Delareal 999 m2

Formål: Boliger

Kommuneplan:  
PlanId: 12352019004  
Plannavn: Kommuneplan for Voss herad 2020-2032  
Plantype: Kommuneplanens arealdel  
Status: Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttredelse: 22.10.2020

Delarealer:  
Delareal 978 m2  
Boligbebyggelse Nåværende

Delareal 22 m2  
Spredt boligbebyggelse Nåværende  
Områdenavn: SB1 2011

Henysningsone i kommuneplanen:  
Delareal 1 001 m2:  
KPHensynsonenavn: OM310  
KPFare Ras- og skredfare

### **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.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing 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.

#### **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 dekningssalg for kjøpers regning.

#### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

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

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,75 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,-, markedsføringspakke kr 21 900,-, oppgjørshonorar kr 7 990,-, grunnpakke innhenting opplysninger kr 5 900,-, visninger kr 3 950,- og tinglysingsgebyr kr. 545,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49 900,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon og tinglysing av pantesperre. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket utlegg og rimelig vederlag kr 10 000,-. Alle beløp er inkl. mva

### **Ansvarlig megler**

Jørn Tage Hereide  
Eiendomsmegler MNEF / Partner  
jorn.hereide@aktiv.no  
Tlf: 992 51 465

### **Ansvarlig megler bistås av**

Fredrik Vatile  
Eiendomsmegler MNEF  
fredrik.vatile@aktiv.no  
Tlf: 476 46 305

### **Oppdragstaker**

Aktiv Arna & Åsane AS, organisasjonsnummer 826 756 802  
Indre Arna-vegen 172, 5261 Indre Arna

### **Salgsoppgavedato**

25.03.2026





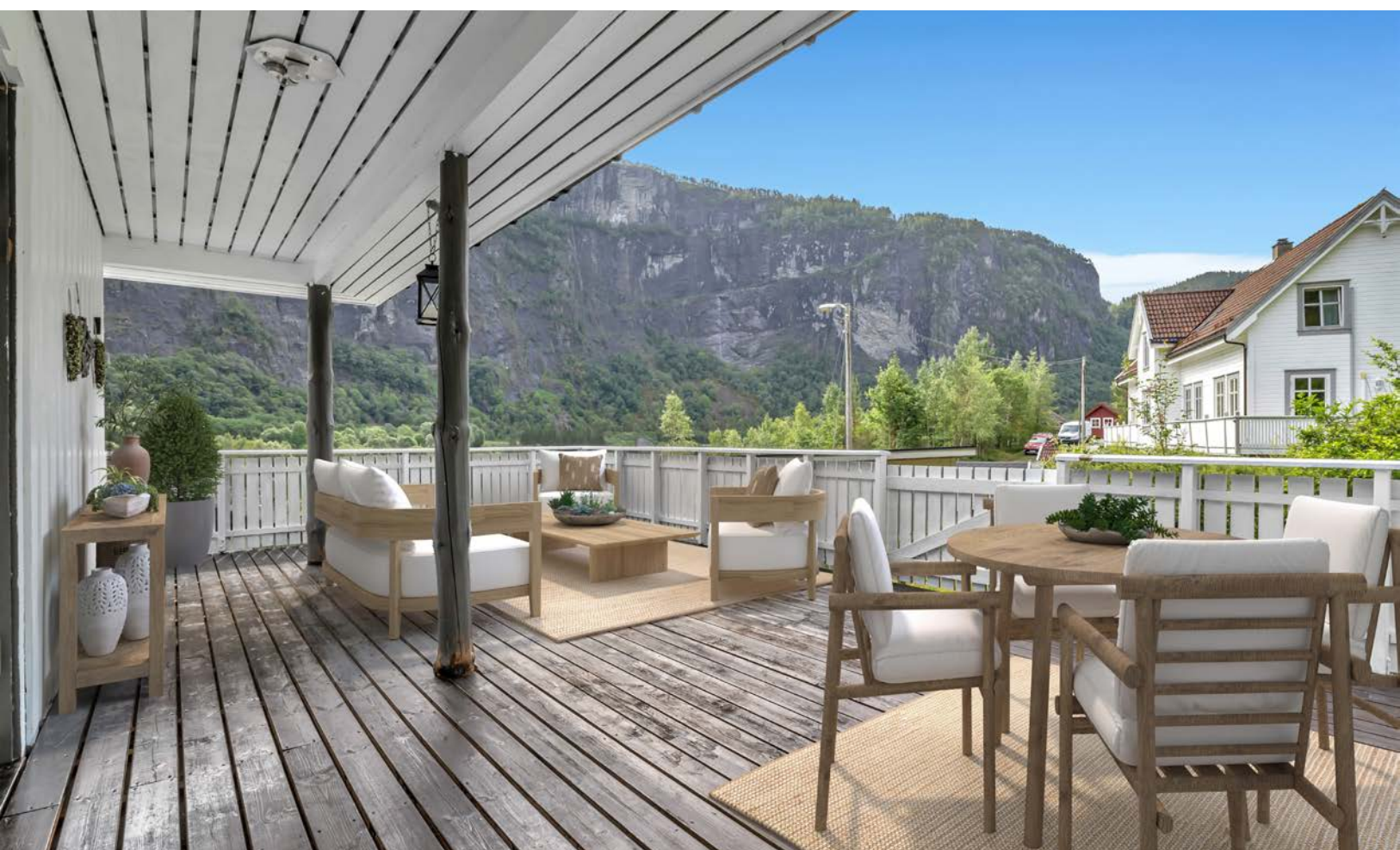


PLANTEGNINGEN ER ILLUSTRERT OG AVVIK KAN FOREKOMME

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.





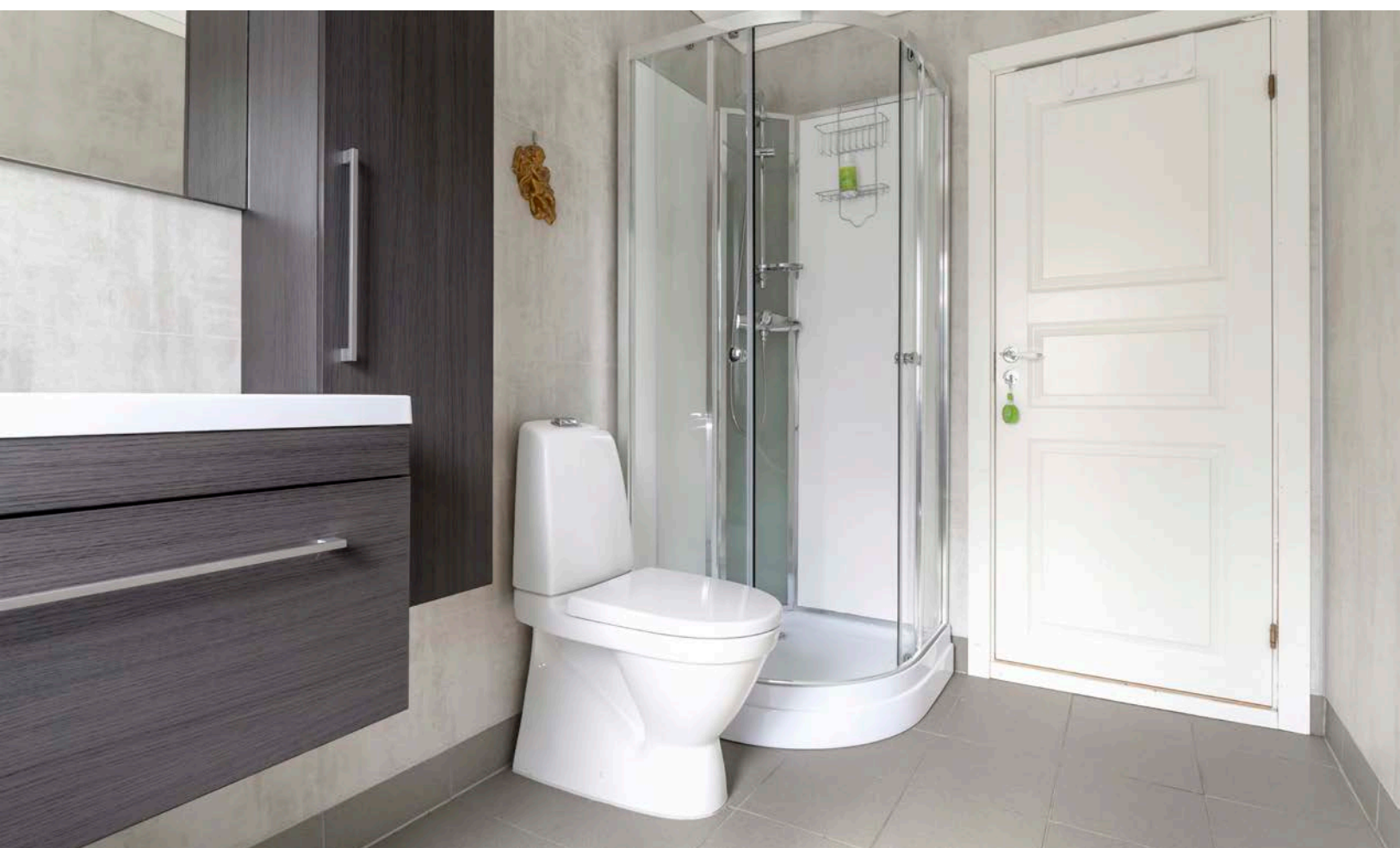






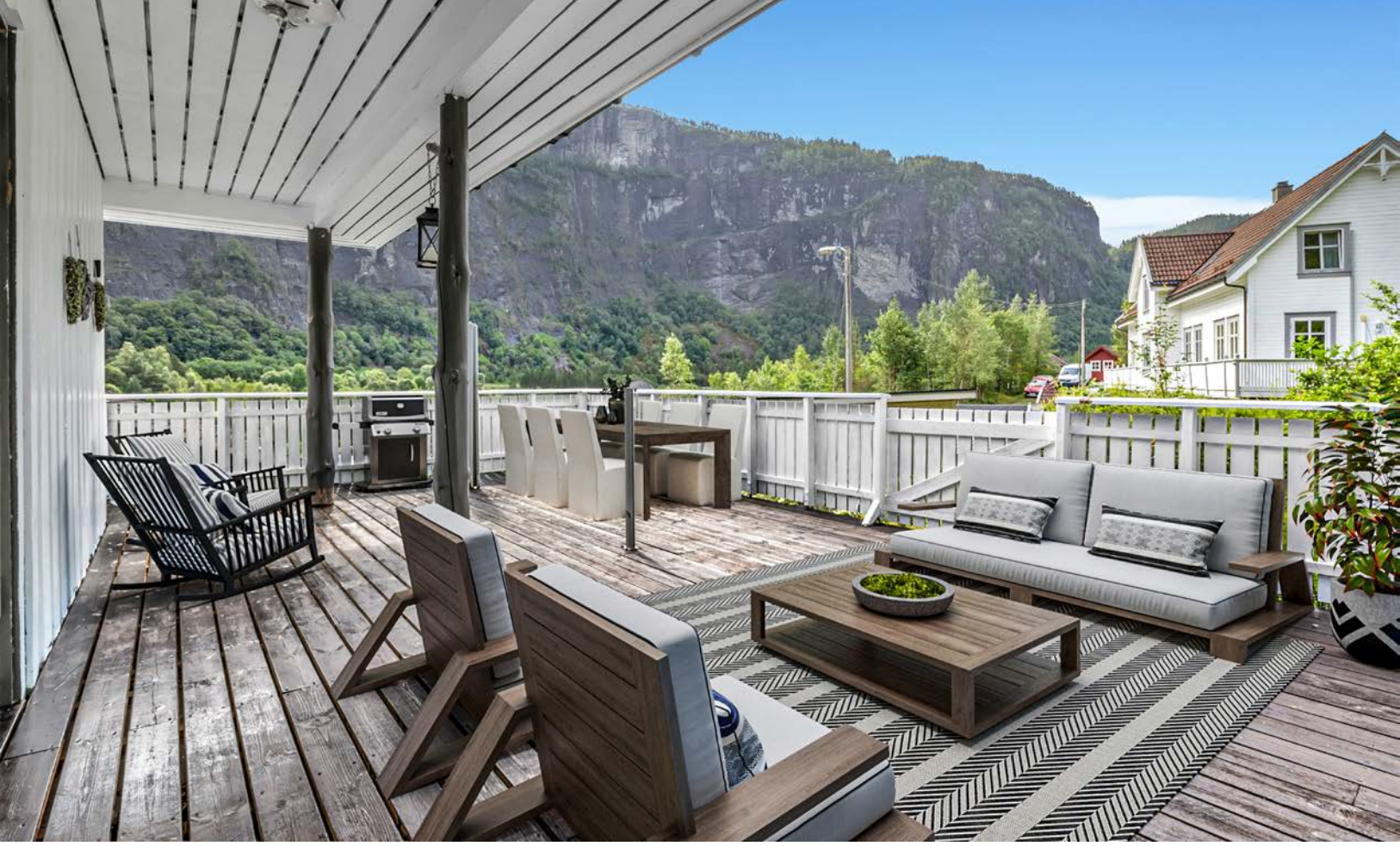
















PLANTEGNINGEN ER ILLUSTRERT OG AVVIK KAN FOREKOMME

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



















# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Kupedalen 15, 5723 BOLSTADØYRI  
 VOSS kommune  
 # gnr. 408, bnr. 96

Sum areal alle bygg: BRA: 245 m<sup>2</sup> BRA-i: 177 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 11.06.2025

Rapportdato: 23.06.2025

Oppdragsnr.: 20489-2073

Referansenummer: ZM1893

Autorisert foretak: 7-Fjellstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Morten Soltvedt

Vår ref:



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

## Norsk takst

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



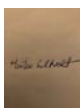
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

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

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

## 7-Fjellstakst AS

### Rapportansvarlig



Morten Soltvedt  
Uavhengig Takstingeniør  
ms@7-fjellstakst.no  
411 42 411



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over to plan med stor terrasse, integrert og separat garasje.  
Uteområde er delvis opparbeidet, ellers naturtomt.

Bygningen har støpt gulv på faste masser, yttervegger i mur og bindingsverk som er kledd med stående trekledning. Skrått yttertak tekkes med takstein.

Bygningen er oppført i 1984, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.

Bygget fremstår normalt vedlikeholdt og noe oppgradert.

## Enebolig - Byggeår: 1984

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket ble innsisert fra bakke og balkong med egnet høyde.  
Det er tekkes med betongtakstein, har tilstrekkelig helning og overganger ser stabile ut.  
Det er kontrollert for generell slitasje, utførelse og vedlikehold.

Renner og nedløp fra byggeår som er fremstår med noe slitasje  
Nedløp ført til bakken og til rør i bakken.  
Beslag rundt pipe og luftekanal med noe slitt tildekking.

Det er pusset og murkonstruksjon og bindingsverk fra byggeår.  
Vegger er kledd med stående trekledning.  
Det er kontrollert for generell slitasje, utførelse og andre mulige avvik.

Det er saltak i trekonstruksjon med prefabrikerte takstoler og kaldt loft.  
Konstruksjonen er sjekket for svanker i mønet.  
Tak gjennomføringer sjekket for fuktskjold og lysinntrengning.  
Loftsrommet undersøkt relatert ventilering, skadedyr og andre avvik.

Vinduer med dobbel isolerglass fra byggeår.  
Glass, karmen, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.

Ytterdører og terrassedører med glassfelt.  
Dører er undersøkt for slitasje, montering og andre avvik.

Terrasse i tre og betongkonstruksjon med utgang fra stue og soverom  
Det er kontrollert for generell slitasje, fall og sikring

Utvendige trapper mangler rekkverk

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulv med laminat og belegg.  
Innvendige vegger og himling med panel og malte plater.  
Det er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader.  
Innvendige overflater fremstår med noe lokal slitasje, tilstandsgrad basert på helhet.

Gulv mot grunn i betong og etasjeskille i trebjelkelag fra byggeår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.  
Resultatet tilfredsstillende ikke dagens krav til avvik.

Eiendom ligger i område med lav til moderat konsentrasjon og er oppført før krav om radonsperre mot grunn.  
Det er ikke foretatt radonmålinger.

Pusset og malt pipe.  
Peisovner montert i begge etasjer stue med tilstrekkelig avstand til brennbart.  
Ildfast plate fremfor, feieluke kontrollert.

Rom delvis under terreng er undersøkt ifht fukt og andre avvik i konstruksjon.  
Gjelder bodrom og garasje i underetasje.  
Det er synlig fuktutslag i garasje og i innvendig bod med høye målte fuktverdier i synlig treverk og i hulltaking.

Innvendig trapp er testet og kontrollert.  
Det er en heltre trapp fra byggeår med noe bruksslitasje og mangler.

Malte fyllingsdører med ukjent alder.  
Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.  
Innvendige dører med noe sår og lokal slitasje.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1 etasje med fliser på gulv og våtromsplater på vegg.  
Smøremembran og plastsluk med ukjent utførelse.  
Varmekabler i gulv, dusjkabinett, mekanisk ventilasjon og toalett.  
Vegger og himling er sjekket for utførelse og eventuelle skader.  
Sluk er plassert under dusjkabinett.  
Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser og det er registrert motfall.  
Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel ved dør er kontrollert.  
Sluk med begrenset tilkomst  
Membran uten mulighet for nærmere kontroll  
Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over.  
Mekanisk ventilasjon, men begrenset løsning for tilluft.  
Det er ikke foretatt hulltaking grunnet fast innredning.

Vaskerom i 1 etasje fra byggeår med belegg på gulv og våtromstapet på vegg.  
Eldre sluk og gulv uten fall.  
Ventilasjon med begrenset effekt og uten tilluft.  
Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.  
Det er ikke foretatt hulltaking, men fuktmåling foretatt flere steder i synlig treverk med godt resultat.

Bad i underetasje med fliser på gulv og våtromsplater på vegg.  
Smøremembran og plastsluk med ukjent utførelse.  
Varmekabler i gulv, dusjkabinett, mekanisk ventilasjon og toalett.  
Vegger og himling er sjekket for utførelse og eventuelle skader.  
Sluk er plassert under dusjkabinett.  
Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser og det er registrert motfall.  
Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel ved dør er kontrollert.  
Sluk med begrenset tilkomst  
Membran uten mulighet for nærmere kontroll  
Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over.

# Beskrivelse av eiendommen

Mekanisk ventilasjon uten løsning for tilluft.  
Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom, men konstruksjonsoppbygging medfører begrenset resultat.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med glatte fronter.  
Laminat benkeplate med nedfelt stålvaske.  
Komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys.  
Ventilator montert over komfyr på kjøkken.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør kombinert med eldre kobberrør.

Avløpsrør i plast fra byggeår  
Naturlig avtrekk og tilluft og mekanisk avtrekk på kjøkken og bad  
Varmepumpe med ukjent alder  
200 liter Ozo vv beholder fra byggeår.

Sikringssskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i gang.  
Anlegget er eldre med noe oppgradering etter installasjon.  
Brannslukningsutstyr montert

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygget er fundamentert på fjell og faste masser.  
Opprinnelig drenering fra byggeår.

Grunnmur og støpt gulv på faste masser fra byggeår.  
Forstøtningsmur mot vei og i bakkant  
Eiendommen er plassert i skrånende terreng.  
Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll.  
Vurdering basert på alder og avgitte opplysninger.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

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

Noe endret planløsning i underetasje

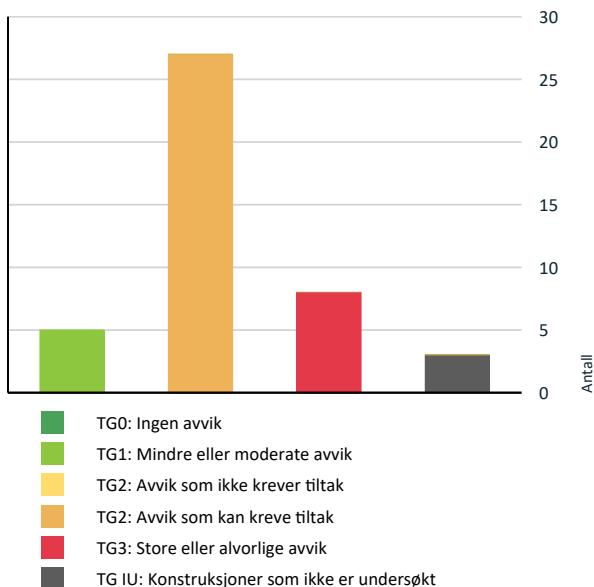
### Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger ikke mottatt

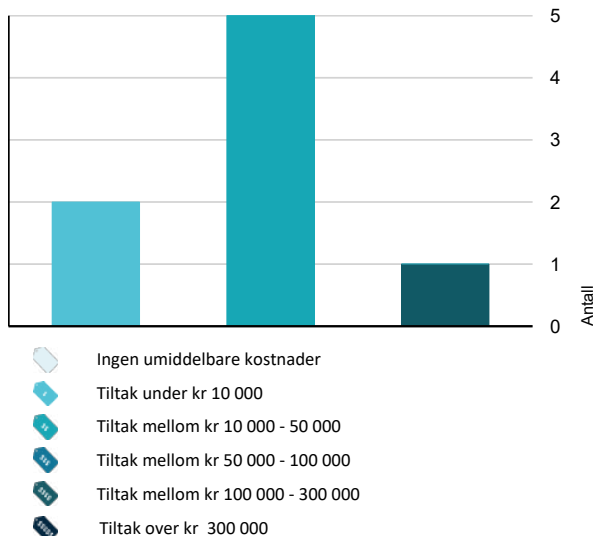
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Taksten er avholdt etter beste skjønn og etter gjeldende instruks og retningslinjer. Alle opplysninger i forbindelse med oppgraderinger i boligen og årstall er oppgitt muntlig av eier under befaringen, og kontrollert i etterkant ved gjennomlesing av rapporten.

Oppdraget er utført av uavhengig takstmann, sertifisert for utførelse av tilstandsrapport og verditakst for bolig.

Takstrapporten er utført i henhold til ny forskrift.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Generell** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! **Våtrom > 1 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Taktekking** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

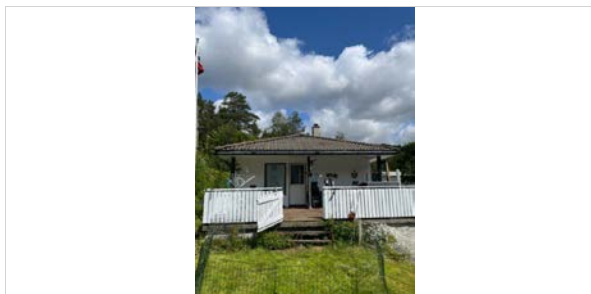
! Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

|   |                             |
|---|-----------------------------|
| ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft                           | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Utvendig > Vinduer  | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Utvendig > Dører  | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger    | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn                   | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Innvendig > Radon   | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Innvendig > Pipe og ildsted                               | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Innvendig > Innvendige trapper                            | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Innvendig > Innvendige dører                              | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tekniske installasjoner > Vannledninger                   | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør                       | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon                     | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank                  | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg                | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter                    | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tomteforhold > Terrengforhold                             | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger         | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater vegger og himling    | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > 1 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt     | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > 1 etasje > Bad > Ventilasjon                     | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Avtrekk                    | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt  | <a href="#">Gå til side</a> |

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



### Byggeår

1984

### Anvendelse

Beboelse

### Standard

Enebolig fra 1984 med noe oppgradert standard etter oppføring.

### Vedlikehold

Fremstår normalt vedlikeholdt



## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket ble inispisert fra bakke og balkong med egnet høyde.  
Det er teknet med betongtakstein, har tilstrekkelig helning og overganger ser stabile ut.  
Det er kontrollert for generell slitasje, utførelse og vedlikehold.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Noe mosegrodd og lokal slitasje registrert

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Jevnlig tilsyn anbefales, vedlikehold må påregnes



### TG 2 Nedløp og beslag

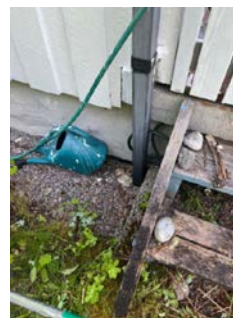
Renner og nedløp fra byggeår som er fremstår med noe slitasje  
Nedløp ført til bakken og til rør i bakken.  
Beslag rundt pipe og luftekanal med noe slitt tildekking.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er påvist andre avvik:

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:



# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Veggkonstruksjon

Det er pusset og murkonstruksjon og bindingsverk fra byggeår.  
Vegger er kledd med stående trekledning.  
Det er kontrollert for generell slitasje, utførelse og andre mulige avvik.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe begynnende råte og lokal slitasje i nedre deler.  
Kledning stedvis noe tett på terreng og tilbygget terrasse.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales, vedlikehold må påregnes



## ! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Det er saltak i trekonstruksjon med prefabrikerte takstoler og kaldt loft.  
Konstruksjonen er sjekket for svanker i mønet.  
Tak gjennomføringer sjekket for fuktskjold og lysinntrengning.  
Loftsrommet undersøkt relatert ventilering, skadedyr og andre avvik.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er avvik:

Mangler tilstrekkelig gjennomlufting på raft.  
Spor etter aktivitet fra mus.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bedre gjennomlufting anbefales og tiltak mot mus påregnes.  
Fuktskjolder må ses i sammenheng med utvendig beslag.



# Tilstandsrapport



## TG 2 Vinduer

Vinduer med dobbel isolerglass fra byggeår.  
Glass, karmmer, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe slitasje i overganger registrert  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes oppgradering og utskifting av vinduer på sikt



## TG 2 Dører

Ytterdører og terrassedører med glassfelt.  
Dører er undersøkt for slitasje, montering og andre avvik.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe slitasje og sår på flere dører registrert.  
Utvendig slitasje i nedre deler på eldste dører.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og oppgradering må påregnes på sikt.



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i tre og betongkonstruksjon med utgang fra stue og soverom  
Det er kontrollert for generell slitasje, fall og sikring

### Vurdering av avvik:

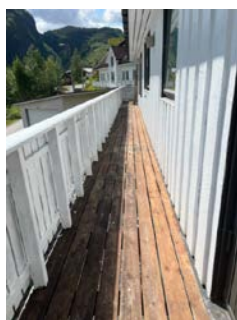
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
  - Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Gjelder for terrasse med garasje under.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak kan ikke utelukkes.

# Tilstandsrapport



## 🚩 TG 3 Utvendige trapper

Utvendige trapper mangler rekkverk

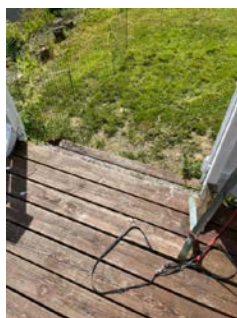
### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



## 🚩 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn i betong og etasjeskille i trebjelkelag fra byggeår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser. Resultatet tilfredsstillende ikke dagens krav til avvik.

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fungerer med dette avvik

## INNSENDIG

## 🚩 TG 1 Overflater

Innvendige gulv med laminat og belegg.

Innvendige vegger og himling med panel og malte plater.

Det er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader.

Innvendige overflater fremstår med noe lokal slitasje, tilstandsgrad basert på helhet.

# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Radon

Eiendom ligger i område med lav til moderat konsentrasjon og er oppført før krav om radonsperre mot grunn. Det er ikke foretatt radonmålinger.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



## ! TG 2 Pipe og ildsted

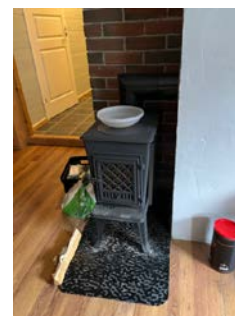
Pusset og malt pipe.  
Peisovner montert i begge etasjer stue med tilstrekkelig avstand til brennbart.  
Ildfast plate fremfor, feieluke kontrollert.

### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.



## ! TG 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

# Tilstandsrapport

Rom delvis under terreng er undersøkt ifht fukt og andre avvik i konstruksjon.  
Gjelder bodrom og garasje i underetasje.  
Det er synlig fuktutslag i garasje og i innvendig bod med høye målte fuktverdier i synlig treverk og i hulltaking.

## Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

## Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Estimat gjelder nærmere undersøkelse

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp er testet og kontrollert.  
Det er en heltre trapp fra byggeår med noe bruksslitasje og mangler.

## Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.



## TG 2 Innvendige dører

Malte fyllingsdører med ukjent alder.  
Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.  
Innvendige dører med noe sår og lokal slitasje.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

## Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

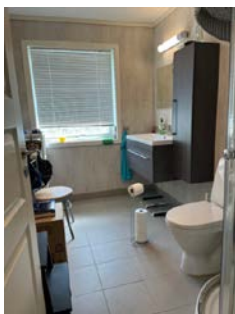


## VÅTROM

### 1 ETASJE > BAD

#### Generell

Bad i 1 etasje med fliser på gulv og våtromsplater på vegg.  
Smøremembran og plastsluk med ukjent utførelse.  
Varmekabler i gulv, dusjkabinett, mekanisk ventilasjon og toalett.



### 1 ETASJE > BAD

#### TC 2 Overflater vegger og himling

Vegger og himling er sjekket for utførelse og eventuelle skader.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe slitasje i overganger mellom bunnlist, plater og fliser.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales, tiltak kan ikke utelukkes.



### 1 ETASJE > BAD

#### TC 3 Overflater Gulv

Sluk er plassert under dusjkabinett.

Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser og det er registrert motfall.

Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel ved dør er kontrollert.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Noe lokal slitasje og sår i fuger registrert

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Nærmere utredning for valg av løsning anbefales, estimat gjelder dette

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



# Tilstandsrapport



## 1 ETASJE > BAD

### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk med begrenset tilkomst  
Membran uten mulighet for nærmere kontroll

#### Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.



## 1 ETASJE > BAD

### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over.

## 1 ETASJE > BAD

### TO 2 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon, men begrenset løsning for tilluft.

#### Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Mer enn halvparten av forventet brukstid på vifte passert

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Vedlikehold må påregnes, andre tiltak kan ikke utelukkes

# Tilstandsrapport



## 1 ETASJE > BAD

### **TG IU** Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking grunnet fast innredning.

## 1 ETASJE > VASKEROM

### **TG 3** Generell

Vaskerom i 1 etasje fra byggeår med belegg på gulv og våtromstapet på vegg.  
Eldre sluk og gulv uten fall.  
Ventilasjon med begrenset effekt og uten tilluft.  
Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

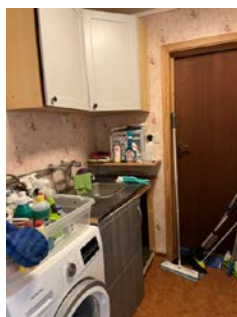
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Forventet levetid på rom av denne type er 25 år beroende på bruksbelastning.
- Tilstandsgrad er stor grad basert på at forventet brukstid er passert, men kan fortsatt fungere i flere år.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må dog påregnes oppgradering på sikt og frem til dette anses jevnlig tilsyn og vedlikehold som vesentlige tiltak.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## 1 ETASJE > VASKEROM

### **TG IU** Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking, men fuktmåling foretatt flere steder i synlig treverk med godt resultat.

## UNDERETASJE > BAD

### Generell

Bad i underetasje med fliser på gulv og våtromsplater på vegg.  
Smøremembran og plastsluk med ukjent utførelse.  
Varmekabler i gulv, dusjkabinett, mekanisk ventilasjon og toalett.

# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger og himling er sjekket for utførelse og eventuelle skader.

#### Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Ujevn overgang mellom bunnlist og flis.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



## UNDERETASJE > BAD

### TG 3 Overflater Gulv

Sluk er plassert under dusjkabinett.

Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser og det er registrert motfall.

Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel ved dør er kontrollert.

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Nærmere utredning for valg av løsning anbefales, estimat gjelder dette

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk med begrenset tilkomst

Membran uten mulighet for nærmere kontroll

#### Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

# Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over.



UNDERETASJE > BAD

## TG 2 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon uten løsning for tilluft.

### Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Mer enn halvparten av forventet brukstid på vifte passert

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Fungerer med dette avvik, tiltak kan ikke utelukkes



UNDERETASJE > BAD

## TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom, men konstruksjonsoppbygging medfører begrenset resultat.



KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## 1 ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med glatte fronter.  
Laminat benkeplate med nedfelt stålvaske.  
Komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys.



## 1 ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Ventilator montert over komfyr på kjøkken.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

kobling mellom ventilator og rør er ikke forskriftsmessig

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales tiltak for bedre sammenkobling



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Rør i rør kombinert med eldre kobberør.

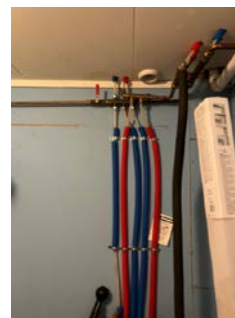
#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Gjelder gjenstående kobberør

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



### TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i plast fra byggeår

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

### TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk og tilluft og mekanisk avtrekk på kjøkken og bad

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

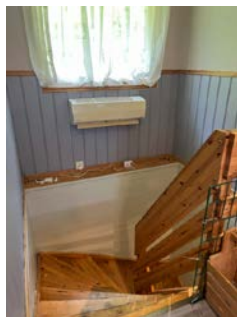
#### Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

### TG 1 Varmesentral

Varmepumpe med ukjent alder

# Tilstandsrapport



## Varmtvannstank

200 liter Ozo vv beholder fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



## Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i gang. Anlegget er eldre med noe oppgradering etter installasjon.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1984**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ukjent**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

# Tilstandsrapport

## Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Anleggets alder og manglende dokumentasjon fra tidligere eiere medfører anbefaling om uavhengig kontroll på anlegget i sin helhet.**



## TO 3 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Brannslukningsutstyr montert

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Ja**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

Kostnadsestimat: Under 10 000

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Bygget er fundamentert på fjell og faste masser.

## TO 3 Fuksikring og drenering

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

Opprinnelig drenering fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.

Nærmere utredning anbefales, estimat gjelder dette

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

## TO 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur og støpt gulv på faste masser fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Noe slitasje og riss i murer.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold må påregnes

## TO 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur mot vei og i bakkant

### Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## ⚠ TG 2 Terrenghorhold

Eiendommen er plassert i skrånende terreng.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrenjusteringer.

## ⚠ TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll. Vurdering basert på alder og avgitte opplysninger.

### Vurdering av avvik:

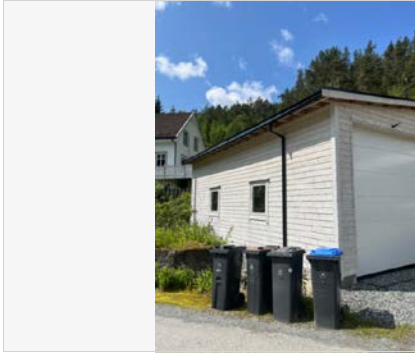
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje

**Anvendelse**

Garasje

**Byggeår**

2020

**Kommentar****Standard**

Garasje fra 2020 med gjennomgående standard fra byggeår

**Vedlikehold**

Fremstår i tråd med alder, noe arbeid gjenstår.

**Beskrivelse**

Garasje oppført med støpt plate på mark, bindingsverk over grunnmur, takstoler i takkonstruksjon og tak tekket med plater.

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



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

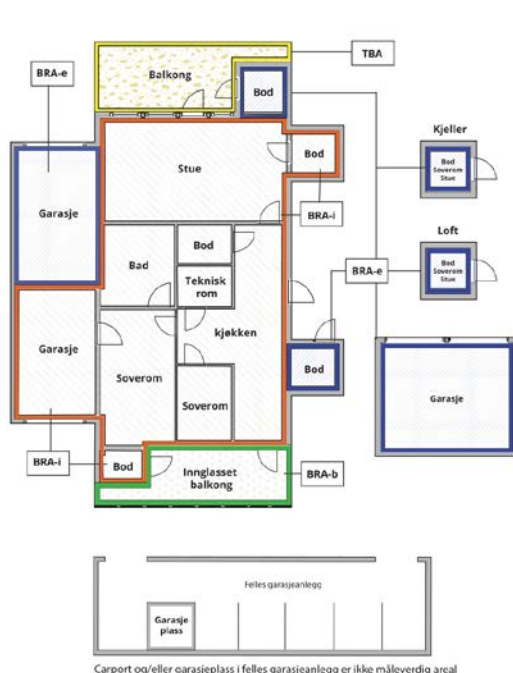
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1 etasje       | 92                            |                             |                            | 92  | 51                              |
| Underetasje    | 85                            | 28                          |                            | 113 |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>177</b>                    | <b>28</b>                   |                            |     | <b>51</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>205</b>                    |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje      | Internt bruksareal (BRA-i)   | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------|--|-----------------------------|----------------------------|
| 1 etasje    | Trapperom, Gang, Bad, Vaskerom, Kjøkken, Stue, Soverom, Soverom 2    |                             |                            |
| Underetasje | Entré/trapperom, Gang, Kjellerstue, Kontor, Bad, Soverom, Bod, Bod 2 | Garasje                     |                            |

### Kommentar

Underetasje: et mål gjennomgående, deretter på rom.  
Ventilasjon virker ikke fra bad, mur i hulltaking mot bad. fuktig på bod

Totalt innvendig areal er oppmålt under befaring.  
De enkelte rom er også oppmålt, men summen av disse er mindre enn oppgitt BRA.

Underetasje:  
Entre/trapperom: 12,8  
Gang: 5,3  
Kjellerstue: 27,6  
Kontor: 9,6  
Bad: 3,8  
Soverom: 9,1  
Bod 1: 5,6  
Bod 2: 5,3  
Garasje: 27,1

1 etasje:  
Trapperom: 4,1  
Gang: 4,8  
Bad: 5,2  
Vaskerom: 4,4  
Kjøkken: 12,2  
Stue: 37,6  
Soverom 1: 11,3  
Soverom 2: 9,2

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Noe endret planløsning i underetasje

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?  Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?  Ja  Nei

Kommentar:

## Garasje

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1 etasje       |                               | 40                          |                            | 40  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>40</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>40</b>                     |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1 etasje |                            | Garasje                     |                            |

### Kommentar

Areal oppmålt under befaring

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger ikke mottatt

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?  Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?  Ja  Nei

Kommentar:

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

|          | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|----------|------------|------------|
| Enebolig | 165        | 40         |
| Garasje  | 0          | 40         |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede       | Rolle         |
|-----------|-----------------|---------------|
| 11.6.2025 | Morten Soltvedt | Takstingeniør |
|           | Herold Emil Moe | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune   | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                      | Eieforhold |
|-----------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|------------|
| 4621 VOSS | 408  | 96   |      | 0    | 1000.6 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Kupedalen 15

### Hjemmelshaver

Moe Anne Marie, Moe Herold Emil

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendom med landlig beliggenhet i etablert boligområde.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei og privat stikkvei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vanntilførsel via private stikkledninger

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsløsning via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i område med spredt boligbygging.

### Om tomten

Tomten er skrånende, delvis opparbeidet med murer, uteplass, tilkomstvei ellers naturtomt

## Siste hjemmelsovergang

### År

2009

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse      | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring    | 14.06.2025 | Mottatt   | Gjennomgått | 5     | Nei     |
| Eiendomsverdi.no | 11.06.2025 | Innhentet | Gjennomgått | 1     | Nei     |
| Infoland.no      | 11.06.2025 | Innhentet | Gjennomgått | 1     | Nei     |
| Eier             | 11.06.2025 | Avgitt    | Gjennomgått | 1     | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 23.06.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZM1893>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon



# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Herold Emil Moe

Anne Marie Moe

---

## Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2009
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Kupedalen 15

5723 Bolstadøyri

4621-408/96/0/0



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Beskrivelse av arbeidet:** Full opp pussing av bad oppe og nede

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

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

De gjorde. Det. Som måtte gjøres i henhold til regel for bad

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Kondens vindu kjøkken

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

**Beskrivelse av arbeidet:** Bygget garasje på 45 kvadrat til bobil

---

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Ja**

Litt fukt slag i garasje for personbil det har ikke forandret seg på de 16 år vi har bodd her

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Var litt kondens i bod det er tørket

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

**Beskrivelse av arbeidet:** Satt inn ny vedovn

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Kjellerstue og soverom er bygget etter huset var ferdig

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Kommunen godkjente og vi betalte 6000 i dokument avgift.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

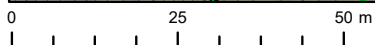
Kommune: 4621 Voss  
 Eiendom: 4621/408/96/0/0

## Eiendomsgrenser

- |  |   |
|--|---|
| <span style="color: green;">—</span> Middels - høy nøyaktighet   | <span style="color: blue;">- - -</span> Vannkant                                |
| <span style="color: purple;">—</span> Mindre nøyaktig            | <span style="color: grey;">- - -</span> Vegkant                                 |
| <span style="color: orange;">—</span> Lite nøyaktig              | <span style="color: grey;">- - - - -</span> Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000 |
| <span style="color: red;">—</span> Skissenøyaktighet eller uviss | <span style="color: grey;">- - - - -</span> Teigdelelinje                       |
| <span style="color: orange;">- - -</span> Omtvistet grense       | <span style="color: grey;">- - - - -</span> Punktfeste                          |



Dato: 10.6.2025



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

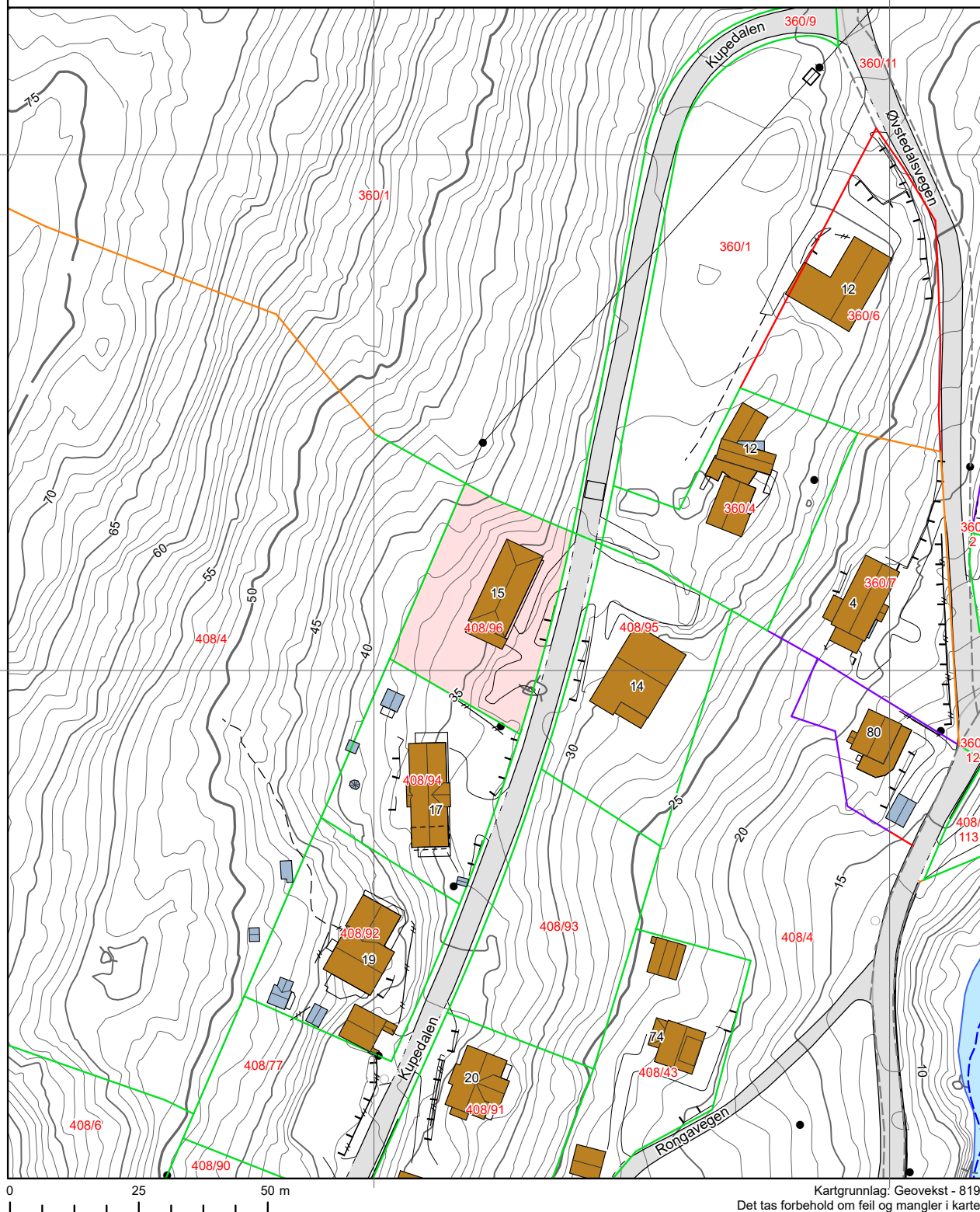
Kommune: 4621 Voss  
 Eiendom: 4621/408/96/0/0

## Eiendomsgrenser

- |  |   |
|--|---|
| <span style="color: green;">—</span> Middels - høy nøyaktighet   | <span style="color: blue;">- - -</span> Vannkant                            |
| <span style="color: purple;">—</span> Mindre nøyaktig            | <span style="color: grey;">- - -</span> Vegkant                             |
| <span style="color: orange;">—</span> Lite nøyaktig              | <span style="color: grey;">- - -</span> Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000 |
| <span style="color: red;">—</span> Skissenøyaktighet eller uviss | <span style="color: grey;">- - -</span> Teigdelelinje                       |
| <span style="color: orange;">- - -</span> Omtvistet grense       | <span style="color: grey;">- - -</span> Punktfeste                          |














Dato: 10.6.2025









Kartgrunnlag: Geovekst - 8193







Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.  
 Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

## Tegnforklaring









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

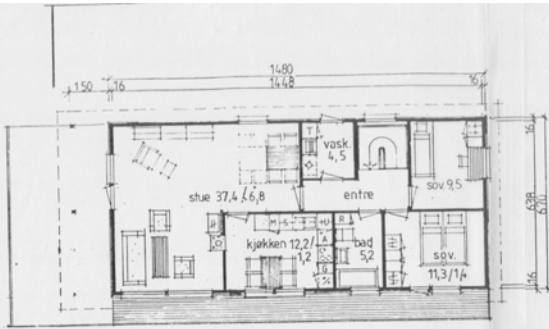
-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

### Høydekurver

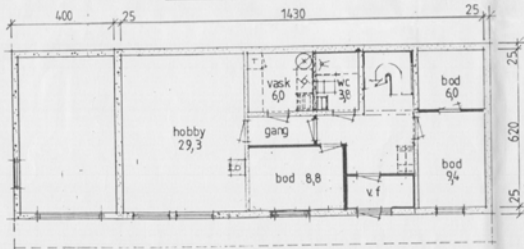
-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

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

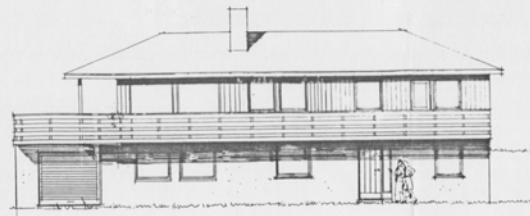
-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



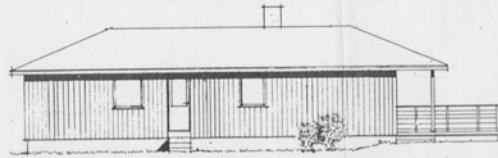
HOVEDPLAN



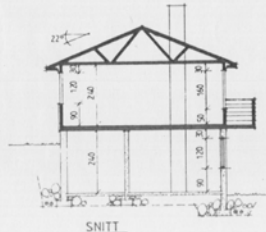
KJELLERPLAN



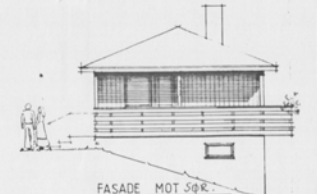
FASADE MOT AVST



FASADE MOT VEST



SNITT



FASADE MOT SØR



FASADE MOT NØRD

*- Ny tegning - Malhoff 29/5-84*

|   |  |   |  |
|---|--|---|--|
| HUSREG NR. 076-82                                 |  | 15 CM ISOLASJON I YTTERVEGG                           |  |
| G. nr. B. nr.                                     |  | Leverandør: BYGGESERVICE A.S.                         |  |
| Grunnflate (ekskl. garasje) - 99,2 m <sup>2</sup> |  | Byggherre: Jan Mykkeltveit                            |  |
| Leieareal - 92,4 m <sup>2</sup>                   |  | <b>TYPE 100-17+</b> Rev. 29-3-84/HB, Rev. 19-3-84/SJK |  |
|   |  | PLANER Dato: 3-1-80 SL                                |  |
|   |  | SNITT OG FASADER Rev. 15-3-81 sl                      |  |
|   |  | Skala 1:100   |  |
|   |  | <b>VESTLANDSHUS</b> ÅLESUND                           |  |

*garasje vest 4,5 m bred  
27.7.84 O.F.*

# Nabolagsprofil

Kupedalen 15

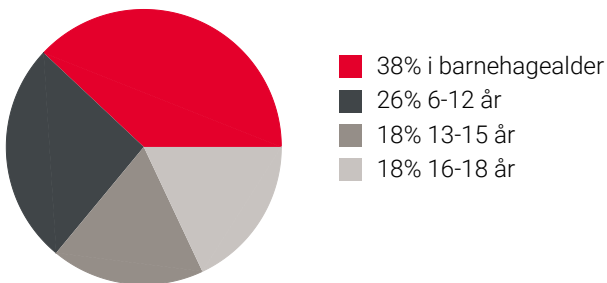
## Offentlig transport

|                                      |                    |
|--------------------------------------|--------------------|
| 🚆 Bolstadøyri stasjon<br>Linje R40   | 14 min 🚶<br>1.3 km |
| 🚆 Bolstad<br>Linje NW162, NW420, 950 | 16 min 🚶<br>1.3 km |
| ✈️ Bergen Flesland                   | 1 t 13 min 🚗       |

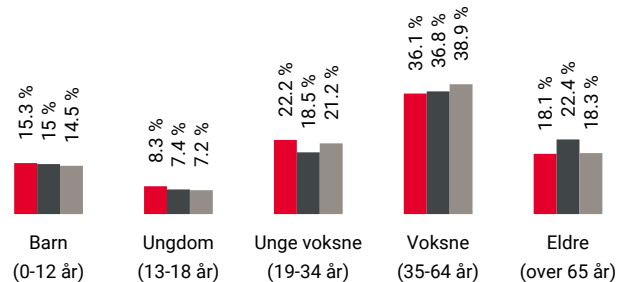
## Skoler

|  |                     |
|--|---------------------|
| Evanger skule (1-7 kl.)<br>54 elever, 4 klasser        | 9 min 🚶<br>9.7 km   |
| Voss ungdomsskule (8-10 kl.)<br>562 elever, 40 klasser | 26 min 🚶<br>28.8 km |
| Voss gymnas<br>370 elever                              | 27 min 🚶<br>29.2 km |
| Voss vidaregåande skule                                | 27 min 🚶            |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Aldersfordeling



| Område                         | Personer  | Husholdninger |
|--------------------------------|-----------|---------------|
| 🔴 Grunnkrets: Bolstad-vasse... | 142       | 88            |
| 🟤 Kommune: Voss                | 15 875    | 8 551         |
| 🟡 Norge                        | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

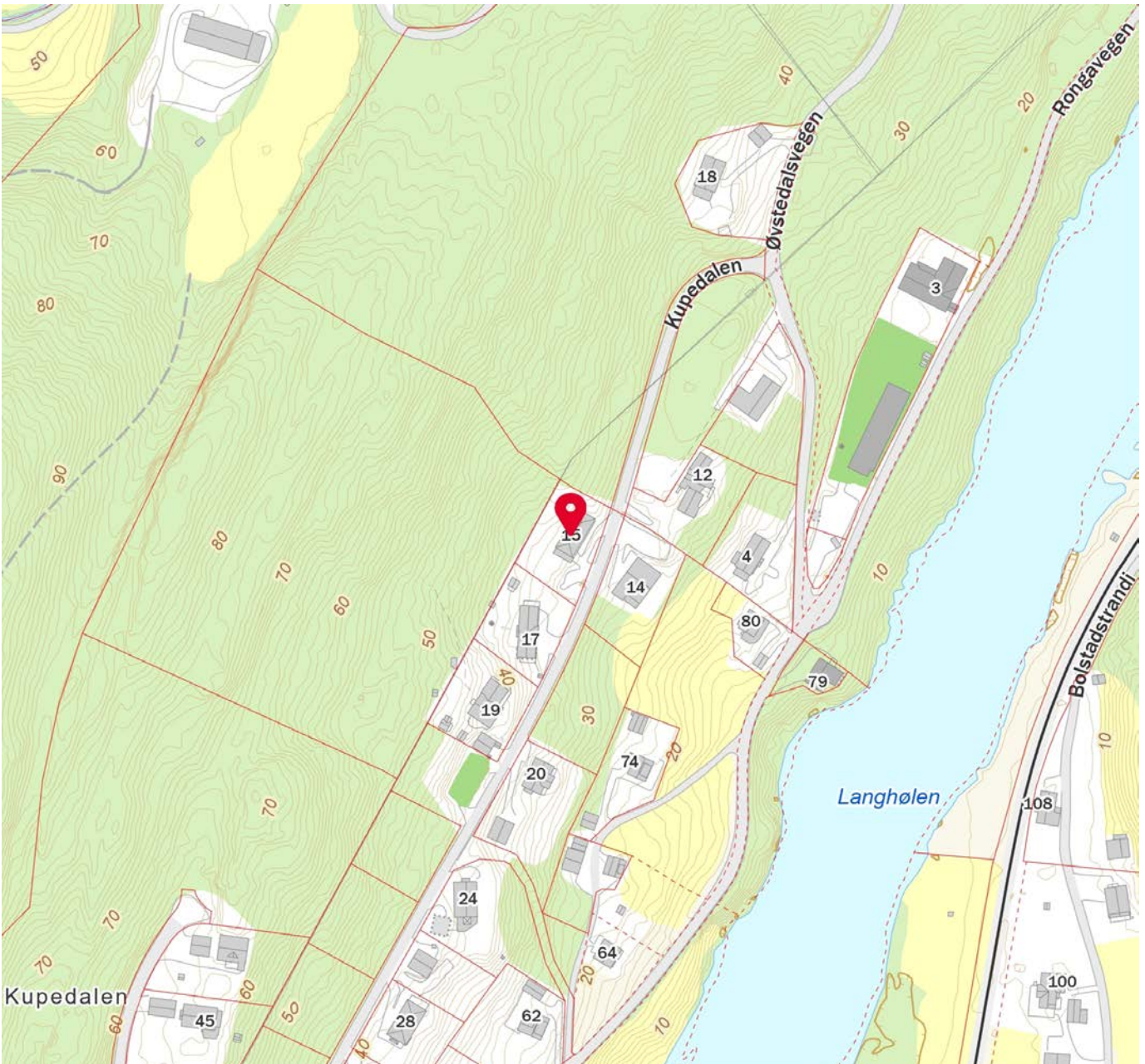
|                            |         |
|----------------------------|---------|
| Bolstad barnehage (1-5 år) | 5 min 🚶 |
| 23 barn                    | 0.4 km  |

## Dagligvare

|  |                     |
|--|---------------------|
| Snarkjøp Evanger Landhandleri As<br>PostNord                 | 9 min 🚶<br>9.6 km   |
| Coop Extra Dalekvam<br>Post i butikk, PostNord, søndagsåpent | 11 min 🚶<br>12.6 km |

## Sport

|  |                   |
|--|-------------------|
| ⚽ Rongen skule<br>Aktivitetshall                             | 5 min 🚶<br>0.4 km |
| ⚽ Tangen (Bolstadøyri) - sandvolleyball...<br>Sandvolleyball | 23 min 🚶<br>2 km  |
| 🏊 NEXT Dale  | 12 min 🚶          |
| 🏊 MOVA Vangsgata   | 26 min 🚶          |



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



## 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 eiendom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. AVTREKKSVENTILATORER** 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

### Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

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



# 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

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Kupedalen 15  
5723 BOLSTADØYRI

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Jørn Tage Hereide

**Telefon:** 992 51 465  
**E-post:** jorn.hereide@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre