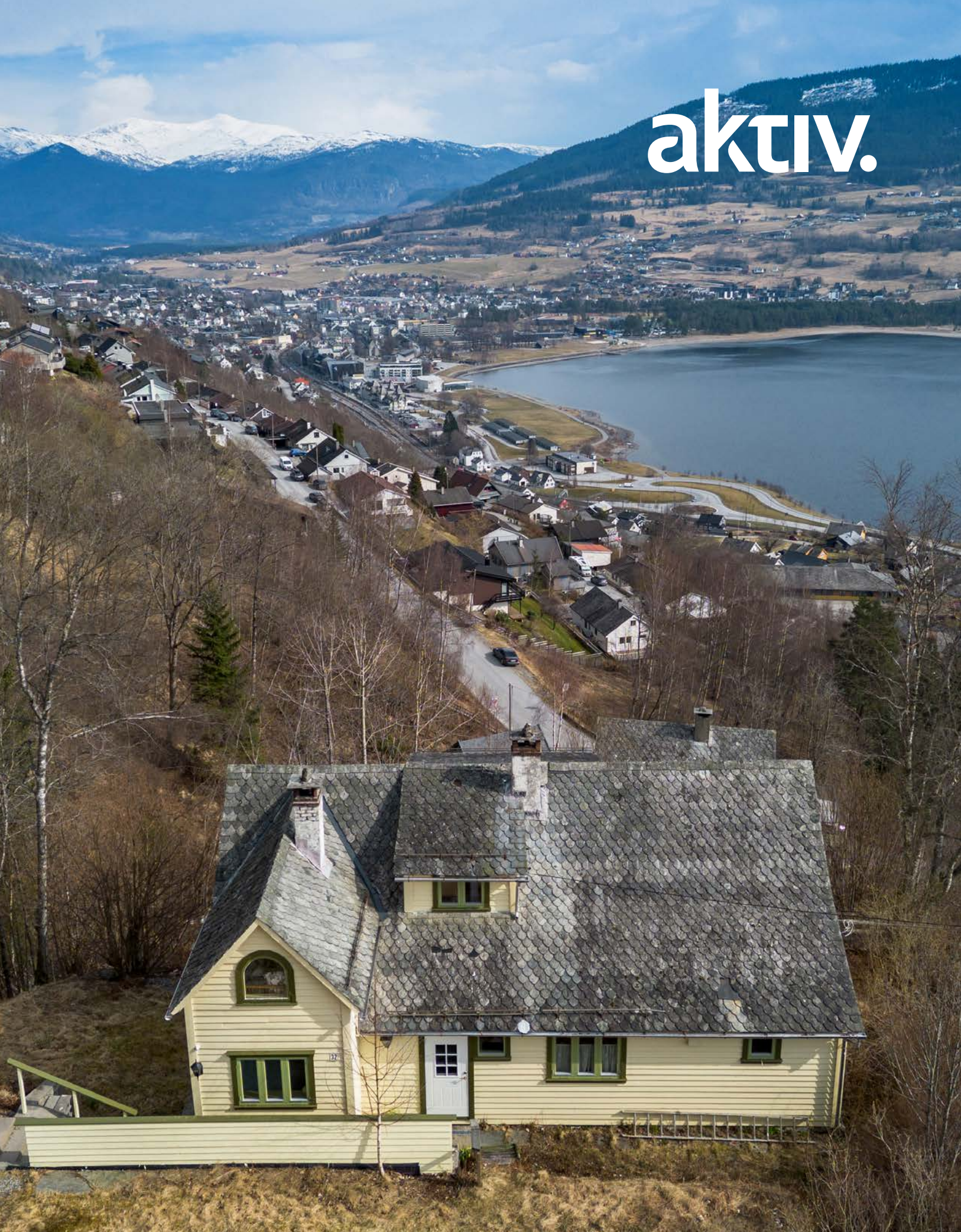


aktiv.





Eiendomsmegler / Daglig leder / Partner

## Vegard Fjose

**Mobil** 481 95 495

**E-post** vegard.fjose@aktiv.no

### Aktiv Voss

Skulegata 2, 5700 Voss. TLF. 481 95 495

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 500 000,-  
**Omkostn.:** Kr 113 890,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 613 890,-  
**Selger:** Tone Rønning Vike

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1948  
**BRA-i/BRA Total** 156/171 kvm  
**Tomtstr.:** 798 kvm  
**Soverom:** 4  
**Antall rom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 41, bnr. 6  
**Oppdragsnr.:** 1507260022

## Sjarmerende enebolig med klassiske detaljer | Veranda eksepsjonelle sol- og utsiktsforhold | Nærhet til sentrum og natur

Sjarmerende og herskkelig enebolig med flott utsikt over Vangsvatnet og Voss sentrum. Boligen har en lun og tidløs atmosfære med klassiske detaljer, fine stuer og gode romløsninger som gir boligen særpreg. Det er gjort flere oppgraderinger de senere år, blant annet nye vinduer, ytterdør, oppgraderte overflater og vedovn fra 2024, samtidig som boligen har et visst vedlikeholdsbehov og potensial for videre utvikling.

Hovedetasjen inneholder to stuer, et funksjonelt kjøkken, to soverom og ett bad. I 2.etasje er det en koselig stue og to romslige soverom. Kjelleren har god lagringsplass. Eiendommen har gode solforhold og ny veranda fra 2024.

Beliggenheten gir nærhet til både natur, turmuligheter og et rikt tilbud av aktiviteter, butikker og serveringssteder på Vossevangen.

Velkommen!



# Innhold

Velkommen .....	2
Plantegning .....	30
Om eiendommen .....	36
Nabolagsprofil .....	54
Tilstandsrapport .....	58
Energiattest .....	90
Forbrukerinformasjon .....	122
Budskjema .....	123





Spisestue







Kjøkkenet er delvis fornyet i 2024.





Hovedsoverom

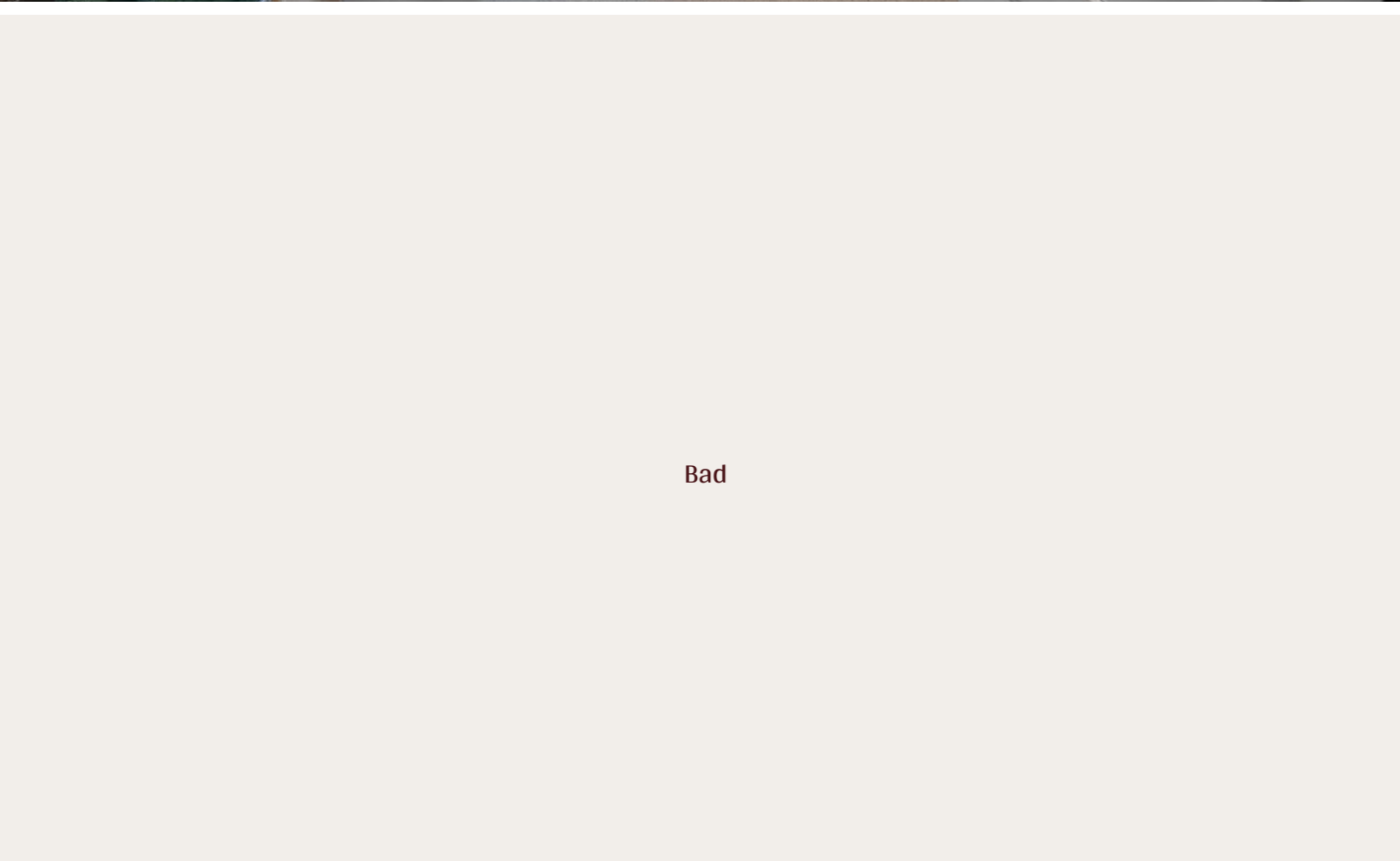


# Soverom 2





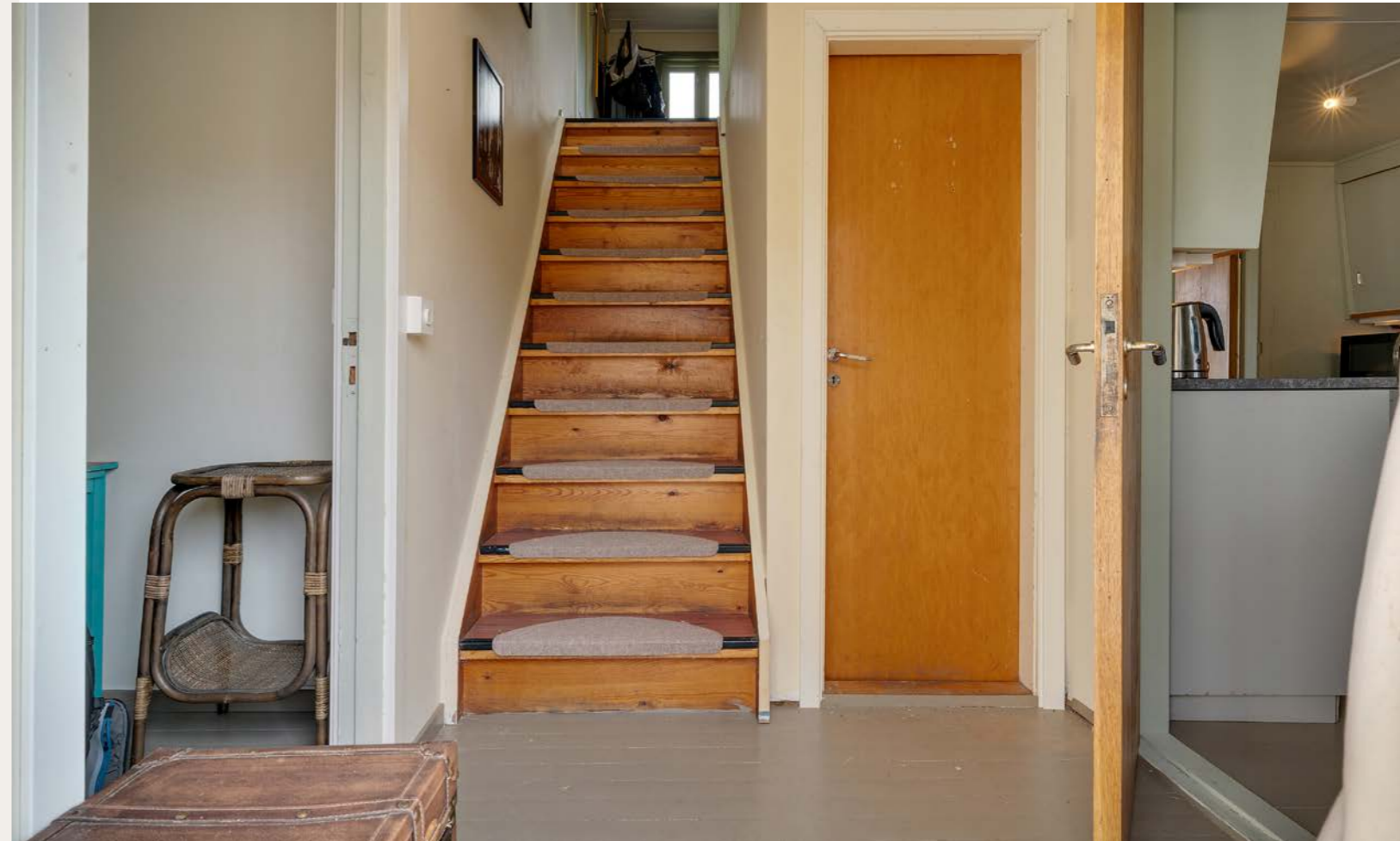
Bad



Bad



# Entré





Loftstue





Soverom 3







Kjeller med diverse boder.



# Plantegning

1. etasje




2. etasje



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

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





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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 156 kvm

BRA - e: 15 kvm

BRA totalt: 171 kvm

TBA: 33 kvm

### Bolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 27 kvm Arealet er fordelt på tre boder som er brukt til oppbevaring. 1. etasje

BRA-i: 84 kvm Soverom (14,4kvm), Soverom (8,5kvm), Bad (5,5kvm), Kjøkken (9,9kvm), Entrè (3kvm), Stue (29,7kvm)

2. etasje

BRA-i: 45 kvm Soverom (14,3kvm), Soverom (24,9kvm), Gang/loftstue (11,9kvm), Gang/trapperom (9,6kvm)

TBA fordelt på etasje

1. etasje

33 kvm Østvendt veranda på 23 kvm, vestvendt inngangsparti på 10 kvm.

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 15 kvm Garasje (15kvm)

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal er målt med laser. NS 3940:2023 er brukt som grunnlag for arealberegning.

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

tidspunkt oppmålingen fant sted.

Arealavvik på over 2% kan forekomme. Begrunnelse:

- Deler av underetasjen har ulik påføring mot grunnmur.

- Plantegning er ikke fremlagt før befaringdagen.

- Retning- og høydeavvik på vegger og etasjeskille.

- Forskjellig høyde til skråhimling i andre etasje.

- Deler av underetasjen er ikke måleverdig jfr. NS 3940:2023. Begrunnelse: Manglende takhøyde på deler av arealet. Det er derfor gjort ett fratrekk på 7,7 m<sup>2</sup>. i underetasjen.

- Andre etasje har ett lite totalt areal, noe som gjør at små måleavvik eller avrundinger kan føre til prosentvise arealavvik på over 2 %. I arealoppsettet skal det brukes hele tall, og avrundinger i disse kan gjøre at differansen virker større enn den reelle forskjellen i kvadratmeter. Slike avvik er vanlige for mindre etasjer og påvirker sjelden den praktiske bruken av arealet.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

798 kvm

### Tomtebeskrivelse

Eiendommen er plassert i skrånende terreng med fall mot øst. Uteområdet er delvis opparbeidet med flate og grøntareal på vestsiden av boligen. Tilkomst skjer fra offentlig vei. Det går bekk/gro langs nordsiden av eiendommen.

Tilgjengelig risikoreport fra PropCloud viser at eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for flom og skred. Dette er basert på overordnet kartdata og innebærer at en ikke kan utelukke påvirkelse fra slike naturhendelser. Det er ikke utført

konkrete undersøkelser fra takstmann av faktisk risiko for den aktuelle eiendommen.

Videre ligg eiendommen i område med moderat til låg aktsomhet for radon (gul sone). Radon er en radioaktiv gass som kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for forhøyede radonnivå kan ha helsemessige konsekvenser. Kartgrunnlaget gir kun en indikasjon, og det må gjennomføres målinger i bygningen for å fastslå faktiske radonnivå.

Deler av eiendommen ligg innenfor område kartlagt som friluftslivsområde. Dette innebærer at arealet kan være av verdi for allmenn bruk og friluftsliv. Slik klassifisering kan medføre føringer eller avgrensinger ved eventuell videre utbygging eller endring av bruk, og bør tatt omsyn til ved framtidige tiltak.

Opplysningene er baserte på tilgjengelig kartgrunnlag og gir ikke en konkret vurdering av risiko eller forhold på eiendommen.

### Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet med flott utsikt til Vangsvatnet og sentrum av Voss. Fra eiendommen har du flere fine tur- og rekreasjonsmuligheter i umiddelbar nærhet.

Til Vossevangen bruker du ca. 15-20 min om du tar bena fatt og ca. 5 minutter med bil. Her har du et rikt utvalg av diverse klesforretninger, sportsforretninger, bokhandlere, vinmonopol, apotek og dagligvareforretninger. Det er også flere fine kaféer og restauranter som tilbyr rikelig med god mat og hyggelig betjening. Aktivitetstilbud er det rikelig av, som for eksempel Vossabadet, Voss IL og

døgnåpent treningssenter.

Vossevangen tilbyr flere attraktive arrangementer året rundt. Her har du Ekstremsportsveko, VossaJazz, Osafestivalen og Voss Cup for de minste. Det er gangavstand i fra eiendommen til alle arrangementer, samt bussmuligheter like ved eiendommen om du heller ønsker å reise kollektivt.

Er du en som liker å gå på tur er dette et paradys for akkurat deg. Du kan for eksempel gå fra eiendommen opp mot Raugstad til du kommer til Heggjavad som fører deg videre til Hanguren. Om du ikke ønsker å gå oppover kan det være fint å gå ned til Seimshagen, og inn Lydvavegen for en fin turopplevelse. Hvis du ønsker at hverdagen skal gå i møte med en historisk tid kan du gå opp forbi Voss Sjukehus, til Nedre Mølster og videre opp til Mølstertunet og Voss Folkemuseum. Her har du fin utsikt over Voss der du kan lære mye om hvordan miljøet var før i tiden. Ønsker du å kjenne pulsen stige kan du fra Mølster gå stien videre opp til gamle Hangursrestauranten. Turen opp kan være krevende, men du blir til gjengjeld belønnet med en strålende utsikt og god mat og drikke. Herfra kan en ta Voss Gondol ned igjen til Knutepunktet på Voss.

Ved hjelp av Voss Gondol er det lett å komme seg til Voss Resort. På vinterstid tilbyr de 40 kilometer preparerte alpintløyper, 18 km preparerte langrennsløyper, 11 heiser, 24 nedfarter og et nydelig terreng med gode off-piste muligheter. Uansett skiferdigheter er dette en flott plass for deg. På sommerstid er Voss Resort en nydelig plass en kan gå tur i. Her finner du både utfordrende og lettere familieturer en kan nyte sammen, eller fine turløyper en kan ta seg en joggetur i. Året rundt er Hangurstoppen restaurant åpen med hyggelige

omgivelser, utsikt og god mat. Her holdes det flere arrangementer som afterski på vinteren, eller IttepaJobb hver fredag.

Det er ca. 10 minutter gange til nærmeste barneskole. På Gullfjordungen barneskole er det omtrent 120 elever og 20 tilsette. Barneskolen har flere lekeapparater til glede for barna året rundt. På Vangen har en både ungdomsskole og gymnas. Begge skolene er enten ferdig renoverte eller under renovering. Dette er noe som vil forbedre skolehverdagen til elevene, samt at skolene får ytterlige tilbud. Voss ungdomsskule har 538 elever og 80 tilsette. Voss gymnas har omtrent 600 elever og 120 tilsette.

Velkommen til Raugstadvegen 32!

#### **Adkomst**

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

#### **Bebyggelsen**

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

#### **Bygningssakkyndig**

Verdibbygg AS

#### **Type rapport**

Tilstandsrapport

#### **Byggemåte**

Om byggemetoden

Grunnmuren er oppført i betong. Deler av konstruksjonen som ikke er underbygd med kjeller eller rom under terreng er etablert på en ringmur i betong.

Etasjeskillet er utført som et tradisjonelt trebjelkelag, som fungerer både som etasjeskille og som gulv mot grunn for den delen av bygget som ikke er underbygd med kjeller. Ytterveggene er trolig oppført i lett bindingsverk og er utvendig kledd med liggende enkeltfalsset trekledning. Hjemmelshaver opplyser om deler av ytterveggene fikk ny trekledning og isolasjon i 2024. Med unntak av kjellervinduer, kjellerdør og buet vindu i andre etasje er vinduer fornyet i 2024. Type: to lags isolerglass. Terrasse dør er av samme type og alder som de nye vinduene. Ytterdør er fra om lag 2016.

Veranda er oppført med kantbjelke langs veggiv. Tradisjonelt bjelkelag hviler på drager i front. Drageren er understøttet av søyler som fører lastene ned til terreng/fundament. Betongplate ved inngangsparti ligg direkte mot grunn eller på drenerende masser.

Taket er utført som saltak og er tekket med skifer. Takrenner og nedløp i aluminium fører overvann til terreng. Det er montert snøfangere over inngangspartiet og deler av veranda. Det er ikke fremlagt beskrivninger av oppbygging av konstruksjonen. Beskrivninger av oppbygging er hentet fra befaringen. Det er ikke gjennomført destruktive inngrep i konstruksjonen for å kontrollere byggemetode. Byggemetode kan avvike noe fra takstmann sin beskriving.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

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

Årsak:

Sprekkdannning kan ha sammenheng med aldring, bevegelser i konstruksjonen eller lokal vannbelastning ved nedløp. Manglende

grunnmursplast og eldre dreneringsløsning må sees i sammenheng med byggeskikk og krav på oppføringstidspunktet. Grunnmursplast var ikke vanlig i eldre normutgaver. Viser til pnkt. 9 for nærmere informasjon om underetasjens inneklime.

Risiko:

Sprekker og mangelfull fuktsikring kan føre til økt fukt belastning mot konstruksjonen. Redusert funksjon i drenering kan medføre oppfukting av grunnmur og tilstøtende bygningsdeler.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre fuktrelaterte skader, redusert inneklime og behov for tiltak. Avgrenset tilkomst kan gjøre kontroll og utbedring mer krevende.

#### 1.3 Terrengforhold

Årsak:

Lokale fallforhold kan føre til ugunstig vannavrenning mot konstruksjonen.

Risiko:

Fall mot bygning og oppsamling av vann kan føre til økt fukt belastning mot grunnmur. Mangelfull avledning av overvann kan forsterke belastningen over tid.

Konsekvens:

Forholdet kan føre til fuktinntrenging, redusert funksjon i konstruksjonen og påvirkelse på inneklime i tilstøtende rom.

4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Årsak:

Nedbøying over tid som følge av alder, materialbruk og last påvirkelse.

Risiko:

Videre deformasjon kan føre til økt belastning på konstruksjonen og påvirke taktekingen.

Konsekvens:

Skjevheter kan redusere funksjon og levetid på takkonstruksjon og teking.

#### 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Årsak:

Forholdet må sees i sammenheng med opprinnelig konstruksjons oppbygging og byggeskikk fra oppførings tidspunktet. Manglende lufting og isolasjon, samt utføring av takteking, kan ha gitt redusert funksjon over tid.

Risiko:

Mangelfull ventilering og perforert undertak øker risiko for fukt inntrenging og kondens i konstruksjonen. Dette kan over tid gi grobunn for mugg og råte. Vepsebol kan også medføre skade på materiale og redusert tilgjengelighet for inspeksjon.

Konsekvens:

Forholdet kan føre til svekket funksjon i takkonstruksjonen, økt varmetap og fukt relaterte skader. Dette kan gi behov for omfattende tiltak ved rehabilitering.

#### 7.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Årsak:

Svekket ventilasjon som følger av manglende tilluft. Ventilasjonen fungerer ikke tilfredsstillende når døren er lukket.

Risiko:

Redusert ventilasjon kan føre til opphoping av fukt og øke belastning på overflater og konstruksjon.

Konsekvens:

Forholdet kan gi dårligere inneklime og bidra til fukt relaterte skader over tid.

#### 7.1.2 Bad Overflate gulv

Årsak:

Forholdet har sammenheng med feil utførelse ved legging av våtromsbelegg og utilstrekkelig fall

oppbygging. Skade i våtromsbelegg skyldes bruk av dør.

Risiko:

Mangelfullt fall og skader i belegget øker risiko for at vann blir stående eller trenger ned i konstruksjonen. Manglende vedheft kan føre til videre svekking av tettesjiktet.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre fuktskader i undergulv og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan gi behov for omfattende utbedring av våtrommet.

#### 8.1 Kjøkken Kjøkken

Årsak:

Manglende fug og løs innredning skyldes mangelfull ferdigstilling eller montering. Maur kan ha etablert seg.

Risiko:

Manglende fug kan føre til fukt inntrenging bak benkeplate og videre inn i konstruksjonen. Løs innredning kan gi redusert funksjon over tid. Maur kan medføre skade på material og indikere åpninger i konstruksjonen.

Konsekvens:

Forholdet kan gi behov for mindre utbedringer, og ved vedvarende mauraktivitet kan det oppstå ytterligere skader eller behov for tiltak.

#### 9.1.1 Underetasje Veggenes og himlingens overflater

Årsak:

Forholdet kan ha sammenheng med fuktpåvirkelse fra grunnen, kombinert med avgrenset fuktsikring og drenering fra oppførings tidspunktet.

Risiko:

Fukt inntrenging kan føre til videre oppfuktning av konstruksjonen og utvikling av fuktrelaterede skader.

Konsekvens:

Forholdet kan påvirke inneklima og medføre behov for tiltak. Siden rommet er definert som grovkjeller, er bruksverdien allerede avgrenset.

#### 9.1.2 Underetasje Gulvets overflate

Årsak:

Sprekkdannelse kan ha sammenheng med manglende armering, setninger eller forhold i underliggende masser.

Risiko:

Sprekker kan gi tilkomst for fukt fra grunnen og bidra til videre oppsprekking over tid.

Konsekvens:

Forholdet kan påvirke gulvets funksjon og gi behov for lokale utbedringer, men blir vurdert som vanlig for denne typen konstruksjon.

#### 9.1.3 Underetasje Fuktmåling og ventilasjon

Årsak:

Fuktpåvirkelse fra grunn og terreng. Utslag på 30 vektprosent i trevirke som er i direkte kontakt med betong.

Risiko:

Økt fukt kan føre til videre fuktbelastning og mulig utvikling av sopp og råte over tid.

Konsekvens:

Forholdet har avgrenset betydning for dagens bruk, men kan påvirke konstruksjon og inneklima ved endret bruk.

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

Årsak:

Forholdet har sammenheng med en kombinasjon av eldre installasjoner, delvis oppgradering og utføringmessige avvik i nyere arbeid.

Risiko:

Mangelfull lufting av avløp kan gi driftsproblem og lukt. Trykkslag kan over tid gi belastning på

rørsystemet. Manglende dreneringsspor fra sisternen øker risiko for skjulte lekkasjer. Rør med høy alder har økt risiko for svikt.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre lekkasjer, fuktskader og redusert funksjon i anlegget. Skjulte lekkasjer kan utvikle seg over tid før de blir oppdaget.

Forhold som har fått TG3

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse Veiledende størrelsesorden i NOK

Lav kostnad: 0 - 100.000

Middels kostnad: 1.000.000 - 300.000

Høy kostnad: Mer enn 300.000

#### 2.1 Yttervegger

Årsak:

Fuktpåvirkelse over tid, kombinert med manglende lufting bak kledning og liten avstand til terreng, har gitt redusert uttørking og nedbryting av trevirke. Åpninger i kledning og ugunstige detaljløsninger ved tak og grunnmur forsterker forholdet.

Risiko:

Manglende luftesjikt, kort avstand til terreng og åpninger i kledning øker risiko for videre fuktbelastning og råteutvikling. Forholdet kan også gi tilkomst for skadedyr og fukt inn i konstruksjonen.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for utskifting av kledning og mulig skade på underliggende konstruksjon. Dette kan gi økt vedlikeholdsbehov og kostnader over tid.

Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

#### 3.1 Vinduer og ytterdører

Årsak:

Aldring og manglende vedlikehold kan forklare

tilstanden på eldre vinduer. Manglende beslag har sammenheng med utføring/detaljløsninger som ikke er i samsvar med monteringsanbefalinger verken fra SINTEF Byggforsk, eller dør- og vindaugsprodusent.

Risiko:

Manglende beslag kan føre til vanninntrenging i karm og veggkonstruksjon. Skadet ruter og fuktpåvirket trevirke kan gi videre nedbryting av vinduer og tilstøtende bygningsdeler.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre redusert funksjon, økt vedlikeholdsbehov og behov for utskifting av vinduene. Det kan også føre til følgeskader i konstruksjonen rundt vinduet.

Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

#### 4.2 Undertak, lekter og ytterkledning (taktekking)

Årsak:

Forholdet har sammenheng med høy alder på taktekking og naturlig slitasje over tid. Manglende vedlikehold, kombinert med utføringmessige svakheter som beslag uten oppkant, takrenner og overganger mot ark og takopplett, har bidratt til redusert funksjon. Manglende snøfanger på deler av taket.

Risiko:

Svekket taktekking og manglende skifer øker risiko for vanninntrenging. Beslag uten oppkant gir økt sannsynlighet for at vann og snø blir ledet inn i overganger. Manglende snøfangere øker risiko for snøras.

Konsekvens:

Forholdet kan føre til lekkasjer og fuktskader i takkonstruksjonen. Det er også risiko for skade på personer og underliggende bygningsdeler som følge av snøras.

Utbedringskostnaden vurderes som høy, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

#### 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

##### Årsak:

Forholdet har sammenheng med utføringsfeil ved oppføring av veranda, særlig knytt til lekkasjer, innfesting og rekkverks høyde. Manglende beslag og feil oppbygging har ført til lekkasjer.

##### Risiko:

Feil oppbygging og høyt fuktnivå øker risiko for videre nedbryting av bjelkelag og bærende konstruksjon. Svak innfesting gir redusert trygghet ved bruk.

##### Konsekvens:

Forholdet kan medføre omfattende skader i konstruksjonen og redusert levetid. Det er også risiko for personskafe som følge av manglende rekkverkshøyde og svak innfesting av veranda. Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

#### 7.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

##### Årsak:

Forholdet skyldes i hovedsak mangelfull utføring av våtromsløsninger, særlig knyttet til tetting av skjøter, gjennomføringer og overganger

##### Risiko:

Åpninger i tettesjikt og manglende tetting i våtsone øker risiko for at vann trenger inn i vegg- og gulvkonstruksjoner. Endret bruk av rommet kan forsterke risikoen.

##### Konsekvens:

Forholdet kan medføre skjulte fuktskader i konstruksjonen og redusert levetid på våtrommet. Skader kan utvikle seg uten å være synlige i tidlig fase.

Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf.

rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

#### 10.2 Varmtvannsbereder

##### Årsak:

Forholdet har sammenheng med alder, samt feil elektrisk tilkobling og manglende lekkasjesikring.

##### Risiko:

Tilkobling via stikkontakt kan føre til varmgang og i verste fall brann. Lekkasjer eller kondens kan føre til videre rustutvikling og svikt i berederen. Manglende lekkasjesikring øker risiko for vannskader.

##### Konsekvens:

Forholdet kan medføre funksjonssvikt, redusert vannkvalitet og i verste fall skade på konstruksjon eller brann. Ved lekkasje kan det oppstå følgeskader i tilstøytende bygningsdeler.

Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf.

rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

#### 10.5 Ventilasjon

##### Årsak:

Utskifting av vinduer uten etablering av nye ventiler har redusert den naturlige ventilasjonen. Manglende tiltak for luftutveksling mellom rom har forsterket forholdet.

##### Risiko:

Redusert ventilasjon kan føre til opphoping av fukt og forurensing i inneluften. Dette kan over tid påvirke inneklime og bygningsdeler negativt.

##### Konsekvens:

Forholdet kan gi dårlig inneklime og øke belastning på mekaniske avtrekk. Manglende luftutveksling kan også gi ujevn ventilasjon i boligen.

Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf.

rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt 2024.

Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene.

Våtrom, tak og fasade

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?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Det er utført av tidligere eier, nytt gulv, nye rør og baderomsinnredning, kabler og tetteskjikt, og jeg vet bare at det ikke har vært noe problem med fukt på badet.

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

Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis

membran, tettesjikt og sluk

Tidligere eier har opplyst om at badet er pusset opp med nye rør og tetteskjikt, men ikke av faglært.

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Bjørn Ståle Vike

Beskrivelse av arbeidet: Bygget framstår som godt vedlikeholdt. Ny kledning på store deler av huset. Nye takrenner. Der det har vært lekkasjer på taket er dette utbedra. Stort soverom andre etg har etterisolere tak og ny panel. Det meste av overflater

har ny gips og er malt. Nye vindu og dører i bygget. Elektrisk anlegg er nytt i heile huset og rør i rør på vannsystem. Noen mindre sprekker i grunnmur, det er ikkje uvanlig i eldre bygg som dette. Noe fukt i kjeller, men ikkje dramatisk.

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

Ei rute nede i kjelleren er knust, oppe er de fleste vindu nye og hele.

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja

Vi har ikke vært klar over setningsskader før takstmannen påpekte det, heller ikke tidligere eier har merket noe til dette, så se taksten. Kjelleren har for oss og tidligere eier fremstått som tørr og fin.

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

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

Huset fekk en oppgradering av forrige eier på muren ovenfor huset, med ny drenering i 2022.

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

Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Det er utført av tidligere eier som har opplyst om at de har foretatt dreneringsarbeid på oppsiden av huset.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Utbedring av mur og drenering på oppsiden av huset

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

Ja

Noe fukt i kjeller

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?

Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier har opplyst om at de har forsterket mur og gjort arbeid for å drenere på oppsiden av huset.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

Deler av boligen.

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Ny mur på oppsiden av huset og trappenedgang.

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Bjørn ståle Vike as

Beskrivelse av arbeidet: Vi satte inn ny vedovn i stua

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Sogn elektro as

Beskrivelse av arbeidet: Elektrisk anlegg oppgradert i hele huset, med unntak av kjelleren.

Generelt

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

Ja

Garasjen er definitivt skeiv - vi hadde planer om å rive, planere og bygge ny carport, og har betalt for flomrapport. Det er gitt klarsignal fra Voss herad til å utbedre garasje og eventuelt bygge på hus inntil 50 kvadratmeter, se rapport og kontakt Voss herad.

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

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. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

**Innhold**

Boligen går over tre etasjer. 1.etasje inneholder entré, spisestue, dagligstue, kjøkken, bad og to soverom. 2.etasje inneholder loftsstue og to soverom.

Underetasjen inneholder diverse boder.

**Standard**

Raugstadvegen 32 fremstår som en sjarmerende og herskkelig enebolig hvor klassiske kvaliteter møter moderne oppgraderinger. Boligen, opprinnelig oppført i 1948, er de senere årene betydelig oppgradert med respekt for husets opprinnelige stil. Resultatet er et hjem med en gjennomgående lun og tidløs atmosfære, kombinert med oppdatert standard og komfort.

Eiendommen ligger på en flott tomt med en imponerende utsikt over Voss, og byr på gode solforhold og fine uteområder. I 2024 ble det oppført en ny veranda som gir et naturlig samlingspunkt utendørs, med god plass til både sittegrupper og grill – perfekt for å nyte de naturskjønne omgivelsene.

Utvendig er boligen vesentlig oppgradert med blant annet nye vinduer og ytterdør, ny overflatebehandling, utskifting av kledning samt etterisolering av deler av ytterveggene. Innvendig er det elektriske anlegget oppgradert, og overflater er fornyet med tapet og maling i en stil som harmonerer med boligens klassiske preg.

Boligen ønsker deg velkommen med en romslig entré med gode oppbevaringsmuligheter for yttertøy og sko. Videre finner du to stuer – en elegant spisestue og en hyggelig dagligstue. Spisestuen har et delikat, klassisk tapet som understreker boligens karakter, og herfra er det direkte utgang til verandaen. Dagligstuen innbyr til avslapning med plass til sofagruppe, og er utstyrt med vedovn installert i 2024, som bidrar til både varme og stemning.

Kjøkkenet er delvis oppgradert i 2024 og fremstår

funksjonelt med gode arbeidsflater og lagringsmuligheter. Her er det integrert komfyr og platetopp, samt plass til frittstående hvitevarer og en hyggelig spiseplass.

I første etasje finner du to soverom, hvor hovedsoverommet har god størrelse, rikelig med lysinnslipp og flott utsikt. Det andre soverommet egner seg godt som gjesterom, barnerom eller kontor. Badet er praktisk innredet med baderomsplater, gulvbelegg, vegghengt toalett, servant med møblement, dusj og opplegg for vaskemaskin.

Andre etasje byr på ytterligere to romslige soverom med gode innredningsmuligheter og flott utsyn. Det ene rommet har et sjarmerende rundt vindu som tilfører boligen et unikt preg. I tillegg finner du en koselig loftsstue – perfekt som TV-stue, lesestue eller ekstra oppholdsrom.

Kjelleren er en grovkjeller med rikelig lagringsplass.

Dette er en bolig som kombinerer historisk sjel med moderne forbedringer, og som gir gode rammer for både familieliv og fritid. Selv om boligen er oppgradert er det fremdeles noe vedlikeholdsbehov. Les tilstandsrapporten vedlagt i salgsoppgaven for en detaljert beskrivelse.

**Innbo og løsøre**

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

funksjonalitet og levetid på disse.

#### Hvitevarer

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

#### Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen 2024:

Det meste av innvendige overflater er plate lagt (gips), samt malt og tapetsert i 2024.

Kjøkkenet er oppgradert i 2024, med unntak av overskap som trolig er fra byggeår.

Tak i stort soverom i 2. etasje er etterisolert og kledd med ny panel.

Store deler av vinduer og ytterdører er fornyet i 2024.

Ny veranda i 2024.

Ny utvendig overflatebehandling i 2024. Dårlig kledning ble skiftet ut på samme tid. Deler av yttervegg fikk ny isolasjon.

Oppgradert EL-anlegg i 2024.

#### Parkering

Biloppstillingsplass på egen eiendom

#### Forsikringselskap og Polisenummer

Fremtind, polisenummer 7490580

#### Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt

radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

#### Diverse

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

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita

- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer

- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring

- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no

- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.

- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester

- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter

- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

## Energi

### Oppvarming

Vedfyring og elektrisk oppvarming. Boligen har vedovn i stuen, panelovner i øvrige rom, og varmekabler på badegulvet.

### Informasjon om strømforbruk

Nåværende eier hadde et strømforbruk i 2025 på 18.966 kWh. Forbruk vil variere ut i fra antall husstandsmedlemmer samt forbruksvaner.

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

G

### 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.enova.no/nb/energimerking/](http://www.enova.no/nb/energimerking/) energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 500 000

### Omkostninger kjøper

4 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

112 500 (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))

113 890 (Omkostninger totalt)

130 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

133 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 613 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 630 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 633 590 (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 10 809 for år 2026

### Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Kommunale avgifter er en prognose for 2026.

Fakturert beløp i 2025 var 10.970,-

### Eiendomsskatt

Kr 5 985 for år 2026

### Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatt er en prognose for 2026. Fakturert beløp i 2025 var 3.822,-

### Formuesverdi primærbolig

Kr 689 648 for år 2024

### Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 758 590 for år 2024

### Informasjon om formuesverdi

Formuesverdi er innhentet fra Altinn.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### Andre utgifter

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

Årlig renovasjonsgebyr faktureres fra BIR og utgjør kr. 4.004,63. Fra 01.01.2025 er det kommet et eget påslag på faktura for renovasjon "kommunalt påslag-etterdrift deponi" kr.156,25 inkl.mva pr.ening pr.år. Beløpet blir fordelt over to terminer (vår og høst).

### Tilbud om lånefinansiering

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

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 41, bruksnummer 6 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:

4621/41/6:

17.06.1948 - Dokumentnr: 389 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4621 Gnr:41 Bnr:3

01.01.2020 - Dokumentnr: 1276714 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1235 Gnr:41 Bnr:6

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke mottatt byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

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

Byggeår er antatt, og opplyst av selger/tidligere eier. Vi har ingen dokumentasjon som kan bekrefte eksakt byggeår. Avvik kan derfor forekomme.

### Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

### Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boliger

Eiendommen følger reguleringsplan Gullfjordungen (plan-ID 123587012). Dette er en eldre reguleringsplan som regulerer 789 m<sup>2</sup> av eiendommen til boliger og 9 m<sup>2</sup> til kjørevei.. 23.02.1989

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel Kommuneplan for Voss herad 2020-2032, ikrafttredelse 22.10.2020. 798 m<sup>2</sup> av eiendommen er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende.

Eiendommen er berørt av hensynssoner for ras- og skredfare (KPHensynsonenavn OM310\_2 og OM310\_3) og hensyn til landbruk (KPAngittHensyn KPHensynsonenavn OM510) i henhold til kommuneplanen.

Nåværende eier av eiendommen har undersøkt muligheter for å bygge på eiendommen med 50 kvm samt bygge en carport/garasje. Det er i den forbindelse innhentet en skredrapport fra Skred AS. Skredrapporten følger vedlagt i salgsoppgaven. Skredrapport er en forutsetning for tiltak på eiendommen siden eiendommen er berørt av hensynssoner for ras- og skredfare. Etter skredrapporten bekrefter kommunen til eier pr e-post at så lenge det ikke bygges påbygg mot nord skal tiltak på eiendommen være ok.

### 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.

#### **Boplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

#### **Konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

#### **Odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktgrunnlag

### **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. Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og 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 dekningsalg 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 14 millioner kroner. 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 Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,60% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

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

Totalt kr: 127 990

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket markedspakke, kommunale opplysninger og visning.

#### **Ansvarlig megler**

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

#### **Ansvarlig megler bistås av**

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

#### **Oppdragstaker**

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

#### **Salgsoppgavedato**

22.04.2026

# Nabolagsprofil

Raugstadvegen 32 - Nabolaget Finne/Gullfjordungen - vurdert av 33 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



## Offentlig transport

Raugstad Linje 964	0 min	0 km
Voss stasjon Linje F4, R40	21 min	1.8 km
Bergen Flesland	1 t 40 min	

## Skoler

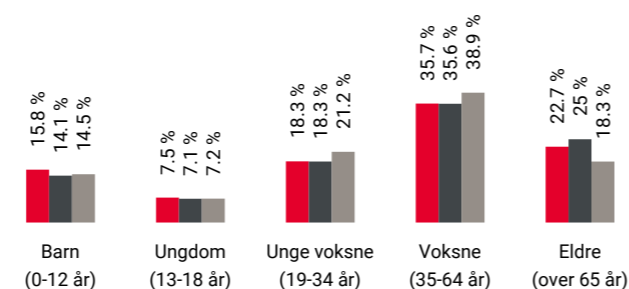
Gullfjordungen skule (1-7 kl.) 147 elever, 8 klasser	15 min	0.9 km
Vangen skule (1-7 kl.) 238 elever, 15 klasser	7 min	2.6 km
Voss ungdomsskule (8-10 kl.) 559 elever, 43 klasser	7 min	2.6 km
Voss gymnas 370 elever	7 min	3.1 km
Voss videregående skule	9 min	

Opplevd trygghet  
Veldig trygt 81/100

Kvalitet på skolene  
Veldig bra 75/100

Naboskapet  
Godt vennskap 70/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Finne/Gullfjordungen	1 206	612
Vossevangen	7 493	4 026
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Klausabakken barnehage (1-5 år) 128 barn	5 min	2.4 km
Rogne barnehage (1-5 år) 18 barn	5 min	2.4 km
Hagahaugen barnehage (1-5 år) 32 barn	7 min	4.8 km

## Dagligvare

Kiwi Vangen	6 min
Spar Voss	7 min

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 93/100

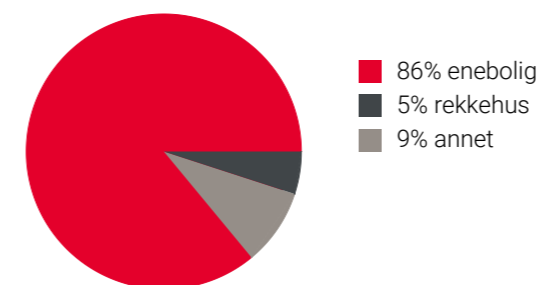
Trafikk  
Lite trafikk 85/100

Støynivået  
Lite støynivå 82/100

## Sport

Gullfjordungen skule Aktivitetshall, ballspill	14 min	1 km
Gullfjordungen ballbinge Ballspill	18 min	1.2 km
MOVA Vangsgata	6 min	
SKY Fitness Voss	7 min	

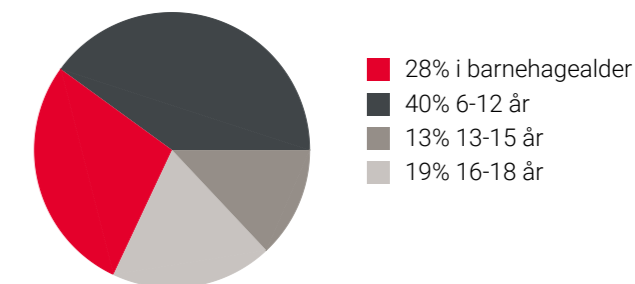
## Boligmasse



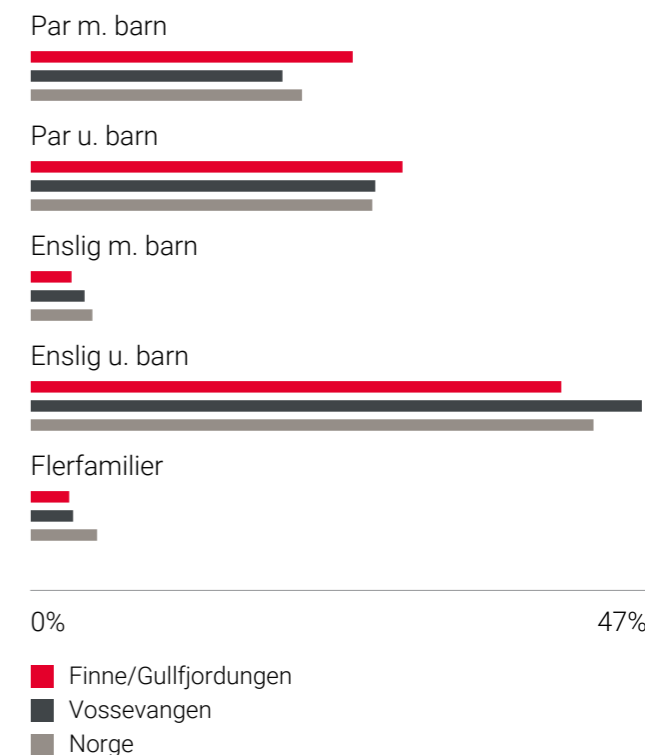
## Varer/Tjenester

Vangen	7 min
Vitusapotek Vossevangen	23 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning



## Sivilstand

	Finne/Gullfjordungen	Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



## EIERSKIFTERAPPORT™

## EINEBUSTAD

Raugstadvegen 32, 5704 Voss



## ANTALL TG

## BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

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

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



Takstmann  
Bjørnar Helland  
Songvesborgi 26  
5700 Voss  
post@verdibbygg.com  
Tlf: 97753265

www.bmtf.no

## EIERSKIFTERAPPORT™

## OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

## AVGRENSNING:

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

## NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

## LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

## VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

## KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

## PIPER OG ILDSTEDER:

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

## ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

## EIERSKIFTERAPPORT™

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

## Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

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

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

## EIENDOMSDATA:

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr:41, Bnr: 6
<b>Hjemmelshaver:</b>	Tone Rønning Vike
<b>Seksjonsnr:</b>	N/A
<b>Festenr:</b>	N/A
<b>Andelsnr:</b>	N/A
<b>Tomt:</b>	798 m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Heimelshavar opplyser at det ikke er konsesjonsplikt
<b>Adkomst:</b>	OFFENTLIG
<b>Vann:</b>	OFFENTLIG
<b>Avløp:</b>	OFFENTLIG
<b>Regulering:</b>	Kommuneplan. Plan ID: 12352019004
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	Fakturert i 2025: 14 792,-. Prognose for 2026 er 16 794,-
<b>Forsikringsforhold:</b>	Ikkje framlagt
<b>Ligningsverdi:</b>	Ikkje framlagt
<b>Byggeår:</b>	Ukjent

## EIERSKIFTERAPPORT™

## BEFARINGEN:

<b>Befaringsdato:</b>	17.03.2026
<b>Forutsetninger:</b>	- Teknisk utstyr er ikke funksjonstesta. - Alder og forventa levetid er lagt til grunn ved vurdering av enkelte bygningsdelar som ikke er tilgjengelege for kontroll. - Opphaldsvær på befaringsdagen.
<b>Oppdragsgiver:</b>	Tone Rønning Vike
<b>Tilstede under befaringen:</b>	Tone Rønning Vike
<b>Fuktmåler benyttet:</b>	Protimeter MMS2

## OM TOMTEN:

Eigedomen er plassert i skrånande terreng med fall mot aust. Uteområdet er delvis opparbeidd med flate og grøntareal på vestsida av bustaden. Tilkomst skjer frå offentleg veg. Det går bekk/gro langs nordsida av eigedomen. Områda rundt er i hovudsak prega av spreidd bustadbebyggelse, samt tilgrensande skog- og landbruksareal.

Tilgjengeleg risikorapport frå PropCloud syner at eigedomen ligg innanfor aktsomheitsområde for flaum og skred. Dette er basert på overordna kartdata og inneber at ein ikkje kan utelukke påverknad frå slike naturhendingar. Det er ikkje utført konkrete undersøkingar av faktisk risiko for den aktuelle eigedomen.

Vidare ligg eigedomen i område med moderat til låg aktsomheit for radon (gul sone). Radon er ein radioaktiv gass som kan trenge inn i bygningar frå grunnen. Langvarig eksponering for forhøgde radonnivå kan ha helsemessige konsekvensar. Kartgrunnlaget gir berre ein indikasjon, og det må gjennomførast målingar i bygningen for å fastslå faktiske radonnivå.

Delar av eigedomen ligg innanfor område kartlagt som friluftslivsområde. Dette inneber at arealet kan vere av verdi for allmenn bruk og friluftsliv. Slik klassifisering kan medføre føringar eller avgrensingar ved eventuell vidare utbygging eller endring av bruk, og bør takast omsyn til ved framtidige tiltak.

Opplysningane er baserte på tilgjengeleg kartgrunnlag og gir ikkje ei konkret vurdering av risiko eller forhold på eigedomen.

## OM BYGGEMETODEN:

Grunnmur er oppført i betong. Deler av konstruksjonen som ikkje er underbygd med kjellar eller rom under terreng er etablert på ringmur i betong.  
Etasjeskilje er utført som tradisjonelt trebjelkelag. Dette fungerer både som etasjeskilje og som golv mot grunn for den delen av bygget som ikkje er underbygd med kjellar.  
Ytterveggar er truleg oppført i lett bindingsverk, og er utvendig kledd med liggande enkeltfalsa trekledning. Heimelshavar opplyser at delar av ytterveggane fekk ny kledning og isolasjon i 2024.  
Med unntak av kjellervindauger, kjellerdør og bua vindauge i andre etasje er vindauger er fornya i 2024. Type: to-lags isolerglass.  
Terrassedør er av same type og alder som dei nye vindaugene. Ytterdør er frå om lag 2016.  
Veranda er oppført med kantbjelke langs veggiv. Tradisjonelt bjelkelag kviler på dragar i front. Dragaren er understøtta av søyler som fører lastene ned til terreng/fundament. Betongplate ved inngangsparti ligg direkte mot grunn eller på drenerande massar.  
Taket er utført som saltak og er tekka med skifer. Takrenner og nedløp i aluminium fører overvatn til terreng. Det er montert snøfangarar over inngangspartiet og deler av veranda.

Det er ikkje framlagt beskrivinger av oppbygging av konstruksjonen. Beskrivinger av oppbygging er henta frå befaringa. Det er ikkje gjennomført destruktive inngrep i konstruksjonen for å kontrollere byggemetode. Byggemetode kan avvike noko frå underteikna si beskriving.

## FORRUTSETNADER:

- Alder/levetider bestemmer tilstandsgrad på enkelte bygningsdeler som ikkje er tilgjengelege for kontroll.  
- Underteikna er ikkje kjend med eventuelle fyringsforbod frå kommunen. Det er opplyst at eldstad og pipeløp var kontrollert av offentleg feiervesen for om lag to år sidan, og at det ikkje vart gitt merknadar for oppvarmingskjelda.

## EIERSKIFTERAPPORT™

## OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Bustaden er oppført etter byggeskikk frå ei tid der krav til fuksikring, ventilasjon og detaljutforming var lågare enn dagens nivå. Det er gjennomført fleire oppgraderingar av nyare dato, og delar av bustaden framstår som vedlikeheldne og moderniserte. Samstundes er deler av konstruksjonen opphavleg, med løysingar som i varierende grad tek omsyn til dagens anbefalingar.

Det er registrert avvik ved enkelte bygningsdelar (TG 2 og TG 3). Desse er i hovudsak knytte til kombinasjonen av alder og detaljutføring. Fleire av forholda gir noko redusert uttørkingsevne i konstruksjonen. Dette kan over tid føre til fuktbelastning i utsette områder. Underetasjen framstår som ein typisk grovkjellar med noko fuktpåverknad frå grunn. Målingar syner fukt i trevirke som er i kontakt med betong, noko som ikkje er uvanleg for denne typen konstruksjonar. Etasjen er ikkje tilpassa opphaldsrom. Ventilasjonsløysinga i bustaden er avgrensa, noko som kan påverke luftutskifting og innneklima i periodar.

Samla sett framstår eigedomen som jamt vedlikehalden, med eit oppgraderings- og vedlikehaldsbehov som er vanleg for bustader av tilsvarande alder og type. Enkelte forhold bør følgjast opp for å sikre vidare funksjon. Det må påreknast vedlikehald og enkelte tiltak på kort og mellomlang sikt.

## PREMISS:

Enkelte opplysningar om bygget er innhenta frå heimelshavar/revirent, og rapporten føreset at desse opplysningane er korrekte. I nokre tilfeller der det ikkje vert utdelt informasjon til takstmann vil vurderingar om bygget vera opp til han, og her kan det avvika frå byggets faktiske forhold.

Sjølv om takstmannen utfører ei grundig analyse, kan skjulte feil og manglar førekomme og dermed ikkje bli avdekka gjennom visuell kontroll eller stikkprøver på tilfeldig utvalde stadar i konstruksjonen. Dersom det er dårleg tilkomst eller andre hindringar, vert ikkje bygningsdelen kontrollert. Om revirenten eller eigaren ønskjer å fjerne hindringa for ny kontroll, kan befarar av den aktuelle bygningsdelen utførast ved eit seinare høve.

Kjøpar vert gjort merksam på si undersøkingsplikt etter "Lov om avhending av fast eigedom" § 3-10. Det er viktig at kjøpar set seg grundig inn i salsobjektet, les tilstandsrapporten og går gjennom eigenerklæringsskjemaet utfylt av revirenten eller heimelshavar.

## ANNET:

## OPPVARMING:

Eigar opplyser at det er varmekablar i badegolv. Vidare er det vedomn i stova og panelomnar elles i bustaden.

Det er ikkje krav etter avhendingslova å kontrollere eldstad og pipeløp i samband med tilstandsrapporten.

Det vert på generelt grunnlag tilrådd at dette vert kontrollert av offentleg feiervesen før eigarskifte. Avvik kan ikkje utelukkast.

## DOKUMENTKONTROLL:

Teikningar av konstruksjonen er ikkje framlagt. Kontroll av faktisk bygning opp mot siste godkjente byggeteikningar er difor ikkje utført.

Underteikna har ikkje kontrollert om det føreligg offentleg rettslege pålegg frå kommunen. Det er heller ikkje undersøkt om det er pågåande byggesaker, endringar i reguleringsplan som kan påverke den aktuelle eigedomen, eller andre ytre påverknader.

Eigenerklæringsskjemaet er motteke etter gjennomført synfaring.

I tråd med fagstandard NS 3600 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig, som ligg til grunn for utarbeiding av tilstandsrapportar etter forskrift til avhendingslova (tryggare bolighandel), bør eigenerklæringsskjemaet liggje føre før synfaring slik at opplysningane kan inngå i vurderingsgrunnlaget.

Opplysningane i skjemaet er lagde til grunn der dei har hatt betydning for vurderingane i rapporten. Det vert tilrådd at skjemaet vert gjennomgått grundig, då det kan innehalde opplysningar av betydning for eigedomen utover det som er omtala i denne rapporten.

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

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

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

## EIERSKIFTERAPPORT™

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

Innvendige overflater er i hovudsak beståande av heiltregolv og slette flater på vegg- og himlingsareal. Tapet og trepanel er også registrert. Underetasjen framstår som u-innreia grovkjeller. Badet har våtromsbelegg på golv og baderomsplater på vegg. 60x120 himlingsplater.

Heimelshavar opplyser at deler av innvendige overflater har fått ny overflatebehandling i 2024.

Tilstandsrapporten har ikkje som formål å gi full oversikt over alle innvendige overflater eller eventuelle variasjonar mellom rom. Takstmannen sitt fokus er ikkje retta mot overflater utover det som har tyding for teknisk tilstand. Det kan difor finnast andre overflater eller materiale i bustaden enn dei som er nemnde ovanfor. Det vert tilrådd at ein eventuell bodgivar utfører nærare kontroll av innvendige overflater. Bustaden var møblert på befaringsdagen, og enkelte areal vart nytta til lagring av diverse. Dette medførte ei avgrensa oversikt, og det kan difor ikkje utelukkast at det finst avvik utover det som er nemnt i denne rapporten.

Overflatene framstår i hovudsak som venta ut frå bygningens alder og bruk.

Avvik som er registrert:

- Normale bruks- og slitasjemerker.
- Listverk dekker ikkje fullstendig i alle overgangar.
- Knirk og skeivheiter i overflater. Dette er ikkje noko som må utbetrast då det ikkje påfører bygningskroppen elles noko form for skade. Det kan uansett vera greit å vita om for ein eventuelt ny eigar.

Det vert gjort merksamheit om at det normalt vil vere mindre hol, skjolder og merker i overflater der bilete, hyller og møblement har vore plasserte. Veggar kan ha teikn på bruksslitasje, som små hakk, misfarging, skrapemerker eller spor etter festemateriell. Golv vil òg ofte ha normal bruksslitasje, inkludert misfarging, riper og andre mindre ujamnheiter frå møblement. Slike avvik vert rekna som vanlege og er ikkje å sjå på som feil eller manglar.

## MERKNADER OM ANDRE ROM:

## GOLV/ETASJESKILJE:

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

## FORMÅL MED ANALYSEN:

Formålet med analysen er sal av eigedom.

Tilstandsvurderinga er gjennomført for å avdekkje eventuelle avvik og manglar ved eigedomen sin hovudkonstruksjon. Rapporten er utarbeidd i samband med sal av den aktuelle eigedomen. Revirent/heimelshavar har hatt moglegheit til å informere om forhold og svakheiter som bør undersøkast nærare.

Tilstandsrapporten har ei gyldigheit på 12 månader frå rapportdato. Dersom det oppstår skadar, endringar eller andre forhold som har tyding for bustaden si tekniske tilstand, skal heimelshavar/revirent opplyse om dette og sørgje for at tilstandsrapporten vert oppdatert.

## VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det er stilt spørsmål til heimelshavar om endringar og oppgraderingar etter byggeår. Heimelshavar opplyser om følgjande tiltak:

- Det meste av innvendige overflater er platelagde (gips), samt måla og tapetiserte i 2024.
- Tak i stort soverom i 2. etasje er etterisolert og kledd med ny panel.
- Store deler av vindauger og ytterdører er fornya i 2024.
- Ny veranda i 2024.
- Ny utvendig overflatebehandling i 2024. Dårleg kledning vart skifta ut på samme tid. Deler av yttervegg fekk ny isolasjon.
- Oppgradert EL-anlegg i 2024.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**AREALER OG ANVENDELSE:****Arealmåling**

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

**MÅLEVERDIG AREAL:**

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

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

**AREALBEGREPER:**

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

**Arealer utenfor boenheten (BRA-e):**

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

**Fellesareal – rettslig avgrensning:**

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

**Viktig merknad om måleregler:**

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

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Underetasje	27	0	0	0
1. etasje	84	0	0	33
2. etasje	45	0	0	0
SUM BYGNING	156	0	0	33
SUM BRA	156			

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Garasje	0	15	0	0
SUM BYGNING	0	15	0	0
SUM BRA	15			

## EIERSKIFTERAPPORT™

**BRA-i:**

Areal er målt frå vegg til vegg i kvart rom. Om ein legg saman areala her vil ein få eit mindre tal en total BRA-i. Dette kjem av at areal som vert oppteke av innerveggjar ikkje vil vera medrekna i nettoareal pr. rom. Skap, trappehol, piper, sjakter og liknande er ikkje trekt frå i arealet. Takhøgde er målt på tilfeldig utvalde punkt, og nivåforskjellar er registrerte. Måla vil derfor variere avhengig av kvar ein målar.

Underetasje: Takhøgde er målt frå 1,86 - 1,93 meter.  
- Areal er fordelt på tre boder som er nytta til oppbevaring.

1. etasje: Takhøgde er målt til 2,13 meter. Deler av stova og soverom ved entre har takhøgde på 2,4 meter.  
- To soverom på 14,4 og 8,5 m².  
- Bad: 5,5 m².  
- Kjøkken: 9,9 m².  
- Entre: 3 m². eksl. tropp.  
- Stove: 29,7 m².

2. etasje: Takhøgde er målt frå 0,34 - 2,18 meter.  
Golvareal er målt. Deler av arealet som er nevnt er ikkje måleverdig jfr. NS 3940:2023. Begrunnelse: manglande takhøgde.  
- To soverom på 14,3 og 24,9 m².  
- Gang/loftstova: 11,9 m².  
- Gang/tropperom: 9,6 m².

**BRA-e:**

Alle rom i hovudkonstruksjonen har innvendig tilkomst, og vert difor lagt under kategorien BRA.i.  
Frittstående bygg utanfor hovudkonstruksjonen er målt på samme måte som for BRA-i, og skildra under:  
- Garasje: 15 m².

**MERKNADER OM AREAL:**

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

Terrasse- og ballkongareal:  
- Austvendt veranda på 23 m². Overflate: Terrassebord.  
- Vestvendt inngangsparti: 10 m². Overflate: Betong.  
Trappeareal er ikkje medteke i arealet.

Arealavvik på over 2% kan forekoma. Begrunnelse:  
- Deler av underetasjen har ulik påføring mot grunnmur.  
- Planteikning er ikkje framlagt før synfaringsdagen.  
- Retning- og høgdeavvik på veggjar og etasjeskilje.  
- Forskjellig høgde til skråhimling i andre etasje.  
- Deler av underetasjen er ikkje måleverdig jfr. NS 3940:2023. Begrunnelse: Manglande takhøgde på deler av arealet. Det er difor gjort eit fråtrekk på 7,7 m². i underetasjen.  
- Andre etasje har eit lite totalt areal, noko som gjer at små måleavvik eller avrundingar kan føre til prosentvise arealavvik på over 2%. I arealoppsettet skal det nyttast heile tal, og avrundingar i desse kan gjere at differansen verkar større enn den reelle skilnaden i kvadratmeter. Slike avvik er vanlege for mindre etasjar og påverkar sjeldan den praktiske bruken av arealet.

**GARASJE / UTHUS:**

Bygningsmasse utanfor hovudkonstruksjonen er gitt ei kortfatta omtale og er ikkje tilstandsvurdert.

Garasjen har ei enkel konstruksjonsoppbygging og er oppført med trevirke direkte på mark utan etablering av ringmur eller fundamentering i samsvar med dagens krav. Innvendig golv består av jernbanesviller i tre. Vidare er konstruksjonen oppført med søyler og skråavstivarar i tre. Taket er utført som pulttak. Fasadar og taktekking er utført med glassfiberplater.

Konstruksjonen ber preg av eit vesentleg vedlikehaldsetterslep. På bakgrunn av synlege forhold vert garasjen vurdert til å vere i ein slik teknisk stand at riving vert anbefalt.  
Eigar opplyser at det ligg føre løyve for oppføring av ny garasje. Dokumentasjon er ikkje framlagt for undererteikna.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**BYGGMESTER:**

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

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

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

*Ansvarlig for rapporten:***Bjørnar Helland**

Bjørnar er ein høgt kvalifisert og erfaren takstmann med solid fagleg bakgrunn frå tømrarfaget. Han har gjennom mange år bygd opp ei brei og djup kompetanse som sikrar objektive, presise og kvalitetssikra vurderingar i sine eigarskifterapporatar. Han legg stor vekt på fagleg integritet og har eit sterkt engasjement for å levere grundige og pålitelege analysar i alle oppdrag.

Bjørnar har fagbrev innan tømrarfaget og har vidareutdanna seg både teknisk og praktisk gjennom arbeid hjå ein lokal byggmeister på Voss, der han har arbeidd med rehabilitering, restaurering og nybygg. Dette gav han ei omfattande forståing av ulike bygningsmessige utfordringar, som har vore eit fundament for hans vidare utvikling som takstmann.

I 2015 etablerte Bjørnar eit enkeltmannsforetak innan tømrarfaget, noko som styrka hans praktiske kompetanse og engasjement ytterlegare. Han fullførte samstundes teknisk fagskule med spesialisering innan anlegg, og avla hovudoppgåva si i 2018. Etter fullført fagskule gjekk han vidare med studium som førte til byggmeisterkompetanse, og han bestod eksamen i 2019.

Gjennom vidareutdanning i BMTF har han oppnådd autorisasjon som takstmann. Frå 2022 har han arbeidd som takstmann på fulltid, og har gjennom heile karrieren kombinert tømrararbeid med taksering for å sikre ei heilskapleg forståing av bygningsdelenes funksjon og tilstand.

Bjørnar sitt engasjement for faget reflekterast i hans kontinuerlege faglege utvikling og hans grundige tilnærming til alle prosjekt. Han nyttar sin tverrfaglege kompetanse og omfattande praktiske erfaring til å levere vurderingar av høg kvalitet, og hans rapportar er kjende for å vere nøyaktige og pålitelege.

Utdanning: Byggmeister, teknisk fagskuleingeniør og takstutdanning med tilhøyrande godkjenningar.

13/04/2026



Bjørnar Helland

## EIERSKIFTERAPPORT™

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

Grunnmur og ringmur er oppført i betong. Deler av konstruksjonen er oppført utan underetasje.

Det er registrert sprekkdanning i betong, særleg ved nedløp frå takrenne på nordsida av konstruksjonen. Grunnmursplast er ikkje montert, noko som heller ikkje var vanleg ved eldre normutgåver. Drenering er truleg frå byggeåret og har usikker restlevetid, jf. SINTEF Byggforsk. Deler av konstruksjonen er oppført utan underetasje, noko som medfører avgrensa tilkomst for utvendig kontroll og eventuelle tiltak.

**Merknader:**

Sprekker i grunnmur ved takrennedløp.

**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikkje.

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

Terreng rundt bygningen er delvis tilpassa tomteforholda. Eigedomen ligg i skrånande terreng mot aust. Det er etablert grunnmursplast på støttemur ved delar av inngangspartiet.

Vurderinga er basert på visuell synfaring av overflateforhold. Forhold under terreng er ikkje verifiserte. Terrengtet rundt bygningen skal ha tilstrekkeleg fall frå byggverket med mindre det er utført andre tiltak for å leie vekk overflatevatn. For å sikre god drenering bør fallet ut frå bygningen vere minst 1:50 over ein avstand på minst 3 meter frå vegg, jf. «NBI 514.221 Fuktsikring av konstruksjonar mot grunn».

Det er registrert parti der terreng og betongdekke heller mot grunnmur/vegg. Underliggende berg kan ha fall inn mot konstruksjonen, noko som kan medføre opphoping av fukt mot grunnmur. Deler av grunnmur og vegg kan difor vere utsett for både overflatevatn og grunnvatn.

**Merknader:**

## EIERSKIFTERAPPORT™

**2. Yttervegger****TG 3** 2.1 Yttervegger

Liggande enkeltfalsa kledning på fasade. Eigar opplyser at enkelte vegg har fått ny isolasjon og kledning, og at alle overflater vart måla i 2024.

Sjølve veggkonstruksjonen er innebygd og tildekket av overflater, noko som avgrensar kontrollmoglegheita. Vurderinga er basert på synlege delar. Avvik utover det som er registrert kan ikkje utelukkast.

Det er registrert fuktig trevirke og påbegynnande råte i enkelte bord, lister, hjørnekjølar og vassbord. Kledninga har sprekkar. Det manglar luftesjikt bak trekledninga, noko som gir redusert uttørkingsevne og auka fuktbelastning mot vegglivet.

Nedre del av kledning på vestsida ligg svært nær terreng, noko som er uheldig med tanke på fuktopptak. SINTEF Byggforsk anbefalar ein avstand på minimum 30 cm mellom terreng og trekledning. Vidare manglar kledning i to områder ved inngangspartiet samt ved hjørnekjølmot nord-aust, noko som medfører opningar inn bak kledninga. Dette aukar risiko for fuktopptak og kan gi tilkomst for skadedyr.

Trekledning ved takopplett ligg heilt mot skifertaket. Vassbord i overgang mot grunnmur dekkjer ikkje murkruna på delar av muren, noko som kan medføre at vatn som hamnar her vert leia inn i konstruksjonen.

Det er registrert fuktverdiar opp mot 18 vektprosent i golv ved ytterdør i entré. Dette kan ha samanheng med kapillært fuktopptak frå grunnen.

**Merknader:**

Eksempel på funn av råte ved stikktaking i trevirke.

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

Med unntak av kjellervindauger, kjellerdør og bua vindauge i andre etasje er vindauger er fornya i 2024. Type: to-lags isolerglass. Terrassedør er av same type og alder som dei nye vindaugene. Ytterdør er frå om lag 2016.

Vindauger og dører er vurderte ved visuell synfaring. Tilfeldig utvalde vindauge og dører er enkelt funksjonstesta. Det er ikkje observert punktete glas, men dette kan ikkje utelukkast då slike forhold kan variere med årstid og klimatiske forhold.

Eldre vindauger og dør i underetasjen, samt bua vindauge i andre etasje er i dårleg forfatning. Kjellarvindauger har sprukne og knuste ruter. Bua vindauge er av typen koplaklass, der innerruta manglar. Det er registrert fuktig trevirke i karmar og listverk.

Vidare manglar beslag i under- og overkant av utvendige karmar, også på nyare vindauge. Vassbrett er etablert, men dette vert ikkje rekna som tilstrekkeleg løysing aleine, jf. SINTEF Byggforsk.

**Merknader:**

## EIERSKIFTERAPPORT™

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

Dette punktet vurderer takkonstruksjonens bæreevne.

Av sikkerheitsmessige årsaker er takkonstruksjonen kun visuelt kontrollert frå bakkeplan og frå innsida. Nærare undersøking er ikkje utført, og avvik utover det som er registrert kan ikkje utelukkast.

Det er registrert svankar og svai i takflata og langs mønet. Forholdet er observert både utvendig og innvendig. Slike avvik er ikkje uvanleg for eldre konstruksjonar, då dimensjonering og materialval skil seg frå dagens standard. Ved eventuelle oppgraderingar bør oppretting av takflata vurderast.

**Merknader:****TG 3** 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

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

Dette punktet omhandlar undertak, lekter, sløyfer, takteking, beslag, gjennomføringar, takrenner og nedløp, snøfangarar, samt ventilering av takkonstruksjonen. Skorstein over tak er også inkludert. Destruktive inngrep i lukka konstruksjonar er ikkje utført. Vurderinga er basert på visuell synfaring, alder, opplysningar frå eigar og registrerte avvik. Det vert teke atterhald om skjulte feil og manglar.

Taket er utført som saltak og er tekka med skifer. Takrenner og nedløp i aluminium fører overvatn til terreng. Det er montert snøfangarar over inngangspartiet og deler av veranda.

Heimelshavar opplyser:

Taket er frå: Byggeår. Type undertak: Asfaltapp. Takteking: Skifer.

Taktekinga er truleg frå byggeår og har ei usikker gjennverande rest-levetid jf. SINTEF Byggforsk. Manglande skifer på enkelte områder. Mosegrodd takteking kan føra til at sprukne eller skada skifer kan gå ubemerka. Det er ikkje montert snøfangarar på deler av taket, noko som aukar risiko for snøras. Snøfangar skal sikra eigarar, underliggende bygningsdeler og ein eventuell tredjeperson for skade. Vidare manglar takstige for tilkomst til skorstein, og feiing må difor utførast frå innsida. Beslag i overgangar er etablert utan oppkant, noko som aukar faren for at snø og vatn finn vegen inn i sløysar og overgangar. Skorstein har djupe fuger og vedlikehaldsetterslep på lik linje som for resten av taket.

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

Dette punktet omhandlar tilgjengelege loftsrom og takkonstruksjonen frå innsida.

Det vert lagt vekt på å avdekke forhold som fukt, kondens, mugg, sopp, råteskadar og eventuell feiloppbygging som ikkje er synleg frå takets utsida.

Av erfaring kan fuktigheit trenga inn i andre årstider eller værforhold. Slagregn og regn kombinert med vind kan framprovosera eventuelle lekkasjeområder. Det vert difor på generelt grunnlag alltid anbefalt jamnleg kontroll av innvendige overflater, og kaldtloft/kryperom for å tidlegast mogleg fanga opp eventuelle avvik knytt til takkonstruksjon.

Heimelshavar opplyser at loftkonstruksjonen er frå byggeår.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**Merknader:**

Tilkomst til kaldtloft er via luke i trapperom i andre etasje. Loftet har låg takhøgd og manglar golv, noko som medfører at inspeksjon kun er utført frå luka. Forhold som ikkje er synlege frå inspeksjonspunktet kan ikkje utelukkast

Uisolert takkonstruksjon med usikker lufting/ventilering. Misfargar er registrert i undertaket. Asfaltpapp er synlig mellom undertaksbord. Skifer er truleg festa med for lang spiker, eller direkte mot asfaltpapp utan opplekting. Desse spikarane punkterer undertaket, og eventuell fukt som havnar på undertaket kan følge spikaren inn i konstruksjonen. Det er vidare registrert store mengder vepsebol på kaldtloftet, og underliggande himling framstår som u-isolert. Manglande ventilering av takkonstruksjon og isolasjon fører til varmetap og ising langs takutstikk vinterstid.

**6. Balkonger, verandaer og lignende****TG 3** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Veranda er oppbygd med kantbjelke langs vegg. Tradisjonelt bjelkelag kviler på dragar i front. Dragar er understøtta av søyler som fører lastene ned til terreng/søylepunkt. Markterrasse i betong ved inngangspartiet. Verandaen er oppbygd som ein regntett konstruksjon. Fallforhold er ikkje vurdert. Rekkverket er avstiva med fastmontert bord til fordel for auka stabilitet og styrke.

Verandaen har svak innfesting mot vegg, og bør forserkast med ekspansjonsboltar ell. i grunnmur. Beslag manglar i overgang mellom veranda og kledning. Løysinga fører til fukt og forkorta levetid i trekledning i uimpregnert material. Under terrasseborda er det lagt asfaltpapp på sponplater til fordel for vasstett areal under verandaen. Løysinga er feil utført, og det er registrert fleire lekkasjar frå verandaens underside. Fuktutslag på 50 vektprosent er registrert i bjelkelag og sponplater. Vidare er det nytta terrassebord med forskjellig farge, og rekkverket er for lågt til å tilfredstillast kravet til rekkverkshøgde som var gjeldande under oppføringa av verandaen i 2024.

**Merknader:**

Lekkasjeskade under veranda.

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

Badet har våtromsbelegg på golv og baderomsplater på vegg. 60x120 himlingsplater. Dusjkabinett, vaskemaskin og tørketrommel står plassert på badet og fører til begrensa oversikt. Avvik utover det som er nevnt kan forekoma i alle punkt som omhandlar våtrommet.

Det er ikkje etablert tilstrekkeleg tilluft til rommet. Manglande luftespalte i eller under dør medfører redusert luftsirkulasjon. Ventilasjonen fungerer difor ikkje tilfredsstillande når døra er lukka. Overflatene framstår som venta med omsyn til alder. Det er likevel registrert avvik ved baderomsplatene som er nærare omtalt i punkt 7.1.3.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**Merknader:****TG 2** 7.1.2 Overflate gulv

Fallforholdet er kontrollert ved måling med streklaser på tilfeldig utvalde punkt. Ujamnheiter i overflata kan likevel ikkje utelukkast. Vurderinga er gjort opp mot krava som var gjeldande ved oppføringstidspunktet (TEK 10). TEK 10 opnar for to alternative løysingar ved oppbygging av fall i våtrom:

Alternativ 1: Minimum 1:50 fall innanfor ein radius på 80 cm frå sluk- noko som tilseier ein høgdeforskjel på 16 millimeter i ein omkrets på 80 cm rundt sluket. Det er ikkje satt spesifikke krav til fall utanfor dusjsone, men det skal vere fall frå alle usikra vassinstallasjonar. Det vil sei at flate parti og motfall ikkje er akseptert.

Alternativ 2: Minimum 1:100 fall på heile golvet. I tillegg skal membran vere minimum 25 mm over slukrist ved dørterskel.

**Måleresultat:**

- 20 millimeter høgdeforskjel i 80 cm ut frå sluket.
- Golvet elles er flatt, med motfall på enkelte parti.

Fallforholda tilfredstiller ikkje krava som var gjeldande for oppføringstidspunktet. Våtromsbelegget har revna ved dørterskel, og høgd frå sluk til toppen av tettesjiktet ved døra er difor under minstekravet. Forholdet fører difor til opningar inn i konstruksjonen innanfor golvet våtsone. Sjølvne opninga er nærare omtalt i pnkt. 7.1.3. Vidare er det registrert pløser, luftrom og manglande vedheft mellom våtromsbelegg og undergolv. Dette er spesielt i overgang mot vegg.

**Merknader:****TG 3** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Heimelshavar opplyser at badets tettesjikt er frå: Usikkert . Membrantype: Våtromsbelegg på golv og baderomsplater på vegg. Våtromsbelegget er forankra til sluk under slukets klemring slik det skal. Holboring er ikkje utført etter ønske frå eigar. Vurderinga er basert på visuell synfaring og overflatekontroll. Skjulte forhold kan ikkje utelukkast.

Det er registrert opningar i skøyter, hjørner og overgangar i baderomsplatene som følgje av manglande fug ved montering. Platene er difor ikkje monterte i samsvar med plateprodusentens retningslinjer.

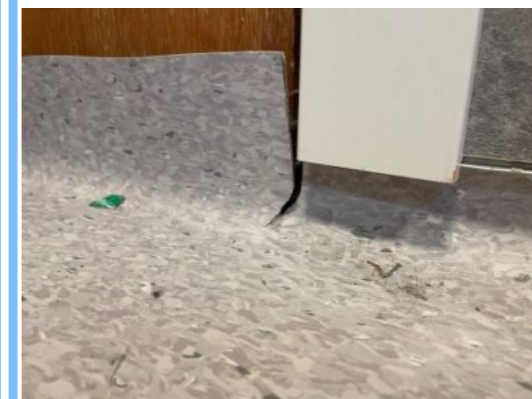
Vidare er det registrert manglande tetting rundt vasstilførslar under servant. Området er definert som våtsone, og vatn kan ved lekkasje trenge inn i veggkonstruksjonen.

Det er registrert skade i golvbelegg ved dørterskel.

Det er ikkje registrert fuktutslag ved trådlus måling i veggplatene. Dette må sjåast i samanheng med at dusjing i hovudsak har føregått i lukka dusjkabinett, med avgrensa vassbelastning på overflater. Endra bruk, til dømes ved fjerning av dusjkabinett, kan avdekke lekkasjar som ikkje vart registrerte ved synfaring.

**Merknader:**

Revna golvbelegg.



## EIERSKIFTERAPPORT™

**8. Kjøkken****8.1 Kjøkken****TG 2** 8.1 Kjøkken

Kjøkkenet har ein kombinasjon av ein-speigla og slette frontar. Kjøkkenet er oppgradert i 2024, med unntak av overskap som truleg er frå byggeår. Stålvask med to kumma og avrenningsfelt er installert i laminat benkeplate. Med unntak av kjøleskap og oppvaskmaskin er det integrerte kvitevarer. Fliser er montert på vegg til fordel for ei meir robust og lettstelt overflate. Kjøkkenventilator er ført inn i eigen kanal i pipeløp. Komfyrvakt er montert over platetopp. Føler for automatisk lekkasjestopper er registrert under oppvaskmaskin.

Ingen avvik er registrert ved enkel funksjonstest av tilfeldig utvalte dører og skuffer.  
Ingen avvik er registrert ved enkel funksjonstest av vask.  
Vass- og avløpsinstallasjonen er opplyst å vera frå 2024.

Fug manglar o overgang mellom benkeplate og vegg. Dekkside ved oppvaskmaskin samt benkeplata er laus. Vidare er der registrert førekost av maur. Dette er også observert i fleire rom, noko som kan tyde på mauraktivitet i konstruksjonen.

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

Dette punktet vert vurdert i samanheng med punkt 1.1 og 1.3, som omhandlar utvendig fuktsikring. Store deler av grunnmuren er innvendig tildekkta av andre overflater enn betong/murpuss, og det er difor ikkje mogleg å utføre visuell kontroll av grunnmuren for eventuelle sprekker, setningar eller jordtryksskadar. Vurderinga er basert på synleg overflate, og avvik utover det som er nemnt kan førekoma.

Underetasjen er oppført som grovkjeller og vert vurdert ut frå det. Etasjen er hverken meint eller godkjent som oppholdsrom.

Det er registrert sprekker, misfargar, kalkutslag og fukt skjolder i grunnmur.

**Merknader:****TG 2** 9.1.2 Gulvets overflate

Tilgjengelege overflater er visuelt kontrollert og framstår som forventa ut frå alder.

Det er registrert sprekker i betonggolvet. Forholdet vert vurdert som vanleg og kan skuldast manglande armering, setningar eller forhold i underliggjande massar.

**Merknader:****TG 2** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Punktet må sjåast i samanheng med vurderingar av grunnmur, drenering og terrengforhold. Underetasjen er oppført som grovkjellar og har opphavleg vore nytta til lagring av utstyr og hageredskap. Konstruksjon og materialbruk er tilpassa dette føremålet.

Underetasjen er ikkje meint eller godkjent for opphaldsrom, og vert vurdert ut frå føremålet som grovkjellar. Vurderinga er basert på synlege forhold og enkle målingar.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**Merknader:**

Det er registrert sprekker, misfarging, kalkutslag og fukt skjolder på innsida av grunnmur, noko som indikerer fuktinntrenging.

Ved måling av trevirke i kontakt med betong er det registrert fuktverdiar opp mot 30 vektprosent. Dette er vesentleg høgare enn det som er vanleg i tørre konstruksjonar, og indikerer at trevirket er utsett for vedvarande fuktbelastning.

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

Vassinntak er utført med galvanisert stålrør frå byggeår. Vatn er vidare fordelt via rør-i-rør-system (Sanipex). Stoppekran er plassert i underetasjen og fungerte ved enkel funksjonstest. Avløpsleidningar er utførte i plast over golv, medan avløp under betonggolvet er av støypejern frå byggeår. Stakepunkt er etablert i underetasjen.

Store delar av vass- og avløpsinstallasjonane er skjulte, noko som avgrensar kontrollmoglegheita. Vurderinga er basert på synlege delar og enkle funksjonstestar. Vasslåsar under servant og vask er kontrollerte utan registrerte lekkasjar.

Heimelshavar opplyser at det ikkje har vore problem med anlegget i eigartida. Det er vidare opplyst at store deler av røranlegget er fornya i 2024. Vassinntak og avløpsleidningar under golv er frå byggeår.

Avløpslufting er utført med durgoverventil i underetasjen. Løysinga er ikkje i samsvar med kravet til hovudlufting via tak, og plasseringa er lågare enn høgaste vassinstallasjon i bustaden. Dette er ikkje i tråd med produsentens retningslinjer.

Det er registrert trykkslag i vasstilførslar, truleg som følgje av manglande klamring. Servant i 1. etasje har svak avrenning ift. tappepunktets kapasitet.

Delar av anlegget har høg alder og usikker restlevetid, jf. SINTEF Byggforsk. Vasstilførslar er installerte utan fordelarskap og kursferteikning. Rørføringar er plassert med risiko for frost og skadedyr.

Veggghengt toalett manglar dreneringsspor frå innebygd systerne. Eventuelle lekkasjar kan difor gå ubemerkta og føre til fukt skadar i konstruksjonen.

**Merknader:****TG 3** 10.2 Varmtvannsbereider

Oso bereider på 198 liter og 2 kW effekt er plassert i grovkjeller. Prod. år: 2007.

Teknisk levetid på VVB er 15-30 år. Anbefalt brukstid er 20 år.

Bereider er tilkoplta straum via vanleg støpsel i stikkontakt. I 2010 kom det krav om bereidere med 2 kW effekt skal ha fast straumtilkopling. VVB trekker relativt mykje straum over lang tid, og tilkopling via vanleg stikkontakt kan føre til dårleg kontakt, som igjen kan skape overoppheting og i verste fall brann. Vidare er det registrert fukt, rust og fukt skjolder på bereiderens topp. Dette er tydeleg teikn på mindre lekkasje eller kondensproblematikk. Bereider er 19 år og har ei usikker gjennverande rest-levetid jfr. Sintef Byggforsk. Dårleg vasskvalitet saman med ei usikker gjennverande rest-levetid kan vera ein konsekvens av vidare bruk. Bereideren er ikkje forskriftsmessig lekkasjesikra.

**Merknader:****Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikkje.

**Merknader:**

## EIERSKIFTERAPPORT™

**Ingen** 10.4 Varmesentraler

Heimelshavar opplyser at det ikkje er nedgravd oljetank eller annan varmesentral tilkople bustaden. Oppvarming skjer difor gjennom lokale varmekjelder.

**Merknader:****TG 3** 10.5 Ventilasjon

Bustaden har frå opprinnelsen naturleg ventilasjon via ventilar i vindaugskarmar. Sidan vindauger er utskifta er det ingen opphaldsrom som har ventilasjon, med unntak av mekanisk avtrekk på bad og kjøkkenventilator.

Det skal nemnast at bustader frå aktuell byggeperiode ofte har naturlege luftlekkasjar rundt vindauger, dører, tak og veggjar. Desse lekkasjane bidreg i praksis til ein del av luftutskiftinga i bustaden. Dersom slike bygningsdelar vert oppgraderte med betre lufttetting, kan den naturlege ventilasjonen verte redusert ytterlegare. Ved eventuelle oppgraderingar bør det difor særleg vurderast tiltak for å sikre tilfredsstillande ventilasjon, til dømes etablering av mekanisk eller balansert ventilasjon.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 3 på grunn av manglande ventilar og utilstrekkeleg luftveksling mellom rom. For at luft skal kunne vandra fritt mellom rom, bør det vere luftespalte under innvendige dørblad eller ventilar i innerveggjar. Slik løysinga er i dag, fungerer ikkje luftvekslinga tilfredsstillande dersom innerdørene er lukka. Dårlig inneklima og auka energibruk til mekaniske avtrekk kan vere ein konsekvens av manglande ventilar og utilstrekkeleg luftveksling mellom rom. Alle rom bør ha tilfredsstillande ventilering. Luftespalter eller ventilar mellom rom bør etablerast for å sikre betre luftsirkulasjon. Det vert vist til punkt 7 for nærare omtale av ventilasjon i våtrom.

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

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

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

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

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

## EIERSKIFTERAPPORT™

Det vert gjort merksam på at underteikna ikkje har elektrofagleg kompetanse. På generelt grunnlag vert det anbefalt å få kartlagt eventuelle avvik i det elektriske anlegget ved eigarskifte. Arbeidet med kartlegginga må utførast av eit kvalifisert føretak. NEK 405 bør nyttast som grunnlag for kontrollen, då denne standarden gjev ei grundig og systematisk vurdering av anlegget og eventuelle feil eller manglar som bør utbetrast.

Sikringskap med automatsikringar er plassert i gang i andre etasje. Deksel i skap er ikkje fjerna for kontroll av kabelføringar o.l. Heimelshavar opplyser at anlegget er frå 2024, og at det ikkje er oppdaga feil på anlegget under normal dagleg bruk.

**Merknader:**

- Antallet sikringar samsvarar ikkje med antalet i kursforteiknelsen (sikring nr. 12 manglar i forteiknelsen).
  - Det er truleg meir enn fem år sidan DLE (Det lokale eltilsyn) sist hadde tilsyn med anlegget.
  - Enkelte lause stikkontakter og brytarar.
  - Trekkerøyrer utvendig og på kaldtloft. Varm luft i røyrer kan kondensera ved utetemperaturar på mindre en 0 grader.
  - Samsvarserklæring er ikkje framlagt.
- Samsvarserklæring er lovpålagt dokumentasjon som skal føreliggja på alt EL-arbeid som er gjort etter 1999.

Det vert anbefalt å gjennomføre ei fullstendig kontroll av anlegget etter NEK 405-2 for å dokumentere status, og utarbeide eventuelle tiltak for å bringe anlegget i tråd med gjeldande forskrifter. Utgifter må påreknast.

**Merknader:**

## EIERSKIFTERAPPORT™

## VÆR OPPMERKSOM PÅ:

## TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Vurderingar av avvik er strukturert etter prinsippet Årsak, Risiko, Konsekvens og Anbefalt tiltak (ARKAT). Strukturen skal sikre ei tydeleg forklaring av kvifor forholdet er registrert. Ho forklarar kva utvikling som kan oppstå og kva dette betyr for kjøpar. Vidare peikar strukturen på naturleg vidare oppfølging. Vurderingar byggjer på synlege forhold og tilgjengeleg informasjon på befaringsstidspunktet. Forhold som krev inngrep for avklaring er ikkje undersøkt. Slike forhold kan ha annan betydning enn det som går fram av rapporten.

## BRANN:

Bustader skal ha røykvarsling og slukkeutstyr i samsvar med gjeldande krav. Det er ikkje gjennomført funksjonskontroll eller kontroll av alder og kapasitet på røykvarslarar eller slukkeutstyr. Kjøpar må ved overtaking kontrollere at bustaden har tilstrekkeleg og fungerande brannvarslings- og slukkeutstyr.

## REKKVERK:

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

Følgjande avvik er registrert:

- Håndrekk/rekkverk manglar på vegg i innvendige og utvendige trapper.
- Retur-rekkverk for tropp til andre etasje er målt til 70 cm, noko som ikkje tilfredstiller dagens krav på 100 cm.
- Rekkverket på balkong og terrasse er målt til 86 cm høgde, noko som ikkje tilfredstiller kravet på 100 cm som var aktuelt ved oppføringa i 2024.

Fall og personskeidar kan vere ein konsekvens av avvika.

Sjølv om enkelte av avvika som skriv seg frå eldre tid ikkje har tilbakeverkande kraft, krev takstforskrifta at dei vert opplyste om ved eigarskifte.

## TING Å TENKE PÅ:

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

## LOVLIGHEITSMANGEL:

- Dagslysflate:

I følge NS 3600 skal rom for varig opphald ha eit vindaugsareal tilsvarande minst 10 % av rommets golvareal for å tilfredsstille kravet til dagslys.

Avvik er registrert:

- Kjøkken og soverom i andre etasje har vindaugsareal på under 10% av romma sine golvareal. Romma oppfyller dermed ikkje dagslyskravet etter standarden NS 3600.

- Rom for varig opphald skal ha minimum 2,2 meter takhøgde. Ved endring frå tilleggsdel til hovuddel for bygg oppført før 2011 kan takhøgde ned til 2 meter godkjennast.

Takhøgde under minstekravet er registrert i rom for varig opphald. Nærare undersøkesle vert anbefalt.

## GJENNOMGANG:

Heimelshavar var til stades under befarings og bidrog med opplysningar om eigedomen.

## ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

## EIERSKIFTERAPPORT™

## TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

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

Årsak: Sprekkdanning kan ha samband med aldring, rørsler i konstruksjonen eller lokal vassbelastning ved nedløp. Manglande grunnmursplast og eldre dreneringsløysering må sjåast i samband med byggeskikk og krav på oppføringstidspunktet. Grunnmursplast var ikkje vanleg i eldre normutgåver. Syner til pnkt. 9 for nærare informasjon om underetasjens inneklime.

Risiko: Sprekkar og mangelfull fuktsikring kan føre til auka fuktbelastning mot konstruksjonen. Redusert funksjon i drenering kan medføre oppfukting av grunnmur og tilstøytande bygningsdelar.

Konsekvens: Forholda kan medføre fuktrelaterte skadar, redusert inneklime og behov for tiltak. Avgrensa tilkomst kan gjere kontroll og utbetring meir krevjande.

Anbefalt tiltak: Aktuelle tiltak kan omfatte utbetring av sprekkar, etablering av tiltak mot fuktinntrenging og vurdering av etterisolering der dette er praktisk mogleg. Avgrensa tilkomst må takast omsyn til ved val av løysering. Så lenge underetasjen vert nytta som grovkjellar, er forholdet av mindre betydning. Det er uansett viktig at ein eventuell kjøpar er kjent med forholdet.

## 1.3 Terrengforhold

Årsak: Lokale fallforhold kan føre til ugunstig vassavrenning mot konstruksjonen.

Risiko: Fall mot bygning og oppsamling av vatn kan føre til auka fuktbelastning mot grunnmur. Mangelfull avleiing av overvatn kan forsterke belastninga over tid.

Konsekvens: Forholda kan føre til fuktinntrenging, redusert funksjon i konstruksjonen og påverknad på inneklime i tilstøytande rom.

Anbefalt tiltak: Det bør vurderast lokale tiltak for å betre avrenning frå grunnmur, som justering av terrengfall der dette er praktisk mogleg. Vidare bør handtering av overvatn kontrollerast og eventuelt leia bort frå konstruksjonen. Eksisterande tiltak ved støttemur har positiv effekt og kan vurderast i heile husets lengde.

## 4.1 Takkonstruksjon, taktekkning og skorstein over tak

Årsak: Nedbøying over tid som følgje av alder, materialbruk og lastpåverknad.

Risiko: Vidare deformasjon kan føre til auka belastning på konstruksjonen og påverke taktekkninga.

Konsekvens: Skeivheiter kan redusere funksjon og levetid på takkonstruksjon og tekkning.

Anbefalt tiltak: Takkonstruksjonen bør vurderast nærare ved framtidige tiltak. Oppretting av takflata bør vurderast i samband med vedlikehald eller utskifting av tak.

## 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Årsak: Forholda må sjåast i samband med opphavleg konstruksjonsoppbygging og byggeskikk frå oppføringstidspunktet. Manglande lufting og isolasjon, samt utføring av taktekkning, kan ha gitt redusert funksjon over tid.

Risiko: Mangelfull ventilering og perforert undertak aukar risiko for fuktinntrenging og kondens i konstruksjonen. Dette kan over tid gi grobotn for mugg og råte. Vepsebol kan også medføre skade på materiale og redusert tilgjenge for inspeksjon.

Konsekvens: Forholda kan føre til svekka funksjon i takkonstruksjonen, auka varmetap og fuktrelaterte skadar. Dette kan gi behov for omfattande tiltak ved rehabilitering.

Anbefalt tiltak: På bakgrunn av registrerte forhold vert det anbefalt full utskifting av undertak og taktekkning. I samband med dette bør det etablerast tilfredsstillande ventilering og isolasjon til fordel for ein sunnare og meir energieffektiv konstruksjon.

## EIERSKIFTERAPPORT™

7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	<p>Årsak: Svekket ventilasjon som følger av manglende tilluft. Ventilasjonen fungerer ikkje tilfredsstillende når døra er lukka.</p> <p>Risiko: Redusert ventilasjon kan føre til opphoping av fukt og auka belastning på overflater og konstruksjon.</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan gi dårlegare inn klima og bidra til fuktrelaterede skadar over tid.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det bør etablerast luftespalte i eller under dørbledet for å sikre tilstrekkeleg tilluft og betre luftutskiftinga i rommet.</p>
7.1.2	Bad Overflate gulv
	<p>Årsak: Forholda har samanheng med utføringsfeil ved legging av våtromsbelegg og utilstrekkeleg falloppbygging. Skade i våtromsbelegg skuldast bruk av dør.</p> <p>Risiko: Mangelfullt fall og skadar i belegg aukar risiko for at vatn vert ståande eller trengjer ned i konstruksjonen. Manglende vedheft kan føre til vidare svekking av tettesjiktet.</p> <p>Konsekvens: Forholda kan medføre fuktskadar i undergolv og tilstøytande konstruksjonar. Dette kan gi behov for omfattande utbetring av våtrommet.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det vert anbefalt utbetring av våtromsbelegget slik at det vert tett i den skada delen av belegget ved døra. På den måten vil ein sikra tilbakehald av vatn dersom ein eventuell lekkasje på badet skulle oppstå. Døra skal ikkje nyttast, og bør difor lukkast permanent.</p>
8.1	Kjøkken Kjøkken
	<p>Årsak: Manglende fug og laus innreiing skuldast mangelfull ferdigstilling eller montering. Maur kan ha etablert seg.</p> <p>Risiko: Manglende fug kan føre til fuktinntrenging bak benkeplate og vidare inn i konstruksjonen. Laus innreiing kan gi redusert funksjon over tid. Maur kan medføre skade på material og indikere opningar i konstruksjonen.</p> <p>Konsekvens: Forholda kan gi behov for mindre utbetringar, og ved vedvarande mauraktivitet kan det oppstå ytterlegare skadar eller behov for tiltak.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det bør etablerast fug i overgang mellom benkeplate og vegg. Laus innreiing bør festast. Det bør gjennomførast tiltak for å avklare og eventuelt utbetre maurproblematikk.</p>
9.1.1	Underetasje Veggene og himlingens overflater
	<p>Årsak: Forholda kan ha samanheng med fuktpåverknad frå grunnen, kombinert med avgrensa fuktsikring og drenering frå oppføringstidspunktet.</p> <p>Risiko: Fuktinntrenging kan føre til vidare oppfuktning av konstruksjonen og utvikling av fuktrelaterede skadar.</p> <p>Konsekvens: Forholda kan påverke inn klima og medføre behov for tiltak. Sidan rommet er definert som grovkjellar, er bruksverdien allereie avgrensa.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det bør gjennomførast jamleg kontroll av fuktforhold. Ved teikn til auka fuktbelastning bør tiltak vurderast. Eventuelle tiltak må sjåast i samanheng med utvendig fuktsikring.</p>
9.1.2	Underetasje Gulvets overflate

## EIERSKIFTERAPPORT™

	<p>Årsak: Sprekkdanning kan ha samanheng med manglende armering, setningar eller forhold i underliggjande massar.</p> <p>Risiko: Sprekkar kan gi tilkomst for fukt frå grunnen og bidra til vidare oppsprekking over tid.</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan påverke golvetts funksjon og gi behov for lokale utbetringar, men vert vurdert som vanleg for denne typen konstruksjon.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det bør gjennomførast jamleg kontroll av sprekkutvikling. Ved auka sprekkdanning eller fuktgjennomslag bør tiltak vurderast.</p>
9.1.3	Underetasje Fuktmåling og ventilasjon
	<p>Årsak: Fuktpåverknad frå grunn og terreng. Utslag på 30 vektprosent i trevirke som er i direkte kontakt med betong.</p> <p>Risiko: Auka fukt kan føre til vidare fuktbelastning og mogleg utvikling av sopp og råte over tid.</p> <p>Konsekvens: Forholdet har avgrensa betydning for dagens bruk, men kan påverke konstruksjon og inn klima ved endra bruk.</p> <p>Anbefalt tiltak: Forbetring av ventilasjon kan bidra til å redusere luftfuktigheit i rommet. Bruk av avfuktar kan også vere eit aktuelt tiltak for å stabilisere fuktnivået. For ei meir varig løysing må utvendig fuktsikring, drenering og terrengforhold utbetrast, jf. punkt 1.1 og 1.3. Det må likevel understrekast at delar av konstruksjonen er oppført utan underetasje, noko som avgrensar tilkomst for utvendige tiltak. Dette medfører at det i praksis kan vere vanskeleg å etablere ei fullgod og permanent løysing på fuktproblematikken.</p>
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	<p>Årsak: Forholda har samanheng med ein kombinasjon av eldre installasjonar, delvis oppgradering og utføringsmessige avvik i nyare arbeid.</p> <p>Risiko: Mangelfull lufting av avløp kan gi driftsproblem og lukt. Trykkslag kan over tid gi belastning på røyrsystemet. Manglende dreneringsspor frå sistene aukar risiko for skjulte lekkasjar. Rør med høg alder har auka risiko for svikt.</p> <p>Konsekvens: Forholda kan medføre lekkasjar, fuktskadar og redusert funksjon i anlegget. Skjulte lekkasjar kan utvikle seg over tid før dei vert oppdaga.</p> <p>Anbefalt tiltak: Avløpslufting bør førast ut til det fri via tak slik forskrifta krev. Durgventil kan nyttast som sekundærlufting, men bør i så fall plasserast i samsvar med produsentens krav. Vasstiltørslar bør klamrast for å redusere trykkslag. Det bør vurderast etablering av fordelarskap med kursoversikt. Røyrføringar må sikrast mot frost og skadedyr. Det bør etablerast dreneringsspor frå innebygd sistene. Eldre leidningar bør skiftast.</p>

## EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
2.1	Yttervegger
	<p>Årsak: Fuktpåverknad over tid, kombinert med manglande lufting bak kledning og liten avstand til terreng, har gitt redusert uttørring og nedbryting av trevirke. Opningar i kledning og ugunstige detaljløysingar ved tak og grunnmur forsterkar forholdet.</p> <p>Risiko: Manglande luftesjikt, kort avstand til terreng og opningar i kledning aukar risiko for vidare fuktbelastning og råteutvikling. Forholda kan også gi tilkomst for skadedyr og fukt inn i konstruksjonen.</p> <p>Konsekvens: Forholda kan medføre behov for utskifting av kledning og mogleg skade på underliggende konstruksjon. Dette kan gi auka vedlikehaldsbehov og kostnader over tid.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det bør gjennomførast utskifting av skadd kledning og utbetring av opningar. Ved utbetring bør det etablerast luftesjikt bak kledning i samsvar med dagens anbefalingar. Terreng bør justerast eller kledning tilpassast slik at tilstrekkeleg avstand vert oppnådd. Det bør også etablerast betre detaljløysingar ved overgang mot tak og grunnmur for å redusere fuktbelastning.</p>
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
3.1	Vinduer og ytterdører
	<p>Årsak: Aldring og manglande vedlikehald kan forklare tilstanden på eldre vindauger. Manglande beslag har samanheng med utføring/detaljløysingar som ikkje er i samsvar med monteringsanbefalingar hverken frå SINTEF Byggforsk, eller dør- og vindaugsprodusent.</p> <p>Risiko: Manglande beslag kan føre til vassinntrenging i karm og veggkonstruksjon. Skadde ruter og fuktpåverka trevirke kan gi vidare nedbryting av vindauger og tilstøytande bygningsdelar.</p> <p>Konsekvens: Forholda kan medføre redusert funksjon, auka vedlikehaldsbehov og behov for utskifting av vindauger. Det kan også føre til følgeskadar i konstruksjonen rundt vindauga.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det bør gjennomførast utskifting av eldre vindauger og kjellardør. Det bør etablerast beslag i under- og overkant av vindauger og dører i samsvar med anbefalingar frå SINTEF Byggforsk.</p>
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	<p>Årsak: Forholda har samanheng med høg alder på taktekking og naturleg slitasje over tid. Manglande vedlikehald, kombinert med utføringmessige svakheiter som beslag utan oppkant, takrenner og overgangar mot ark og takopplett, har bidrege til redusert funksjon. Manglande snøfangar på deler av taket.</p> <p>Risiko: Svekket taktekking og manglande skifer aukar risiko for vassinntrenging. Beslag utan oppkant gir auka sannsyn for at vatn og snø vert leia inn i overgangar. Manglande snøfangar aukar risiko for snøras.</p> <p>Konsekvens: Forholda kan føre til lekkasjar og fuktskadar i takkonstruksjonen. Det er også risiko for skade på personar og underliggende bygningsdelar som følgje av snøras.</p> <p>Anbefalt tiltak: Taktekkinga har truleg nådd eller er nær slutten av forventa levetid. Det vert anbefalt full utskifting. I samband med dette bør beslag, gjennomføringar og sikringstiltak oppgraderast i samsvar med dagens anbefalingar.</p>
	Utbedringskostnaden vurderes som høy, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende

## EIERSKIFTERAPPORT™

	<p>Årsak: Forholda har samanheng med utføringsfeil ved oppføring av veranda, særleg knytt til lekkasjar, innfesting og rekkverkshøgde. Manglande beslag og feil oppbygging har ført til lekkasjar.</p> <p>Risiko: Feil oppbygging og høgt fuktnivå aukar risiko for vidare nedbryting av bjelkelag og berande konstruksjon. Svak innfesting gir redusert tryggleik ved bruk.</p> <p>Konsekvens: Forholda kan medføre omfattande skadar i konstruksjonen og redusert levetid. Det er også risiko for personskade som følgje av manglande rekkverkshøgde og svak innfesting av veranda.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det vert anbefalt å demontera rekkverk, terrassebord, lekter, asfaltapp og sponplater til fordel for ny konstruksjon frå bjelkelaget og opp. Innfesting mot vegg bør forsterkast med ekspansjonsboltar ell. Beslag må etablerast i overgang mot vegg. Rekkverk må utførast i samsvar med gjeldande krav til høgde og utforming.</p>
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	<p>Årsak: Forholda skuldast i hovudsak mangelfull utføring av våtromsløysingar, særleg knytt til tetting av skøyter, gjennomføringar og overgangar.</p> <p>Risiko: Opningar i tettesjikt og manglande tetting i våtsone aukar risiko for at vatn trengjer inn i vegg- og golvkonstruksjonar. Endra bruk av rommet kan forsterke risikoen.</p> <p>Konsekvens: Forholda kan medføre skjulte fuktskadar i konstruksjonen og redusert levetid på våtrommet. Skadar kan utvikle seg utan å vere synlege i tidleg fase.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det vert anbefalt utskifting av baderomsplater, med korrekt utføring av alle overgangar og gjennomføringar. Skada våtromsbelegg kan med fordel skiftast ut i si heilheit til fordel for å utbetre fallforhold på badegolv, og korrekt montering av våtromsbelegg.</p>
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
10.2	Varmtvannsbereder
	<p>Årsak: Forholda har samanheng med alder, samt feil elektrisk tilkopling og manglande lekkasjesikring.</p> <p>Risiko: Tilkopling via stikkontakt kan føre til varmgang og i verste fall brann. Lekkasjar eller kondens kan føre til vidare rustutvikling og svipt i beredaren. Manglande lekkasjesikring aukar risiko for vasskadar.</p> <p>Konsekvens: Forholda kan medføre funksjonssvipt, redusert vasskvalitet og i verste fall skade på konstruksjon eller brann. Ved lekkasje kan det oppstå følgeskadar i tilstøytande bygningsdelar.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det vert anbefalt utskifting av beredar. Ny beredar bør etablerast med fast elektrisk tilkopling og tilfredsstillande lekkasjesikring i samsvar med gjeldande krav.</p>
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
10.5	Ventilasjon
	<p>Årsak: Utskifting av vindauger utan etablering av nye ventilar har redusert den naturlege ventilasjonen. Manglande tiltak for luftutveksling mellom rom har forsterka forholdet.</p> <p>Risiko: Redusert ventilasjon kan føre til opphoping av fukt og forureining i innelufta. Dette kan over tid påverke inneklimate og bygningsdelar negativt.</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan gi dårleg inneklimate og auka belastning på mekaniske avtrekk. Manglande luftutveksling kan også gi ujamn ventilasjon i bustaden.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det bør etablerast tilluft i opphaldsrom, til dømes ved ventilar i yttervegg. Det bør også etablerast luftespalter under innerdører eller ventilar mellom rom for å sikre betre luft sirkulasjon. Ved større oppgraderingar bør balansert ventilasjon vurderast til fordel for betre luftutskifting og energieffektivitet.</p>

## EIERSKIFTERAPPORT™

Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.



# 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

Tone Rønning Vikke

## Boligen

- Boligen ble kjøpt 2024
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Raugstadvegen 32

5704 Voss

4621-41/6/0/0

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1507260022 1



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1.  
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Beskrivelse av arbeidet:** Det er utført av tidligere eier, nytt gulv, nye rør og baderomsinnredning, kabler og tetteskjikt, og jeg vet bare at det ikke har vært noe problem med fukt på badet.

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

♦ **Ja**

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

Tidligere eier har opplyst om at badet er pusset opp med nye rør og tetteskjikt, men ikke av faglært.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

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

**Firmanavn:** Bjørn Ståle Vike

**Beskrivelse av arbeidet:** Bygget framstår som godt vedlikeholdt. Ny kledning på store deler av huset. Nye takrenner. Der det har vært lekkasjer på taket er dette utbedra. Stort soverom andre etg har etterisolere tak og ny panel. Det meste av overflater har ny gips og er malt. Nye vindu og dører i bygget. Elektrisk anlegg er nytt i hele huset og rør i rør på vannsystem. Noen mindre sprekker i grunnmur, det er ikkje uvanlig i eldre bygg som dette. Noe fukt i kjeller, men ikkje dramatisk.

---

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**

Ei rute nede i kjelleren er knust, oppe er de fleste vindu byttet i 2024, nye og hele.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Vi har ikke vært klar over setningsskader før takstmannen påpekte det, heller ikke tidligere eier har merket noe til dette, så se taksten. Kjelleren har for oss og tiligere eier fremstått som tørr og fin.

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

♦ **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**

Huset fekk en oppgradering av forrige eier på muren ovenfor huset, med ny drenering i 2022.

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

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

**Beskrivelse av arbeidet:** Det er utført av tidligere eier som har opplyst om at de har foretatt dreneringsarbeid på oppsiden av huset.

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

**Beskrivelse av arbeidet:** Utbedring av mur og drenering påm oppsiden av huset

---

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

♦ **Ja**

Noe fukt i kjeller

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?

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

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

**Beskrivelse av arbeidet:** Tidligere eier har opplyst om at de har forsterket mur og gjort arbeid for å drenere på oppsiden av huset.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ **Deler av boligen**

---

3



Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Ny mur på oppsiden av huset og trappenedgang.

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, badersvifte 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**

**Faglært arbeid:**

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

**Firmanavn:** Bjørn ståleVike as

**Beskrivelse av arbeidet:** Vi satte inn ny vedovn i stua.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

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

**Firmanavn:** Sogn elektro as

**Beskrivelse av arbeidet:** Elektrisk anlegg oppgradert i hele huset, med unntak av kjelleren.

## 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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **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?

♦ **Ja**

Garasjen er definitivt skeiv - vi hadde planer om å rive, planere og bygge ny carport, og har betalt for flomrapport. Det er gitt klarsignal fra Voss herad til å utbedre garasje og eventuelt bygge på hus inntil 50 kvadratmeter, se rapport og kontakt Voss herad.

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

♦ **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. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

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.

Fremtind



## Raugstadvegen 32, 5704 VOSS

Adresse <b>Raugstadvegen 32, 5704 VOSS</b>	
Dato for energimerking <b>22.04.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-284998</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>174892431</b>
Gårdsnummer <b>41</b>	Bruksnummer <b>6</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>

### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	

### Energikarakteren

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

### Boliginformasjon

Byggeår <b>1948</b>	Bygningstype <b>Enebolig</b>
Bruksareal <b>156,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>156,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>2</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	

### Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år <b>440,46 kWh/m<sup>2</sup></b>
---

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år <b>440,46 kWh/m<sup>2</sup></b>	Totalt levert pr. år <b>73 225 kWh</b>
---	---



## Raugstadvegen 32, 5704 VOSS



### Tiltak

#### Bygningsmessige tiltak

##### Tiltak 1: Montering tetningslister

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

##### Tiltak 2: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

##### Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

##### Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

##### Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 6: Montere automatikk på utebelysning

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

##### Tiltak 7: Montere urbryter på motorvarmer

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

##### Tiltak 8: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

##### Tiltak 9: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

#### Brukertiltak

##### Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

##### Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

##### Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

##### Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

##### Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

##### Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

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

##### Tiltak 16: Følg med på energibruken i boligen

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

##### Tiltak 17: Slå el. apparater helt av

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

##### Tiltak 18: Tiltak utendørs

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

##### Tiltak 19: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

## Tiltak 20: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

## Tiltak på sanitæranlegg

### Tiltak 23: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak 25: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## Om grunnlaget for energimerket

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

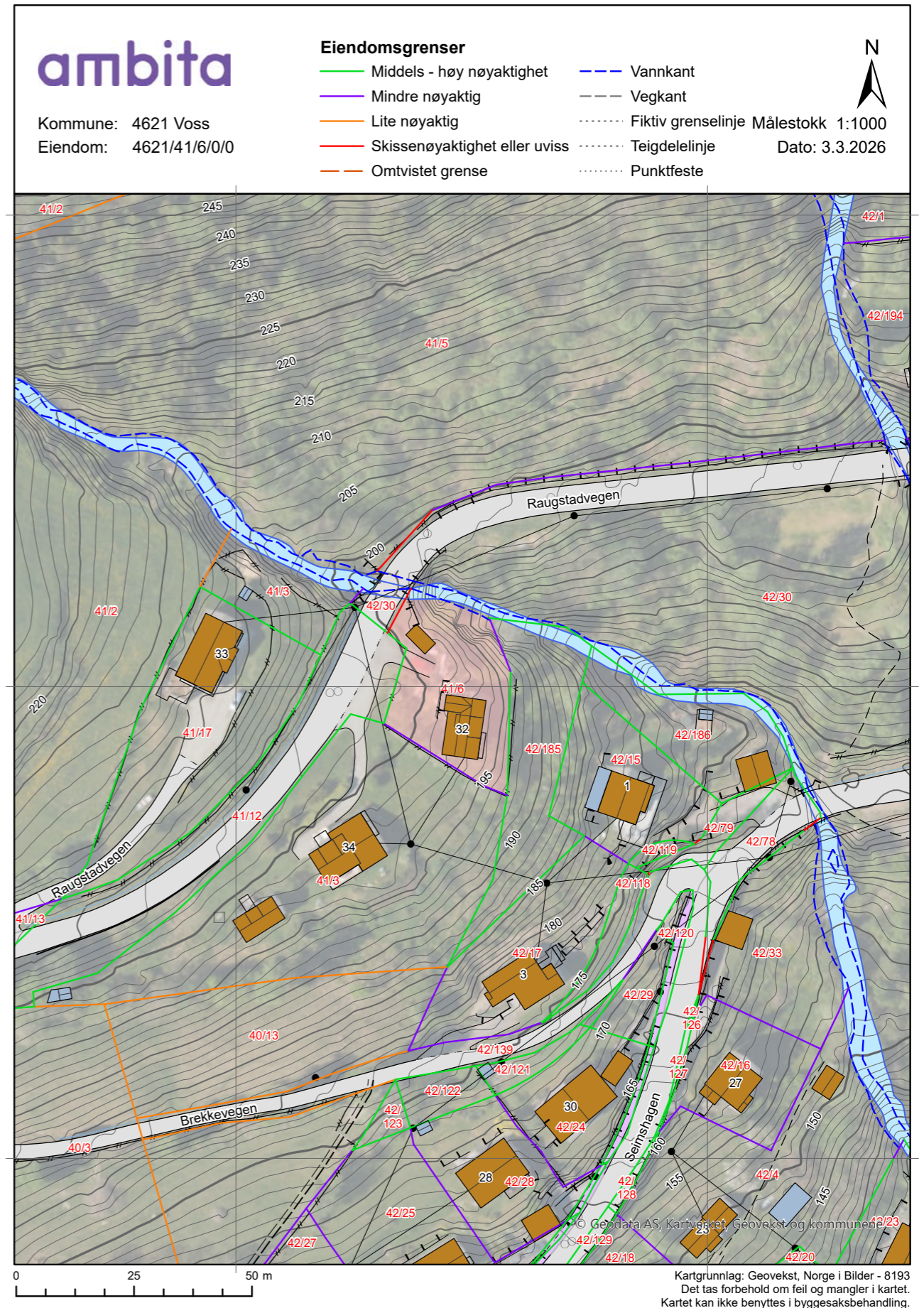
<https://www.enova.no/energimerking>

## Spørsmål om energiattesten

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

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

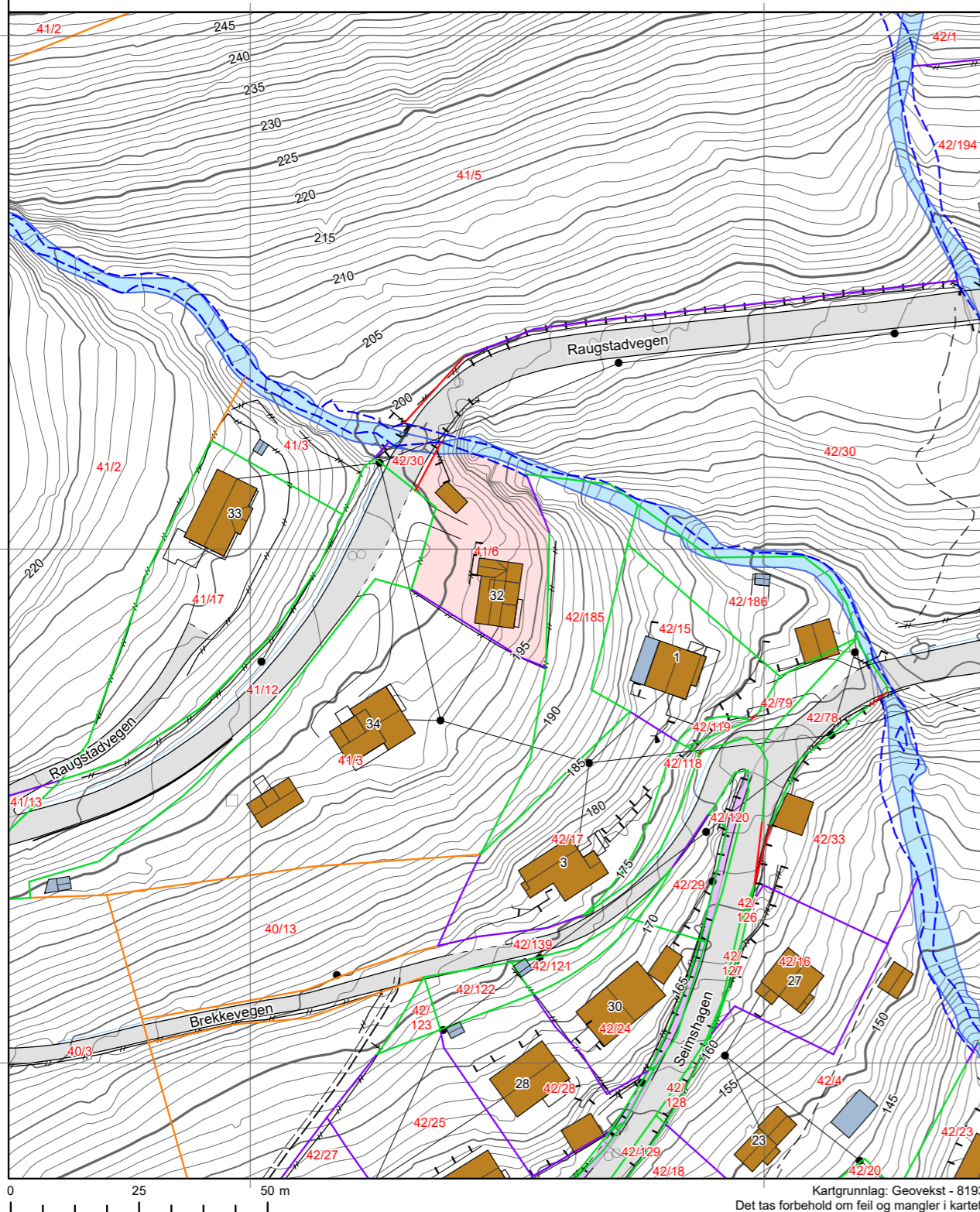
<https://www.enova.no>



**Eiendomsgrenser**

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

Målestokk 1:1000  
Dato: 3.3.2026



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

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



Oppdragsgiver	Navn	Kontaktperson
	Tone Rønning Vike	Tone Rønning Vike
Oppdrag	Nummer og navn	Oppdragsleder
	25322 Voss, Raugstad - Flomfarevurdering for deler av gbnr. 41/6, carport. Raugstadvegen 32	Mikkel Arne Kristiansen
Dokument	Nummer	Dato
	25322-01-1	2025-06-03
	Utført av	Kontrollert av
	Mikkel Arne Kristiansen	Ingvild Brekke

Versjon	Dato	Utført	Kontroll	Beskrivelse
1	2025-06-03	MAK	IB	Original

## Flomfarevurdering for deler av gbnr. 41/6, Raugstadvegen 32, Voss.

### Sammendrag

Det planlegges en ny carport på gbnr. 41/6, Raugstadvegen 32, i Voss herad. Området ligger innenfor NVEs aktsomhetssoner for flom fra elva Storagrovi. Skred AS har derfor utført en flomfarevurdering iht. NVEs veileder *Sikkerhet mot flom – Utredning av flomfare i reguleringsplan og byggesak*. Vurderingen er gjort iht. TEK 17 § 7-2 for sikkerhetsklasse F1 (fremtidig 20-årsflom).

Dimensjonerende 20-årsflom i Storagrovi inkludert et klimapåslag på 40 %, er konservativt beregnet til 14 m<sup>3</sup>/s. Vi har etablert en hydraulisk modell av Storagrovi med omliggende områder.

Hydraulisk modellering viser at elveløpet har god kapasitet for beregnede vannmengder, og eventuell flomvei ved bruløpet vil dra nordover, bort fra det vurderte området. Planlagt garasje ligger utenfor flomfare for sikkerhetsklasse F1.

I henhold til krav i TEK17 §7-2 (4) skal byggverk plasseres eller sikres slik at det ikke oppstår skade ved erosjon. Skråningen mellom eksisterende garasje og elva virker å ha noe løsmasser som kan være utsatt for erosjon. Det anbefales derfor at nytt garasjebygg fundamenteres på berg, som vil gi tilstrekkelig sikkerhet mot erosjon.

### Innhold

<b>1</b>	<b>Innledning</b> .....	<b>4</b>
1.1	Forord .....	4
1.2	Bakgrunn .....	4
1.3	Mål.....	4
1.4	Kartleggingsområdet .....	4
1.5	Forbehold .....	5
<b>2</b>	<b>Regelverk og krav</b> .....	<b>6</b>
2.1	Lovverket .....	6
2.2	Krav til sikkerhet mot flom i TEK17 .....	6
2.3	Aktuelle krav.....	6
<b>3</b>	<b>Metode og data</b> .....	<b>7</b>
3.1	Valg av metode.....	7
3.2	Observerte flommer og kalibreringsdata .....	7
3.3	Befaring .....	7
3.4	Terrengdata .....	7
3.5	Beskrivelse av vassdraget.....	7
3.6	Grunnforhold.....	10
<b>4</b>	<b>Flomberegning</b> .....	<b>11</b>
4.1	Metode.....	11
4.2	Beskrivelse av nedbørfelt .....	11
4.3	Regional flomfrekvensanalyse (RFFA-NIFS) .....	11
4.4	Klimapåslag.....	12
4.5	Dimensjonerende vannføring .....	12
<b>5</b>	<b>Hydrauliske beregninger</b> .....	<b>13</b>
5.1	Modellvalg .....	13
5.2	Oppsett av modell .....	13
5.3	Kalibrering og tilpasning av modell .....	14
5.4	Modellering av dimensjonerende flommer .....	15
5.5	Følsomhetsanalyser.....	15
<b>6</b>	<b>Andre farer i vassdraget</b> .....	<b>17</b>
6.1	Tilstopping og vann på avveie .....	17
6.2	Erosjon og massetransport .....	17
6.3	Isproblematikk.....	18
<b>7</b>	<b>Resultater og konklusjon</b> .....	<b>19</b>
7.1	Dimensjonerende vannføring .....	19
7.2	Faresoner for flom.....	19
7.3	Sikkerhet mot erosjon .....	19
<b>8</b>	<b>Referanser</b> .....	<b>20</b>

## 1 Innledning

### 1.1 Forord

Plan- og bygningsloven (pbl) og Byggteknisk forskrift (TEK 17 §7-2) stiller krav til sikkerhet mot naturfare. For reguleringsplan og byggesak/-tiltak, søknadspliktig eller ikke, må det derfor dokumenteres at tilstrekkelig sikkerhet mot flomfare vil bli oppnådd i henhold til disse sikkerhetskravene.

Denne utredningen er utført av fagkyndig personell og følger NVEs veileder *Sikkerhet mot flom – Utredning av flomfare i reguleringsplan og byggesak* (NVE, 2022a) og vil dermed kunne dokumentere om sikkerhetskravene er oppfylt.

### 1.2 Bakgrunn

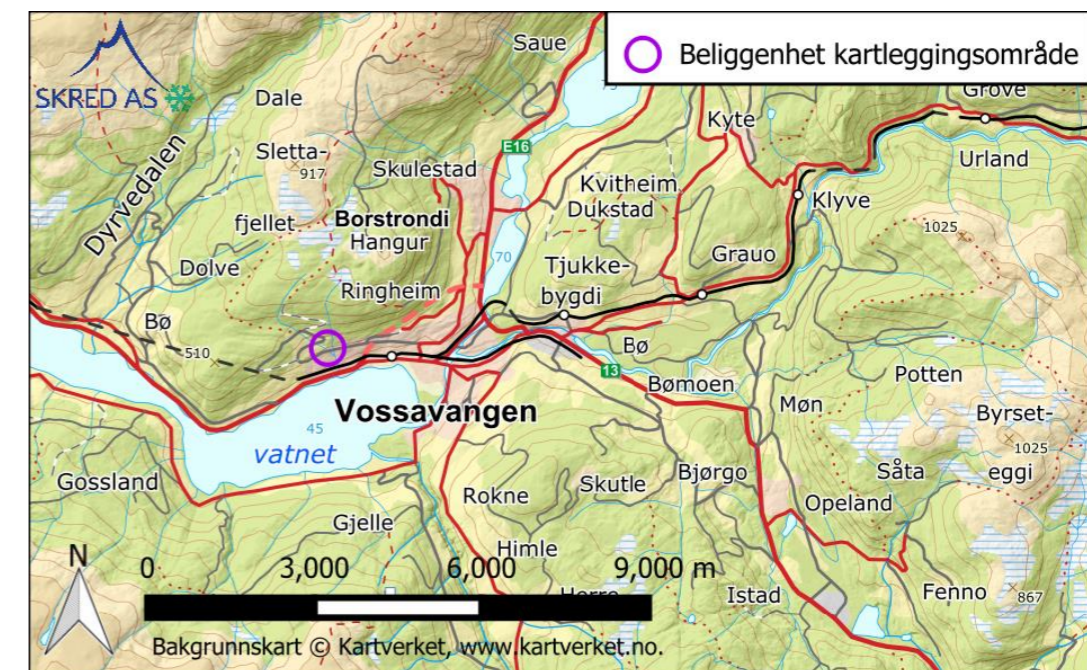
Eier av gbnr. 41/6 i Voss herad ønsker å rive eksisterende garasje og bygge ny carport/garasje. Kartleggingsområdet ligger innenfor NVEs aktsomhetssoner for flom der Storagrovi utgjør en potensiell flomfare. Det ønskes derfor en detaljert flomfarevurdering.

### 1.3 Mål

Oppdraget omfatter vurdering av flomfare i henhold til TEK 17 § 7-2 for følgende sikkerhetsklasse med tilhørende årlig sannsynligheter: F1 (1/20).

### 1.4 Kartleggingsområdet

Det vurderte området ligger i et byggefelt nord for Vangsvatnet, vest for Vossavangen. Beliggenheten til kartleggingsområdet er vist på Figur 1.



Figur 1: Beliggenheten til kartleggingsområdet, ved Storagrovi i Voss herad.

## 1.5 Forbehold

Flomvurderinger er gjort ut fra terreng og vegetasjon slik det fremsto på vurderingstidspunktet. Hvis terreng eller vegetasjon endres betydelig, kan det ha betydning for flomforholdene. Det kan innbefatte fysiske endringer i vassdraget eller endring i klimaframskrivninger. Da anbefales det å utføre en ny vurdering.

Informasjon om tidligere flomhendelser er viktige for vurderingene. Dersom det kommer mer informasjon om tidligere hendelser, bør det tas med i betraktningene.

Resultatene som fremkommer av rapporten gjelder kun for det definerte kartleggingsområdet og kan ikke benyttes direkte til vurdering av flomfare for andre nærliggende områder.

## 2 Regelverk og krav

### 2.1 Lovverket

Plan- og bygningsloven § 28-1 stiller krav om tilstrekkelig sikkerhet mot fare for nybygg og tilbygg:

*«Grunn kan bare bebygges, eller eiendom opprettes eller endres, dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold. Det samme gjelder for grunn som utsettes for fare eller vesentlig ulempe som følge av tiltak.»*

### 2.2 Krav til sikkerhet mot flom i TEK17

Byggteknisk forskrift TEK17 § 7-2 definerer krav til sikkerhet mot flom og stormflo for nybygg. Paragrafen gjelder for saktevoksende flommer som normalt ikke medfører fare for menneskeliv. Sannsynligheten i Tabell 1 angir største årlige sannsynligheten for flom. Byggverk skal plasseres, dimensjoneres eller sikres i henhold til aktuell sikkerhetsklasse. I veilederen til TEK17 gis retningsgivende eksempler på byggverk som kommer inn under de ulike sikkerhetsklassene for flom (Direktoratet for byggkvalitet, 2023).

*Tabell 1: Sikkerhetsklasser ved plassering av byggverk i flomfareområde. Fra veileder til byggteknisk forskrift, TEK17 (Direktoratet for byggkvalitet, 2023).*

Sikkerhetsklasse for flom	Konsekvens	Største nominelle årlige sannsynlighet	Preaksepterte ytelser
F1	Liten	1/20	Garasje, lager og andre bygg med lite personopphold.
F2	Middels	1/200	Boliger, fritidsboliger, arbeidsplasser og andre bygg beregnet for personopphold.
F3	Stor	1/1000	Sårbare samfunnsfunksjoner som sykehjem, beredskap eller kritisk infrastruktur, eller stor forurensningsfare som avfallsdeponi.

I paragrafens fjerde ledd er det gitt at byggverk skal plasseres eller sikres slik at det ikke oppstår skade ved erosjon. Avstanden til erosjonsutsatt elvekant bør være minst like stor som høyden på elvekanten og ikke under 20 meter. Dersom vassdraget sikres mot erosjon kan avstanden være mindre.

### 2.3 Aktuelle krav

I retningslinjene til TEK17 er det gitt ulike eksempler på hva slags bebyggelse som ligger innenfor de ulike sikkerhetsklassene mot flom. Det er opp til kommunen å fastsette sikkerhetsklasse mot flom. Vi foreslår sikkerhetsklasse F1 for planlagt tiltak.

### 3 Metode og data

#### 3.1 Valg av metode

Vi forventer at Storagrovi har et begrenset skadepotensial ved flom for kartleggingsområdet. Vi utfører derfor en konservativ vurdering for å dokumentere tilstrekkelig flomsikkerhet. NVE (2022a) gir beskrivelser av mulige tilnærminger for konservative vurderinger.

Vi har valgt å benytte øvre konfidensintervall fra regional flomfrekvensanalyse for små felt (NIFS) for dimensjonerende vannføring og høye ruhetsverdier i den hydrauliske modellen.

#### 3.2 Observerte flommer og kalibreringsdata

Vi har ikke fått informasjon om tidligere flommer i Storagrovi på den aktuelle strekningen som kan benyttes til å kalibrere eller verifisere den hydrauliske modellen og resultatene.

#### 3.3 Befaring

Befaring i området ble utført 07.05.25 av Hans Grue, Skred AS. Det var oppholdsvær og snøfritt under befarings. Registeringer ble gjort til fots og med drone.

#### 3.4 Terrengdata

Vi har etablert en terrengmodell med horisontal oppløsning på 0.25 x 0.25 meter basert på bakkepunkter fra LiDAR-data av området fra 2024 (Voss 10pkt, 2024) (Kartverket, 2025a).

Lysåpning på bru oppstrøms det vurderte området er målt inn under befaring.

Alle høyder i rapporten er oppgitt i høydesystem NN2000.

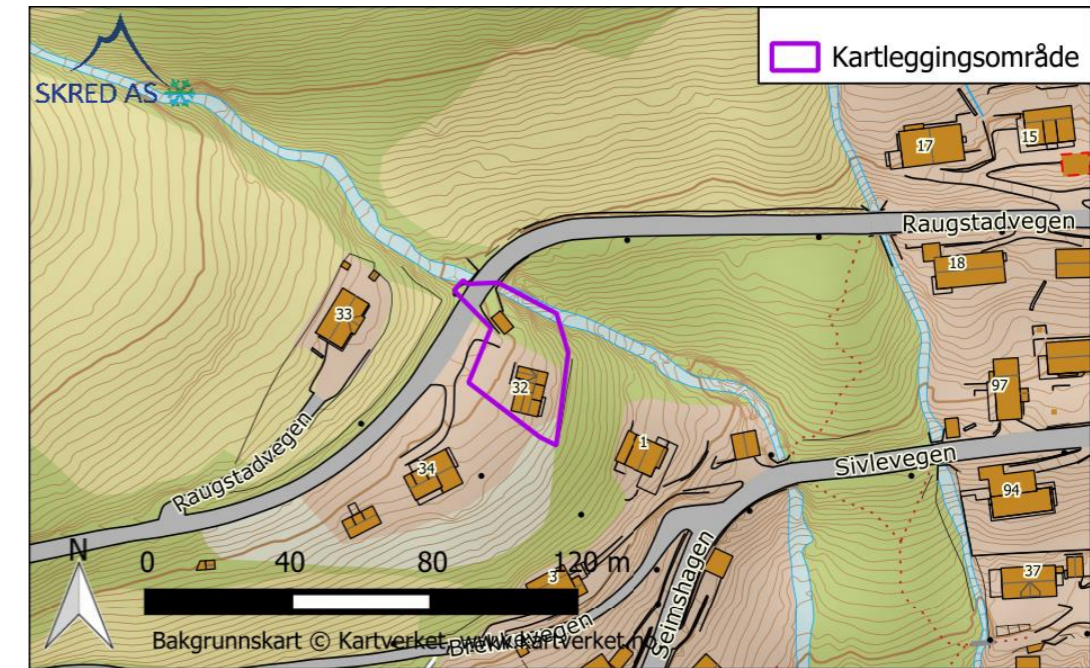
#### 3.5 Beskrivelse av vassdraget

##### 3.5.1 Elveløpet

Storagrovi avgrensner det vurderte området mot nordøst, hvor elva renner i et godt definert løp. Kartleggingsområdet er avgrenset mot nordvest av Raugstadvegen, som også krysser elveløpet rett oppstrøms det vurderte området. Elva renner i et forholdsvis rett, bratt strekke mot sørøst, og den har flere vegkryssinger både oppstrøms og nedstrøms.

Det er et godt etablert vegetasjonsbelte langs elveløpet, og selve elvebunnen består i stor grad av berg. Skråningen mot eksisterende garasje, like nedstrøms utløp av brua under Raugstadvegen, har noe synlige løsmasser som kan være utsatt for erosjon. Vi vurderer at løsmassedekke sannsynligvis er tynt og at det er kort vei ned til berg. Høyt fall i elveløpet med flere mindre fall og stryk tilsier at det vil være høy friksjon mot vannmassene.

Figur 2 viser et oversiktskart over området, mens Figur 3 viser et representativt bilde av elveløpet.



Figur 2: Oversiktskart over kartleggingsområdet og Storagrovi.



Figur 3: Representativt bilde av elveløpet like nedstrøms Raugstadvegen. Planlagt garasje er til høyre for bildet, på topp av skråningen mot elva.

### 3.5.2 Konstruksjoner

Konstruksjonene som kan påvirke vannlinja ved kartleggingsområdet er listet opp i Tabell 2. Figur 4 viser et bilde av brua like oppstrøms kartleggingsområdet.

Tabell 2: Beskrivelse av konstruksjoner.

Beskrivelse	Dimensjon lysåpning	Bunnivå innløp [moh.]	Nivå overløp/veg [moh.]
<ul style="list-style-type: none"><li>- Bru Raugstadvegen, like oppstrøms kartleggingsområdet.</li><li>- Forventes innløpskontroll. Lysåpningen snevrer inn elveløpet.</li><li>- Forventes høye vannhastigheter inn mot brustedet, og det forventes lav sannsynlighet til tilstopping.</li><li>- Fundamentert på berg. Konstruksjonen virker å være i god stand.</li><li>- Sannsynlig flomvei vil være over laveste punkt på betongvangen mot elva, mot Raugstadvegen nordover, muligens over veibanen og tilbake til elveløpet.</li></ul>	3 x 1,6 meter	197.17	199.7



Figur 4: Foto av bru like oppstrøms det vurderte området.

### 3.6 Grunnforhold

Området består ifølge NGU sitt løsmassekart av forvittringsmateriale (kartlagt i 1:50 000).

Området ligger over marin grense.

## 4 Flomberegning

### 4.1 Metode

NVE sin veileder for flomberegninger (2022b) er lagt til grunn for beregning av dimensjonerende flommer.

### 4.2 Beskrivelse av nedbørfelt

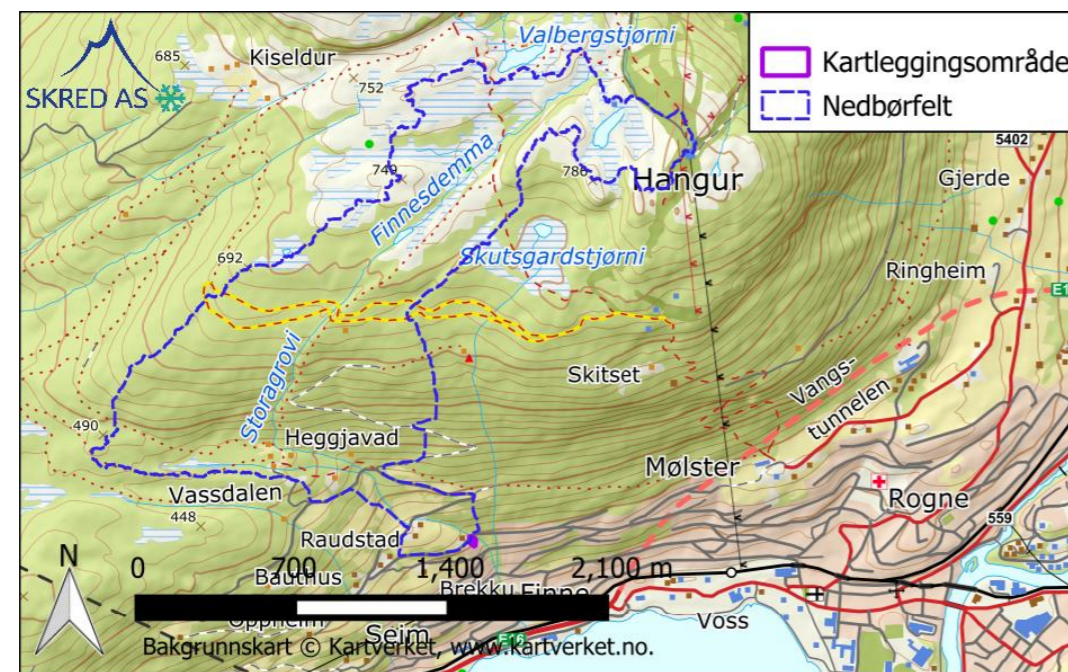
Nedbørfeltet til Storagrovi er lite og har en bratt gradient. Feltet er i hovedsak dominert av skog med noe snaufjell i de øvre områdene. Det er få/ingen flaterer områder eller innsjøer som vil bidra spesielt med naturlig flomdemping. Feltet er ikke påvirket av regulering. Feltet forventes å ha en rask avrenningskarakteristikk.

Feltkarakteristika til Storagrovi er vist i Tabell 3 og feltgrensene er vist i Figur 5.

Tabell 3: Feltkarakteristika til Storagrovi.

Vassdrag	Feltareal [km <sup>2</sup> ]	q <sub>N</sub> [l/s/km <sup>2</sup> ]	Eff. sjø [%]	Skog [%]	Snaufjell [%]	Feltlengde [km]	Høydeint. [moh.]
Storagrovi	2.1	59,2	0	74	12	2.3	169 – 805

\*fra NVE sitt avrenningskart for normalperioden 1961-90.



Figur 5: Feltgrensene til Storagrovi ved kartleggingsområdet.

### 4.3 Regional flomfrekvensanalyse (RFFA-NIFS)

Formelverket RFFA-NIFS er et nasjonalt formelverk for flomberegninger i nedbørfelt med feltareal mellom 0,2 og 53 km<sup>2</sup>. Inngangsparameterne til formelen er feltareal, midlere

avrenning og effektiv sjøprosent. Den største usikkerheten i formelverket er estimat av middelflom. Vekstkurven vurderes av NVE (2022b) som robust for returperioder opp mot 200 år.

Middelavrenning fått fra NVE sitt avrenningskart for normalperioden 1961-1990 virker rimelig sammenlignet med verdiene ved målestasjonene. Vi har derfor valgt å benytte en middelavrenning på 60 l/s/km<sup>2</sup> i flomformelverket.

Resultatene gitt fra flomformelverket for små nedbørfelt er presentert i Tabell 6.

Tabell 4: Resultater fra RFFA-NIFS (kulminasjon).

	Middelflom	Middelflom	Q <sub>20</sub> /Q <sub>M</sub>	Q <sub>20</sub> [m <sup>3</sup> /s]
	Q <sub>M</sub> [m <sup>3</sup> /s]	q <sub>M</sub> [l/s/km <sup>2</sup> ]		
Lav (2,5 %)	1.6	754		2.6
<b>Middel</b>	<b>3.2</b>	<b>1509</b>	<b>1.64</b>	<b>5.2</b>
Høy (97,5 %)	6.3	3017		10.4

### 4.4 Klimapåslag

I henhold til anbefalinger i NVE (2022b) benytter vi et klimapåslag på 40 % for å ta hensyn til forventet økning i flomstørrelser frem mot år 2100. Påslaget på 40 % gjelder generelt for alle nedbørfelt mindre enn 10 km<sup>2</sup>.

### 4.5 Dimensjonerende vannføring

Som ledd i en konservativ vurdering, velger vi å legge øvre estimat fra flomformelverket til grunn. Dimensjonerende vannføring beregnet for Storagrovi er gitt i Tabell 5. Spesifikk 20-årsflom med klimatillegg er beregnet til 6922 l/s/km<sup>2</sup>.

Tabell 5: Dimensjonerende vannføring i Storagrovi med og uten klimapåslag (kulminasjon).

Vassdrag	Feltareal [km <sup>2</sup> ]	Klima-påslag	Middelflom	Middelflom	Q <sub>20</sub> /Q <sub>M</sub>	Q <sub>20</sub> [m <sup>3</sup> /s]
			Q <sub>M</sub> [m <sup>3</sup> /s]	q <sub>M</sub> [l/s/km <sup>2</sup> ]		
Storagrovi	2,1	Ingen	6.3	3017	1.64	10
Storagrovi	2,1	1.4	8.8	4223	1.64	14

## 5 Hydrauliske beregninger

### 5.1 Modellvalg

For beregning av vannlinje og hydrauliske parametere har vi benyttet programvaren Hec-Ras versjon 6.6. Vi vurderer at det er hensiktsmessig å etablere en 2D-modell for å best mulig vurdere strømningsforholdene.

### 5.2 Oppsett av modell

#### 5.2.1 Terrengmodell

Terrengmodellen som er benyttet i den hydrauliske modellen er beskrevet i avsnitt 3.4.

#### 5.2.2 Grensebetingelser

Oppstrøms grensebetingelse er plassert ca. 100 meter oppstrøms kartleggingsområdet.

Nedstrøms grensebetingelse er plassert etter et stryk nedstrøms kartleggingsområdet. Det er overkritisk hastighet i stryket, så nedstrøms grensebetingelse påvirker ikke vannstanden oppstrøms stryket.

#### 5.2.3 Flomforløp

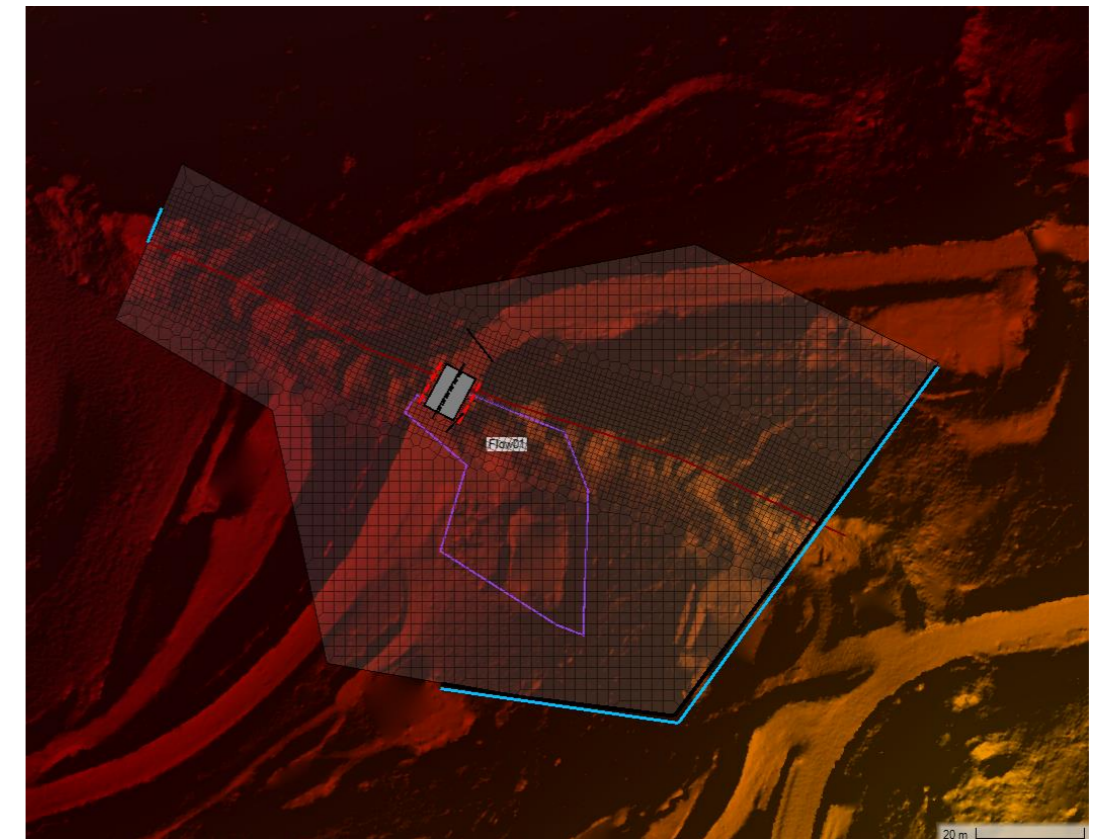
Siden den hydrauliske modellen stabiliserer seg raskt (på mindre enn én time), har vi benyttet konstant kulminasjonsvannføring i den hydrauliske modellen.

#### 5.2.4 Modelloppsett

Benyttede parametere i modellen er oppsummert i Tabell 6. Terrengmodell, benyttet beregningsgrid og plassering av grensebetingelser er illustrert i Figur 6.

Tabell 6: Parametere benyttet i Hec-Ras-modell for Storagrovi.

Parameter	Verdi
Oppløsning på terrengmodell	0.25 x 0.25 meter
Oppstrøms grensebetingelse	Normalstrømning
Nedstrøms grensebetingelse	Normalstrømning
Cellestørrelse beregningsgrid	1 x 1 / 2 x 2 meter
Likningssett	Full momentum
Tidsskritt	Gitt av Courant-nummer mellom 0,1 og 1,0
Manningstall	17



Figur 6: Illustrasjon av terrengmodell, beregningsgrid og plassering av grensebetingelser.

### 5.2.5 Konstruksjoner

Brua oppstrøms kartleggingsområdet er lagt inn i den hydrauliske modellen. Benyttete parametere i brumodelleringen er vist i Tabell 7, samt resultat fra kontroll av parametere opp mot modellering av «åpen situasjon».

Tabell 7: Parametere benyttet i Hec-Ras for modellering av bru.

Parameter	Verdi
Geometri	Se Tabell 2.
Metode for høy og lav vannstand	Trykk og/eller overløp
Kontraksjonskoeffisient	0.03
Ekspansjonskoeffisient	0.05
Bruvinkel i modell (skew angle)	0
Kontroll mot modell uten brudekke	Samme vannstand som modellering uten brudekke

### 5.3 Kalibrering og tilpasning av modell

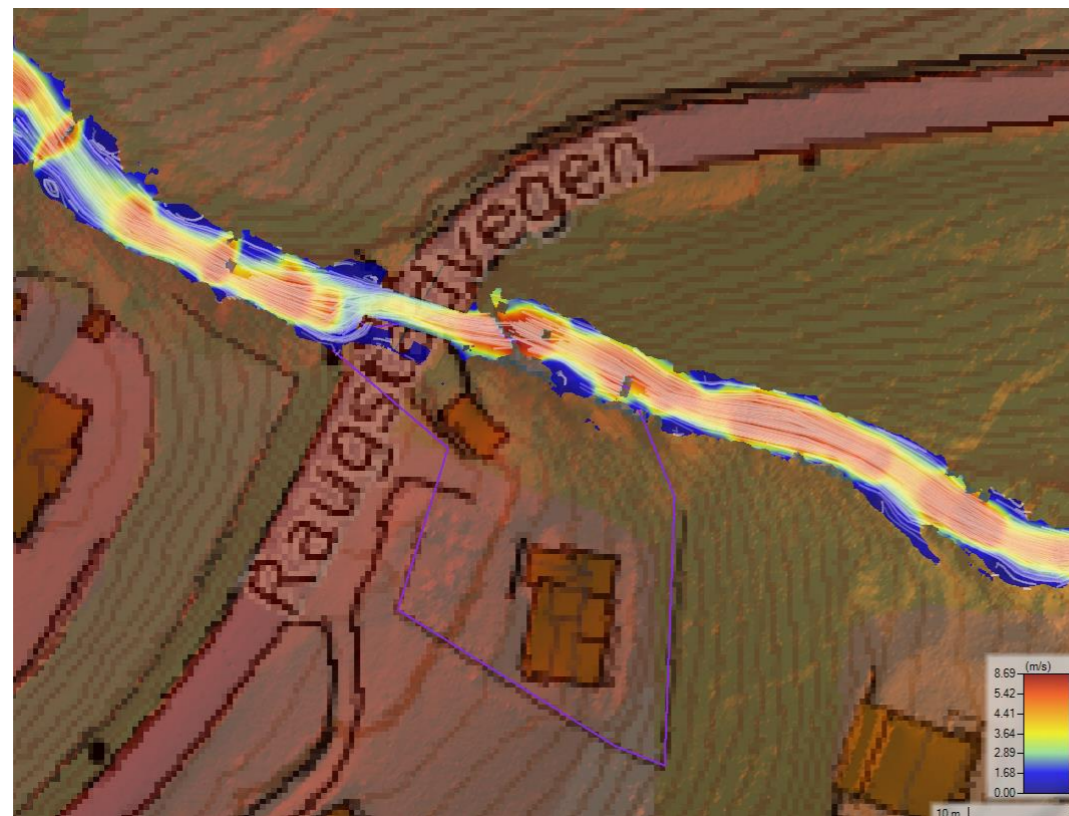
Modellen er verken tilpasset eller kalibrert fordi vi ikke har tilgang til samtidige vannstand og vannføringsmålinger.

#### 5.4 Modellering av dimensjonerende flommer

For en fremtidig 20-årsflom viser modelleringen at det vurderte elveløpet har god kapasitet for beregnede vannmengder. Modellen viser at brua oppstrøms har knapp kapasitet, men at det meste vil gå igjennom. Eventuelt flomløp er i felt kartlagt til å gå over lavpunkt på betongvangen i nord mot Raugstadvegen, videre ned bakken og eventuelt over veibanen og tilbake i elveløpet på motsatt side av kartleggingsområdet. Modellen viser ikke tydelig flomvei mot nord ved overløp, men dette skyldes sannsynlig at betongvangen som vil lede vannet mot nord ikke er godt nok representert terrengdatagrunnlaget.

Det kan oppstå svært høye vannhastigheter i elveløpet under flom, vannhastigheter rundt 6 m/s vurderes som sannsynlig.

Figur 7 viser en illustrasjon av modellert strømningssituasjon.



Figur 7: Illustrasjon av modellert strømningssituasjon ved kartleggingsområdet for en fremtidig 20-årsflom.

#### 5.5 Følsomhetsanalyser

Vi har utført følsomhetsanalyser av den hydrauliske modellen for å få et inntrykk av hvor følsom den er for variasjon av ulike parametere. Følgende er vurdert:

- Økning i vannføring med 20 %

Modellert endring i vannføring viser at modellen er relativt lite sensitiv på økt vannmengde i elveløpet. Bruløpet har noe knapp kapasitet ved økt vannføring, men flomvei er kartlagt i felt til å dra mot nord, bort fra området som er tenkt bebyggt.

## 6 Andre farer i vassdraget

### 6.1 Tilstopping og vann på avveie

Vurderes som lite sannsynlig, og vil eventuelt redusere risikoen ved kartleggingsområdet.

### 6.2 Erosjon og massetransport

#### 6.2.1 Erosjonsfare

I henhold til krav i TEK17 §7-2 (4) skal byggverk plasseres eller sikres slik at det ikke oppstår skade ved erosjon.

I skråningen mellom eksisterende garasje og elveløpet er det løsmasser som kan være utsatt for erosjon. Samtidig er det synlig berg i underkant av skråningen og mot brukonstruksjonen, så dekket med løsmasser er sannsynlig ganske tynt. Hydraulisk sett så vil vannet dra ned et større stup rett nedstrøms utløpet og vil sannsynlig kun nå nedre del av skråningen.

Det anbefales at nytt bygg på toppen av skråningen fundamenteres på berg for å unngå eventuell undergraving av løsmasser. Vi vurderer at dette vil gi tilstrekkelig erosjonssikkerhet.



Figur 8: Skråning mot eksisterende garasjebygg.

### 6.2.2 Massetransport

Basert på tilgjengelige løsmasser i området vurderes massetransport som lite sannsynlig.

### 6.3 Isproblematikk

Vi er ikke kjent med at isganger, ispropper eller svellis fører til problemer på den aktuelle strekningen av Storaagrov.

## 7 Resultater og konklusjon

### 7.1 Dimensjonerende vannføring

Dimensjonerende 20-årsflom inkludert 20 % klimapåslag er konservativt beregnet til 14 m<sup>3</sup>/s for Storagrovi.

### 7.2 Faresoner for flom

Basert på resultater fra modelleringen og analysene ligger det aktuelle området utenfor faresone for flom for sikkerhetsklasse F1.

### 7.3 Sikkerhet mot erosjon

I henhold til krav i TEK17 §7-2 fjerde ledd skal byggverk plasseres eller sikres slik at det ikke oppstår skade ved erosjon.

For dagens situasjon vurderes erosjonssikkerheten i skråningen mellom elva og eksisterende garasje som noe usikker. For eventuelle nye bygg på toppen av skråningen innen sikkerhetsklasse F1 så anbefales det å fundamentere bygget på berg. Dette vil gi tilstrekkelig erosjonssikkerhet.

## 8 Referanser

- Direktoratet for byggkvalitet, 2023. Byggteknisk forskrift (TEK17) med veiledning § 7-2 [WWW Document]. URL <https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/7/7-2>
- Kartverket, 2025a. Høydedata [WWW Document]. URL <https://hoydedata.no/LaserInnsyn2/>
- Norsk Klimaservicesenter, 2025. Klimaprofiler [WWW Document]. URL <https://klimaservicesenter.no/kss/klimaprofiler/om>
- NVE, 2023a. Sikringshåndboka - Modul F1.200: Mulige tiltak mot erosjon.
- NVE, 2023b. Sikringshåndboka - Modul F1.005: Klassifisering av erosjon i felt.
- NVE, 2022a. Veileder 03/2022 - Sikkerhet mot flom.
- NVE, 2022b. Veileder 01/2022 - Veileder for flomberegninger.



## 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 eigeendom (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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



9 av 10  
boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

## Hvorfor boligselgerforsikring?

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

## Prisoversikt

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

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 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.

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Raugstadvegen 32  
5704 VOSS

Meglerforetak: Aktiv Voss  
Saksbehandler: Vegard Fjose

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

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

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

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

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

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_ Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre