

aktiv.





Eiendomsmegler | Fagansvarlig

Kristina Ringheim

Mobil 986 03 164
E-post kristina.ringheim@aktiv.no

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 900 000,-
Total ink omk.: Kr 1 900 000,-
Selger: Bjarne Hjeltnes
Brit Kristine Hjeltnes
Janne Hjeltnes
Marte Hjeltnes

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1977
BRA-i/BRA Total 106/143 kvm
Tomtstr.: 944.5 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr.: Gnr. 53, bnr. 148
Oppdragsnr.: 1507260019

Sjarmerende enebolig med flott utsikt i etablert boligområde | Hage | Oppussingsbehov.

Eiendommen ligger i et etablert område med kort avstand til sentrum. Både barnehage og skole ligger i gå-/sykkelavstand. Ønsker man et deilig bad i fjorden kan man spasere ned til Prestakaien hvor man også finner vedfyrt sauna. Boligen går over ett plan fordelt på to ulike nivå og inneholder stue, kjøkken, vaskerom med inngang, tre soverom, bad, entré, gang og innvendige boder. I tillegg har man to rom som fungerer som hems, men er ikke de godkjent som oppholdsareal. I bakkant av boligen har man rikelig med utvendig bodplass. Garasjen gir rom for parkering av mindre kjøretøy eller eventuelt som ekstra lagringsplass. En spennende hage med diverse beplantning, terrasser og uthus. Eiendommen bærer preg av alder og slitasje, og har et generelt behov for oppussing og vedlikehold.



Innhold

Velkommen	2
Plantegning	22
Om eiendommen	26
Tilstandsrapport	43
Egenerklæring	67
Energiattest	74
Nabolagsprofil	80
Kart	83
Innvendig tegning	85
Utvendige tegninger	86
Tinglyste dokumenter	88
Forbrukerinformasjon	96
Budskjema	97















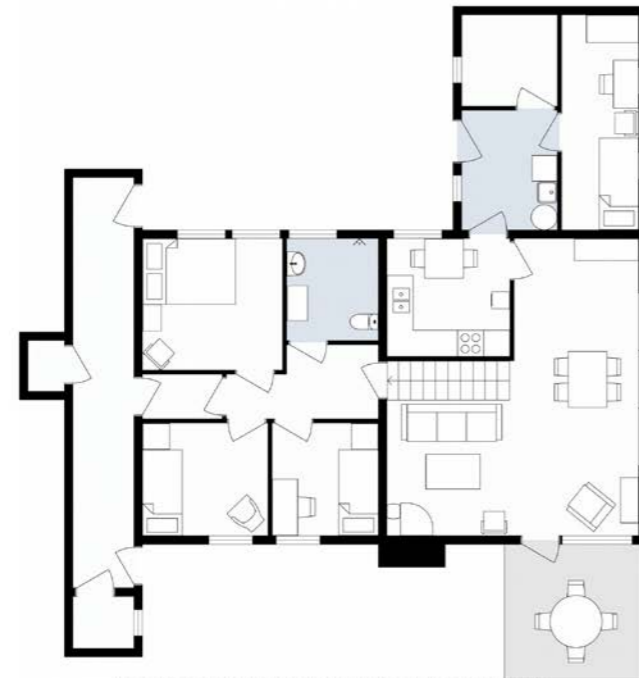




Plantegning

1. etasje

Prestagarden 40




Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

IMOTIV.NO



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: 106 kvm

BRA - e: 37 kvm

BRA totalt: 143 kvm

TBA: 22 kvm

Bolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 106 kvm Nivå 1: Vaskerom (6,7m²), bod (4,6m²), hobby/bod (8,7m²), kjøkken (8,6m²) og stue (32,7m²).

Takhøyde fra 2,15m.-3,11m.

Nivå 2: Entré (1,8m²), gang (5,5m²), soverom 1 (7,3m²), soverom 2(11m²), soverom 3(7,4m²) og bad(5,1m²). Takhøyde fra 2,59m.-2,68m.

BRA-e: 5 kvm Nivå 2: Bod 1 (2,2m²) og bod 2 (3m²).

Takhøyde fra 2,03 m. - 2,82 m.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

22 kvm

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 26 kvm Biloppstillingsplass (17,6m²) og bod (8,6m²).

Takhøyde fra 2,16 m.- 2,20 m. Innkjøringshøyde er ca. 1,90 meter.

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 6 kvm Uthus (6,5 m²). Takhøyde fra 1,86 m.-2,25 m.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

MÅLEMETODE:

Areal er målt med laser. NS 3940:2023 er nytta som grunnlag for arealberekninga.

Framlagte teikningar definerar romtype.

GENERELT:

- Bustaden er oppført over eitt plan, men med interne nivåforskjellar. Delar av bustaden ligg om lag 1,5 meter høgare enn resten av planet.

Romfordelinga er fordelt mellom dei ulike nivåa.

Vaskerom, bod, kjøkken og stova på nedre nivå, og entre, gang, soverom og bad på øvre nivå.

- Det er etablert to rom som fungerer som hems.

Romma er målt til om lag 8,5kvm kvar. Takhøgda i romma er for låg til at arealet kan reknast med i bruksareal (BRA). Arealet kan difor ikkje reknast som godkjent opphaldsareal, og vil ikkje inngå i oppgitt areal for bustaden.

- Utvendige boder mot nord-vest er vurdert som BRA-e under bustaden i denne rapporten. Det er ein svalgang mellom bustaden og utvendig bod.

Svalgang er ikkje medrekna i BRA. Svalgang er målt til ca. 20kvm.

TERRASSE OG BALKONGAREAL:

- Inngangsparti vaskerom målt til ca. 7kvm.

- Markterrasse mot nord-aust målt til ca. 9kvm.

- Markterrasse mot sør-vest målt til ca. 6 kvm.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

944.5 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger i skrått terreng og er opparbeidet med diverse beplantning og ulike platå. Hagen har et flott potensiale, og med litt kjærlighet kan den få skinne igjen slik den tidligere har gjort.

Gangsti fra offentlig vei og opp til boligen ligger delvis på naboeiendom (Prestagarden 38) og delvis på Ulvik herad sin eiendom ihht. digitale kart.

Garasje ligger delvis på Ulvik herad sin eiendom ihht. offentlige kart. Selger opplyser om at det ikke har vært noen problemer rundt dette, men dette vil kunne påvirke eventuelle nye tiltak.

Uthus i øvre del av tomt har en uviss plassering ift. grenser mot nabetomt.

Eiendommen var tidligere en festet tomt.

Ifølge matrikelutskrift er eiendommen registrert med et beregnet areal på 944,5 kvm og et oppgitt areal på 940 kvm. Beregnet areal er basert på en oppmåling i digitalt kart, mens oppgitt areal gjerne er hentet fra skylddelingsforretning eller annet historisk delingsdokument. De to sistnevnte er ikke hensyntatt eventuelle senere fradelinger, grensejusteringer, sammenføyninger eller lignende. Det gjøres oppmerksom på at slike type arealangivelser (med eventuelle tilhørende kart) kan være upresise og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Innerst i Hardangerfjorden finner du Ulvik, en fantastisk perle som byr på flotte opplevelser for hele familien. Eiendommen ligger i kort avstand til sentrum med blant annet dagligvarebutikk, skole, kafé og hotell. Trappen fra Prestagarden tar deg

enkelt ned til fylkesveien.

Ulvikafjorden byr på stille og rolig sjø som er ypperlig til ulike vannaktiviteter som vannski, kajakk og svømming. Ønsker man en tøffere utfordring kan man ta turen utover fjorden. Nyt et forfriskende bad i fjorden, og unn deg en stund i vedfyrt sauna etterpå. Ulvik er virkelig et paradys, og det er ikke uten grunn at det blir kalt "perla i Hardanger". Av ulike arrangementer som finner sted her kan man blant annet nevne Kvasshovden Opp, Poesifestivalen og Sidersleppet.

I Holmen er det idrettsanlegg med løpebane og fotballbane i gress. Her er det også laget til sandstrand, hvor man enten kan slappe av eller nyte et forfriskende bad etter en treningsøkt. Ulvik er også et flott utgangspunkt for fantastiske fjellturer som Vassfjoro (1633 moh), Kvasshovden (1075 moh) og Midtfjell (1244 moh). Vinterstid kan man ta turen til Solsæ eller Drevtjørn, hvor man finner preparert lysløype.

En kjøretur på rundt 45 minutter tar deg til Voss som har et bredt utvalg av ulike service- og tjenestetilbud. Her finner man også jernbanestasjon som enkelt tar deg i retning både Oslo og Bergen.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består i hovedsak av boligbebyggelse. I samme gate ligger den gamle aldersheimen som er planlagt å gjøres om til leiligheter. Dette står nærmere beskrevet under "regulerings- og arealplaner".

Barnehage/Skole/Fritid

Eiendommen ligger rundt 1,75 km unna Ulvik barnehage og rundt 1,7 km. unna Brakanes barne- og ungdomsskule.

Bygningssakkyndig

Verdibbygg AS

Type rapport

Eierskifterapport

Byggemåte

Boligen er oppført med grunnmur og yttervegger hovedsaklig i mur-/leca-konstruksjon, med deler i trekonstruksjon i ytterveggene. Gulv mot grunn er utført som lecagulv med isolasjon og puss. Bygningen er fundamentert på en grunnmur i betong-/leca-konstruksjon på byggegrunn av sand. Drenering er ikke synlig og er av ukjent alder og utførelse. Det er opplyst at det ikke er etablert tradisjonell drenering rundt boligen. Yttervegger er oppført i mur-/leca-konstruksjon, med deler i trekonstruksjon med utvendig kledning. Kledningen er av eldre dato, men er nylig vedlikeholdt med overflatebehandling. Det er ikke påvist lufting bak kledning. Takkonstruksjonen er utført som et saltak med sperrer i trekonstruksjon. Yttertaket er tekket med A-taksplater i aluminium, med et undertak av armert presenningsduk. Det er etablert en skjult renne langs takfoten. Etasjeskillere har registrerte ujevnheter og skjevheter. Vinduene er i hovedsak med 2-lags isolerglass i trekarm fra byggeår. Det er etablert to markterrasser som er fundamentert direkte på grunnen. Terrassebordene bærer preg av elde og slitasje.

Garasjen er oppført i betong med torv på taket. Konstruksjonen bærer preg av alder og slitasje i form av riss og sprekker i betong.

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

Forhold som har fått TG2:

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

Årsak: Grunnmur er fra byggeår, og drenering har ukjent alder og utførelse.

Risiko: Drenering kan ha redusert funksjon, særlig dersom løsningen er fra byggeår.

Konsekvens: Redusert drenering kan føre til fukt mot grunnmur, som igjen kan gi fuktskader og redusert levetid på konstruksjoner.

Anbefalte tiltak: Det bør utføres kontroll av drenering. Ved tegn til svikt må det påregnes tiltak med oppgradering/ny drenering.

2.1 Yttervegger

Årsak: Kledning er stedvis plassert nært terreng, og det er ikke registrert lufting bak kledning.

Risiko: Ved manglende lufting bak kledning kan fukt bli stående i kledning og bakliggende konstruksjon, noe som øker sannsynligheten for utvikling av råte og fuktskader over tid. Kledning plassert nært terreng øker også risiko for fuktopptak ved nedbør og vannsprut.

Konsekvens: Fuktskader i kledning og vegg kan føre til råteskader og behov for utskiftning av materiale.

Anbefalte tiltak: Det bør vurderes å utbedre avstanden mellom kledning og terreng, samt tiltak for å sikre tilstrekkelig lufting der dette er mulig.

Videre bør forholdet følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold.

4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Årsak: Takkonstruksjonen er fra byggeår og er en lukket konstruksjon med avgrenset tilkomst. Det er registrert avvik ved undertak og takteking, inkludert rifter og lekkasje.

Risiko: På bakgrunn av registrerte avvik og avgrenset kontroll er det risiko for at det kan være skjulte fukt- eller råteskader i deler av konstruksjonen som ikke er tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens: Eventuelle skjulte skader kan over tid føre til nedbrytning av trekonstruksjon, redusert bæreevne og behov for omfattende utbedringer.

Anbefalte tiltak: Det bør vurderes nærmere undersøkelser av takkonstruksjonen for å avklare tilstanden i utilgjengelige områder. Etablering av bedre tilkomst, eksempelvis gangbart gulv, vil gi grunnlag for bedre kontroll og vedlikehold. Tiltak bør sees i sammenheng med eventuell utskiftning av takteking og undertak, jf. punkt 4.2 i tilstandsrapporten.

5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Årsak: Takkonstruksjonen er en kald, lukket konstruksjon med avgrenset mulighet for kontroll pga. manglende gangbart gulv. Takteking er fra byggeår og det er registrert avvik ved denne, jf. pkt. 4.2. Rekvirent opplyser i egenerklæring at det tidligere har vært lekkasje fra taket. Disse forholdene gir økt usikkerhet knyttet til tilstanden i takkonstruksjonen.

Risiko: På bakgrunn av registrerte avvik ved taktekingen og opplysninger om tidligere lekkasje er det risiko for at det kan være fuktskader i deler av

konstruksjonen som ikke er tilgjengelig for kontroll. Avgrenset tilkomst øker sannsynlighet for at eventuelle skader ikke blir avdekket ved befarings. Konsekvens: Eventuelle skjulte fuktskader kan over tid føre til nedbrytning av treverk, råte og redusert bæreevne i konstruksjonen. Manglende avdekking av slike forhold kan medføre behov for mer omfattende tiltak når skaden blir synlig. Anbefalt tiltak: Det bør vurderes nærmere undersøkelser av takkonstruksjonen for å avklare tilstand i utilgjengelige områder. Etablering av gangbart gulv vil gi bedre tilkomst for kontroll og vedlikehold. Videre tiltak må sees i sammenheng med eventuell oppgradering av takteking, jf. pkt. 4.2.

6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Årsak: Terrasser fundamentert på grunn med naturlig setning over tid. Naturlig aldring og påvirkning av materiale, som fukt og råteskader er registrert.

Risiko: Videre nedbrytning av materiale og økte skjevheter i konstruksjonen.

Konsekvens: Redusert funksjon og levetid, med behov for utskiftning av deler av konstruksjonen.

Anbefalt tiltak: Det bør påregnes utbedring av fundamentering. Ved tiltak kan det være naturlig å gjennomføre større rehabilitering eller utskiftning av materialer på terrassene.

7.1.1 Bad - overflate vegger og himling

Årsak: Overflater fra byggeår med naturlig slitasje. Det er registrert sprekker i overflater. Tidligere fuktpåvirkning i himling. Rommet har naturlig ventilasjon uten mekanisk avtrekk. Det er vindu plassert i dusjsone som er utsatt for vannsøl og sprut.

Risiko: Slitte overflater og sprekker kan redusert

motstand mot fuktbelastning. Manglende mekanisk avtrekk kan gi utilstrekkelig luftutskiftning og økt fuktbelastning i rommet. Vindu i dusjsone er særlig utsatt for påvirkning og kan være et svakt punkt for inntrengning av vann.

Konsekvens: Økt risiko for fuktskader i konstruksjon og tilstøtende bygningsdeler, samt redusert levetid på overflater.

Anbefalt tiltak: Det bør etableres mekanisk avtrekk for å sikre tilfredsstillende ventilasjon. Det må påregnes oppgradering av overflater. Dusjsone bør avgrenses eller flyttes slik at vindu ikke blir direkte utsatt for vannsøl. Alternativt må det etableres skjerming, fks. dusjvegg/kabinett.

7.1.2 Bad - overflate gulv

Årsak: Gulvbelegget er fra byggeår og bærer preg av slitasje. Belegget er skøytet, og slike overganger er generelt mer utsatt for oppsprekking og svekket tetthet enn hele flater. Gulvet har ujevne fallforhold.

Risiko: Slitasje og skøyt i belegget kan føre til redusert tetthet og økt risiko for lekkasje. Ujevne fallforhold kan gi dårlig avrenning av vann.

Konsekvens: Økt risiko for lekkasje og fuktskader i konstruksjonen.

Anbefalt tiltak: Det må påregnes utskiftning av gulvbelegg og etablering av fall på gulv i samband med oppgradering av badet.

7.2.1 Vaskerom - overflate vegger og himling

Årsak: Overflater fra byggeår med naturlig slitasje. Rommet har ikke ventilasjon.

Risiko: Manglende ventilasjon kan gi utilstrekkelig luftutskiftning og økt fuktbelastning i rommet.

Konsekvens: Økt risiko for fuktskader og redusert levetid på overflater.

Anbefalt tiltak: Det bør etableres ventilasjon for å sikre tilfredsstillende luftutskiftning i rommet.

8.1 Kjøkken

Årsak: Alder på innredning og vanninstallasjon, samt mulig tidligere fuktpåvirkning under vask.

Risiko: Fuktskjolder indikerer at vann kan ha vært til stede, og det kan være risiko for videre fuktpåvirkning eller skjulte skader. Eldre vanninstallasjon har økt sannsynlighet for svikt og lekkasje.

Konsekvens: Dersom lekkasje oppstår kan det føre til fuktskader i skap, gulv og tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalt tiltak: Det bør gjennomføres nærmere kontroll av området under vask for å avklare årsak. Det bør vurderes utskiftning/oppgradering av kjøkkeninnredning og vanninstallasjon.

9.1.1 Rom under terreng - veggene og himlingens overflater

Årsak: Deler av veggene ligger under terreng. Vegger og himlinger er innredet og kledd, noe som gir avgrenset mulighet for kontroll av bakliggende konstruksjoner. Plast-/diffusjonssperre er ikke mulig å kontrollere uten destruktive inngrep. Rom under terreng av slik alder og ukjent tilstand på drenering vurderes som risikokonstruksjon.

Risiko: Konstruksjoner mot terreng er generelt utsatt for fuktpåvirkning. Avgrenset kontroll gjør at eventuelle skjulte fuktskader eller svikt i konstruksjonen ikke kan utelukkes.

Konsekvens: Skjulte fuktskader kan over tid føre til nedbrytning av materialer, redusert inneklime og behov for mer omfattende utbedringer.

Anbefalt tiltak: Det bør følges med på overflater med tanke på fukt, lukt eller misfarging. Ved mistanke om avvik bør det gjennomføres nærmere undersøkelser.

9.1.2 Rom under terreng - gulvets overflate

Årsak: Alder på vann- og avløpsinstallasjoner, samt at rørføring i hovedsak er skjult og ikke tilgjengelig for kontroll. Basert på erfaring kan feil og mangler oppstå grunnet elde og slitasje på slikt type anlegg. Risiko: Eldre rørrinstallasjoner har økt sannsynlighet for slitasje og svikt. Skjult rørføring medfører risiko for at lekkasjer ikke blir oppdaget på et tidlig tidspunkt.

Konsekvens: Lekkasjer kan føre til fuktskader i konstruksjoner og innredning, samt behov for utbedring av rør og følgeskader.

Anbefalt tiltak: Det bør følges med på anlegget med tanke på lekkasjer og funksjon. Oppgradering av vann- og avløpsinstallasjoner bør påregnes.

10.5 Ventilasjon

Årsak: Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon via ventiler og åpninger. Det er naturlig ventilasjon på bad og i bod, samt kjøkkenventilator på kjøkken. Det er ikke etablert mekanisk avtrekk eller annen ventilasjon som sikrer tilstrekkelig luftutskiftning. Risiko: Avgrenset ventilasjon kan føre til opphoping av fuktig luft og redusert luftutskiftning, særlig i rom med fuktbelastning.

Konsekvens: Forholdet kan gi dårlig inneklime og økt behov for manuell lufting.

Anbefalt tiltak: Det bør vurderes å etablere mekanisk avtrekk, særlig i våtrom, for å bedre luftutskiftning.

Forhold som har fått TG3:

1.3 Terrengforhold

Årsak: Terreng ligger tett inntil grunnmur uten fall fra bygning på nord-/vestsida. Overdekking med tak i samme nivå som terreng fører til at takvann blir leiet ut i terreng langs yttervegg.

Risiko: Vann blir tilført og kan bli stående mot grunnmur, særlig ved nedbør og snøsmelting.

Konsekvens: Dette kan føre til fuktinntrengning i konstruksjon, med risiko for fuktskader og redusert levetid på bygningsdeler.

Anbefalte tiltak: Det må etableres løsning for bortledning av overflatevann og takvann bort fra grunnmur. Dette kan for eksempel omfatte drenerende masser, avskjærende drenering eller andre tiltak som reduserer vannbelastning mot konstruksjonen. Løsningen bør vurderes av fagperson. Forholdene med terreng og bortledning av vann medfører økt belastning på drenering og fuktsikring langs grunnmur. Oppgradering av drenering bør derfor vurderes i sammenheng med forbedring av terrengforholdene.

Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablongmessige kostnadsklasser.

3.1 Vinduer og ytterdører

Årsak: Vinduer og dører har betydelig slitasje, med registrerte punkterte glass og svekkede karmen, beslag og tettinger.

Risiko: Svekket tetting og punkterte glass øker risiko for trekk, varmetap og vanninntrengning i konstruksjonen.

Konsekvens: Dette kan føre til redusert komfort, økt energiforbruk og fare for fuktskader i vinduer og konstruksjonen rundt vinduer.

Anbefalte tiltak: Vinduer og ytterdører bør skiftes som følge av registrert slitasje og svekket funksjon.

Utbedringskostnaden vurderes som høy, jf. rapportens sjablongmessige kostnadsklasser.

4.2 Undertak, leker og yttertekking (taktekkingen)

Årsak: Taktekking og undertak er fra byggeår og har oppnådd høy alder med tilhørende slitasje og nedbrytning av materialer. Det er påvist rifter i undertak med lekkasje.

Risiko: Skader i undertak og svekket taktekking øker

risiko for vanninntrengning i konstruksjonen, også i område som ikke er tilgjengelig for kontroll.
Konsekvens: Vanninntrengning kan føre til fuktskader i isolasjon og trekonstruksjon, med risiko for råte og videre skadeutvikling.

Anbefalt tiltak: Det må påregnes utbedring eller utskiftning av takteking og undertak. Nærmere tilstandsvurdering av fagkyndig bør vurderes for å avklare omfang av tiltak.

Utbedringskostnaden vurderes som høy, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

7.1.3 Bad - membran, tettesjiktet og sluk

Årsak: Tettesjikt fra byggeår med alder og slitasje. Registrerte sprekker i tettesjikt. Svake rørgjennomføringer. Tidligere fuktskade med lokal utbedring.

Risiko: Svekket tettesjikt og gjennomføringer kan føre til lekkasje og skjulte fuktskader i konstruksjonen.

Konsekvens: Fare for lekkasje og fuktskader i konstruksjonen. Skader kan være skjulte og utvikle seg over tid.

Anbefalt tiltak: Det er behov for nærmere undersøkelser, inkludert hulltaking, for å avklare tilstanden. Det må påregnes full oppgradering av badet.

Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

7.2.2 Vaskerom - overflate gulv

Årsak: Gulvbelegg fra byggeår med alder og slitasje. Det er oppstått sprekker, rifter og luftbobler i belegget. Gulvet har ujevne fallforhold.

Risiko: Skader i belegget medfører redusert tetthet og stor risiko for lekkasje. Ujevne fallforhold kan gi dårlig avrenning av vann.

Konsekvens: Fare for lekkasje og fuktskader i

konstruksjonen.

Anbefalt tiltak: Det er behov for utskiftning av gulvbelegg. Det må påregnes oppgradering av gulvkonstruksjonen med etablering av tilfredsstillende fall.

Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

7.2.3 Vaskerom - membran, tettesjiktet og sluk

Årsak: Tettesjikt fra byggeår med alder og slitasje. Registrerte skader i gulvbelegg med sprekker, rifter og luftbobler.

Risiko: Skader i tettesjiktet øker sannsynligheten for at vann trenger ned i konstruksjonen.

Konsekvens: Dersom vann trenger inn kan det oppstå fuktskader, muggvekst og skade på tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalt tiltak: Det er behov for utskiftning av tettesjikt. Det må påregnes full oppgradering av vaskerommet.

Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

9.1.3 Rom under terreng - fuktmåling og ventilasjon

Årsak: Ventilasjonen er basert på naturlig lufting uten kontinuerlig avtrekk. Bygget har konstruksjoner delvis mot terreng, og det er registrert inntrengning av maur i tilstøtende rom. Ved fuktmåling i vegg er det registrert forhøyede fuktverdier. Årsak til fukt er ikke mulig å fastslå da faktorer som drenering, asfaltplatt i samband med plast på vegg, fuktopptak fra gulv og ventilasjon av rom spiller inn.

Risiko: Avgrenset ventilasjon kan medføre opphopning av fukt i perioder. Inntrengning av maur kan indikere åpninger i konstruksjonen der også fukt kan trenge inn. Forhøyede fuktverdier gir risiko for videre utvikling av fuktproblemer.

Konsekvens: Økt fuktbelastning kan over tid

medføre dårlig inneklime og risiko for fuktskader. Videre utvikling kan føre til mugg-, sopp- og råteskader. Inntrengning av skadedyr kan være til ulempe og indikere behov for tetting.

Anbefalt tiltak: Det bør vurderes tiltak for å bedre luftutskiftning, for eksempel etablering av mekanisk avtrekk eller bedre gjennomluftning. Det bør også vurderes tiltak for å avgrense inntrengning av maur, som tetting av mulige inngangspunkt. Innvendige vegger mot terreng bør rives for videre kontroll av fagfolk.

Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja

a) Liten fuktskade under dusjarmatur.

b) Fuktskade i tak rundt takventil, som skyldes at ventilhatt har forskjøvet seg pga stor snølast
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Ja

Ufaglært arbeid:

- Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

- Beskrivelse av arbeidet:

a) Fuktskadet del av veggplate erstattet og vegg påført smøremembran

b) Fuktig isolasjon på blindloft er tatt ut og erstattet med ny etter at takplater er tørket. Ventilhatt er satt tilbake og festet er forsterket med flere ekstra stålbånd. Er i forkant forsynt med "snøplog" som skal lette trykket av snølast som glir mot ventilhatten. Dette har fungert godt.

Merknad til hvilket år jobben er utført: Da jeg ikke har notert eksakt tidspunkt er dette et anslag

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?

Svar: Ja

a) Lekkasje fra tak over bad(forskjøvet ventilhatt er allerede beskrevet)

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

Svar: Ja

Ufaglært arbeid:

a) Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Beskrivelse av arbeidet: Beskrivelse av utbedring av lekkasje på bad er allerede beskrevet.

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?

Svar: Ja

Flere(?) av termopanvinduene er punktert, men alle vindusrutene er gamle, har stort varmetap og bør skiftes ut

Vindu i garasje: Innerste glass er sprukket

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

Svar: Ja

a) Av og til maur på bad og vaskerom

b) På senhøsten kan det komme inn mus i bislag på oppsiden av huset og derfra inn på blindloft
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Ja

Ufaglært arbeid:

a)

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Det er ikke gjort utbedringer for å hindre inntrengning, men bruk av maurfeller og

musefeller har vært tilstrekkelig for å begrense problemet. Siden dette er tiltak som må gjøres hvert år er årstallet bare ment som å påpeke siste gang dette er gjort.

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

Svar: Ja

Brudd på ledning til garasje

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

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

a)

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Elektriker Stian Eidsvik

Beskrivelse av arbeidet: Utskifting av sikringssskap.

Nye automatsikringer med overspenningsvern.

Utskifting av inntakssikring.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Svar: Ja

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

Svar: Ja. Er allerede beskrevet. Brudd i ledning til garasje

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

Svar: 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 ett plan fordelt på to ulike nivå og inneholder:

Nivå 1 med vaskerom med inngang, stue, kjøkken, bod og hobby/bod.

Nivå 2 med entré, gang, tre soverom og bad.

Det er videre etablert to rom som fungerer som hems. Takhøyden i disse rommene er for lav til å regnes som godkjent oppholdsareal.

I bakkant av boligen har man godt med lagringsplass i bodene. I øvre del av hagen er det også et uthus.

I tillegg har man en mindre garasje med bod i bakkant.

Standard

Boligen ble bygget rundt 1977 og bærer preg av tidens tann, men er en særegen bolig som med en dose kjærlighet, evne til å se muligheter og noen flittige hender kan bli riktig så bra!

Boligen ligger fint til med god solgang, flott utsikt og en spennende, frodig hage som er opparbeidet med gangstier, markterrasser og diverse beplantning.

Hovedinngang er på oppside av boligen hvor man kommer inn i en entré som videre går over i en gang. På dette nivået i boligen ligger boligens tre soverom som alle er av en slik størrelse at det er plass til seng, nattbord og annen møblering. Like ved soverommene ligger boligens bad. Badet er fra

byggeår og har behov for renovering.

De to nivåene gir en praktisk løsning der blant annet soverommene er i en egen sone noe skjermet fra kjøkken og stue.

Går man et nivå ned kommer man ned i en koselig stue hvor store vindusflater sørger for godt med naturlig lysinnslipp. Her er det rom for å møblere med både sittegruppe og spisegruppe. Fra stuen er det utgang til hagen via terrassedør. Videre går man inn på kjøkkenet hvor det er plass til et mindre spisebord. Kjøkkeninnredning og vanninstallasjoner er begge fra byggeår.

Vaskerommet har egen inngangsdør, og har blant annet plass til vaskemaskin, eksisterende varmtvannsbereider og kum. Vaskerom er fra byggeår og har behov for renovering.

Ved vaskerommet er det to boder, der det ene er innredet som soverom. Dette er ikke et godkjent soverom.

I bakkant av boligen, ved hovedinngang, er det boder som byr på godt med lagringsplass.

På eiendommen finner du også en mindre garasje, som i tillegg har en bod innerst.

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

Hvitevarer på kjøkken medfølger.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2022:

- Varmtvannsbereider er fra 2022
- Feilsøk lys i gang.
- Strøm til ny varmtvannsbereider

2021:

- Rehabilitering sikringssskap

2019:

- Installasjon for stikkontakt til markise.

2015:

- Rekvirent opplyser om tidligere fuktskade i område ved dusjarmatur ca. i 2015. Fuktskadet del av vegg er skiftet ut og det er påført smøremembran lokalt.

Parkering

Parkering for mindre kjøretøy i garasje, og ellers på tomt utenfor garasje. Garasje ligger delvis på Ulvik herad sin eiendom ihht. offentlige kart (se mer informasjon under "beskrivelse av tomt").

Radonmåling

Eiendommen ligger i område med moderat til lav aktsomhet for radon ihht. nasjonalt aktsomhetskart for radon.

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt

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

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming, luft-til-luft varmepumpe og vedovn som oppvarmingskilder. Stråleovn på bad og panelovn i noen rom. Megler har ikke sjekket eventuelt fyringsforbud hos kommunen.

Informasjon om strømforbruk

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

Energimerke

E

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for

frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 1 900 000

Omkostninger kjøper

1 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

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

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

16 900 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

19 700 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

1 900 000 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 916 900 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 919 700 (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 26 008 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Inkludert i kommunale avgifter er avgifter for vann, avløp og feiing/tilsyn. Ulvik herad opplyser om at det ikke vil bli økning av avgiftene som følge av tilkobling til kommunalt avløpsnett, da det hele tiden har vært betalt for dette.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Informasjon om eiendomsskatt

Ulvik herad fakturerer ikke for eiendomsskatt.

Informasjon om formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte.

Ved hjelp av Skatteetaten sin kalkulator gir det en formuesverdi på kr. 547.873. Dette er kun en beregning, og det vil kunne være avvik.

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

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

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

Renovasjonsgebyr til BIR utgjør årlig kr. 4004,63. Dette gebyret gjelder småhusholdning. Fra 01.01.2025 er det kom et eget påslag på faktura for renovasjon «kommunalt påslag-etterdrift deponi» kr 156,25, inkl mva pr.enhet pr år. Beløpet blir fordelt på to terminar (vår og haust).

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmeistring 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 53, bruksnummer 148 i Ulvik kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4620/53/148:

19.06.1992 - Dokumentnr: 1163 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om gjerde

Eier har gjerdeplikt med de til enhver tid gjeldende regler. Mot vederlag har det offentlige rett til å legge nødvendig teknisk anlegg over tomten og foreta nødvendig ettersyn.

09.03.2026 - Dokumentnr: 268724 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Aktiv Voss AS
Org.nr: 929 656 075
Elektronisk innsendt

06.05.1992 - Dokumentnr: 857 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4620 Gnr:53 Bnr:124
EIENDOMEN HAR TIDLIGERE HATT FESTENUMMER
Dokumentet er skjøtet som innløser festetomten, og videre er det målebrev.

01.01.2020 - Dokumentnr: 1417376 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1233 Gnr:53 Bnr:148

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest for bolig er datert 10.11.1977. Byggeår er satt til 1977, men det er uvisst når byggingen eksakt ble påbegynt.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker noe fra dagens faktiske forhold på følgende punkter:

- Rom ved vaskerom er innredet som soverom, men er ikke godkjent som dette. På opprinnelige tegninger er dette rommet delt i to og oppført som "oppbevaring" og "brenne/hobby".
- Det er også mindre avvik som at på opprinnelige tegninger er bad delt opp som toalettrom og bad,

men det er faktisk ett rom som inneholder begge deler. Videre er matbod og sportsbod på opprinnelige tegninger kun en bod.

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

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

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for garasje. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via kommunal vei.

Tilknytning vann: Offentlig vann.

Tilknytning avløp: Det er opplyst at eiendommen har

en privat septiktank (ca. 5 m³) tilkoblet toalett, med overløp til kommunalt avløpsnett. Gråvann fra bad, kjøkken og vaskerom er ført direkte til kommunalt avløp. Selger opplyser at septiktank ikke har vært tømt på mange år.

Ulvik herad opplyser om at det vil komme krav om å koble på det kommunale avløpsnettet ved eierskifte. Det vil ikke bli krevd tilkoblingsavgift da huset allerede er tilknyttet offentlig avløp i heradets papirer. Det må videre kontrolleres at takvann ikke går inn på avløpet.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse, frittliggende småhus.

Reguleringsplan:
Plannavn: Prestagarden
Plan-ID: 1975001
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan
Planbestemmelse: Uten bestemmelse
Ikrafttredelsesdato: 15.05.1975

Kommuneplan:
Plannavn: Kommuneplanen sin arealdel
Plan-ID 2012001
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelsesdato: 21.09.2016

I samme gate ligger den gamle aldersheimen som er planlagt å gjøres om til leiligheter. Det er satt i gang reguleringsarbeid (detaljregulering Prestagarden) som gjelder den gamle aldersheimen, lekeplassen over veien og deler av veien som går forbi. Om/når dette blir vedtatt må man regne med endringer og anleggsarbeid i området.

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.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

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

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 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 og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

EINEBUSTAD

Prestagarden 40, 5730 Ulvik

**Dødsbo**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

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

Totalt kr: 123 490

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

Ansvarlig megler

Kristina Ringheim
Eiendomsmegler | Fagansvarlig
kristina.ringheim@aktiv.no
Tlf: 986 03 164

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

14.04.2026

ANTALL TG**BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:**

0	TG 0	INGEN AVVIK
1	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
13	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
Håvard Kvarme Ure
Hadlingen 25
5706 Voss
haavard_ure@hotmail.com
Tlf: 41506615

www.bmtf.no

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklærings skjema 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.

EIERSKIFTERAPPORT™

EIENDOMSDATA:	
Matrikkeldata:	Gnr:53, Bnr: 148
Hjemmelshaver:	Janne Hjeltnes, Marte Hjeltnes, Brit Kristine Hjeltnes og Bjarne Hjeltnes
Seksjonsnr:	N/A
Festenr:	N/A
Andelsnr:	N/A
Tomt:	944 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	Ikkje opplyst
Forsikringsforhold:	Ikkje opplyst
Ligningsverdi:	Ikkje opplyst (Fastsett av skatteetaten)
Byggeår:	Ferdigattest: 1977. Byggeløyve i 1972.

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:	
Befaringsdato:	16.03.2026
Forutsetninger:	<p>GENERELT</p> <ul style="list-style-type: none"> - Teknisk utstyr er ikkje funksjonstesta. - Det er ikkje utført destruktive inngrep eller demontering av konstruksjonar. - Skjulte konstruksjonar og bygningsdelar som ikkje er synlege ved visuell kontroll er ikkje vurdert. - Underteikna er ikkje kjend med eventuelle fyringsforbod frå kommunen. Det vert på generelt grunnlag alltid anbefalt kontroll av eldstad og pipeløp ved eigarskifte. - Alder og erfaring kan vere lagt til grunn ved fastsetjing av tilstandsgrad der bygningsdelar ikkje er tilgjengelege for nærare kontroll. - Det vert teke atterhald om at informasjon utlevert av heimelshavar/rekvirent er korrekt. - Rapporten tek ikkje stilling til juridisk ansvarsfordeling mellom eigarar i delt bustad. <p>UTVENDIG</p> <ul style="list-style-type: none"> - Det er ikkje utført synfaring på takflate av sikkerheitsmessige årsaker. Taket er vurdert frå bakkenivå og innvendige observasjonar. - Bustaden har kaldt loft, men det var ikkje tilkomst for kontroll utover frå luke i yttervegg. <p>VÊR</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nedbør på synfaringsdagen. <p>INNVENDIG</p> <ul style="list-style-type: none"> - Det er ikkje flytta på større møblar, inventar eller laust utstyr. - Innebygde installasjonar og konstruksjonar bak lukka flater er ikkje undersøkt.
Oppdragsgiver:	Bjarne Hjeltnes
Tilstede under befaringen:	Nøkkelbefaring. Kun takstmann til stades.
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms2

EIERSKIFTERAPPORT™

OM TOMTEN:

Tomt på 944 kvm. Tomtestorleik er henta frå Kommune kart.com og ikkje kontrollert utover dette. Avvik kan førekoma. Eigedomen ligg i skrått terreng og byggegrunn er opplyst å bestå av sandmassar, som normalt har gode drenerande eigenskapar.

Risikovurdering (Propcloud):

Risikorapport frå Propcloud syner at eigedomen er plassert i område med følgjande aktsomheitsvurderingar:

- Eigedomen ligg innanfor område med aktsomheit for kvikkleireskred.
- Eigedomen ligg innanfor område med radonaktsomheit, moderat til låg fare.
- Det er registrert middels moglegheit for marin leire i området.
- Eigedomen ligg innanfor område med aktsomheit for skred (5000-års skredfare)
- Deler av eigedomen ligg innafor gul sone (område med mindre press på arealene) for kor strengt kommunen skal handheva forbudet mot tiltak i 100-meters beltet mot sjøen.

Dei registrerte forholda er basert på overordna kartdata og gir ein generell indikasjon på moglege risikoforhold i området.

Kartgrunnlaget er ikkje tilstrekkeleg detaljert til å seie noko sikkert om forholda på den enkelte eigedom.

Det er ikkje gjort nærare undersøkingar av grunnforhold, radonnivå eller skredfare i samband med denne tilstandsrapporten.

Forhold knytt til strandsone kan medføre restriksjonar ved framtidige tiltak, og eventuell utbygging eller endring må avklarast med kommunen.

Dersom det er ønskje om nærare avklaring av dei registrerte risikoforholda, kan det vere aktuelt å innhente vurdering frå relevant fagpersonell, til dømes innan geoteknikk eller radonmåling.

OM BYGGEMETODEN:

Bustaden er oppført med grunnmur og ytterveggar hovudsakleg i mur-/Leca-konstruksjon. Det er i delar av bygget nytta trekonstruksjon i ytterveggar.

Golv mot grunn er utført som lecagulv med isolasjon og puss, basert på tilgjengelege teikningar.

Takkonstruksjonen er utført som saltak med sperrer i trekonstruksjon. Yttertak er tekka med A-taksplater, med undertak av armert preseningsduk.

Det er vidare opplyst at det ikkje er etablert tradisjonell drenering rundt bustaden, men at eigedomen ligg på sandgrunn, og at det normalt ikkje oppstår overflatevatn rundt bygget.

Bygningsdelar er i hovudsak frå byggeår. Beskriven byggemåte er basert på tilgjengelege teikningar, informasjon frå rekvirent og visuelle observasjonar på synfaringdagen. Det kan førekomma avvik.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Bustaden framstår i hovudsak i normal stand sett i forhold til alder og byggeskikk frå oppføringstidspunktet (1970-talet). Det er ikkje registrert forhold som indikerer akutt svikt i berekonstruksjonar, men det er påvist fleire vesentlege avvik og slitasjeforhold som må forventast ut frå alder og bruk.

Det er særleg registrert avvik knytt til taktekking og undertak med påvist lekkasje, vindauge og ytterdører med betydeleg slitasje og punkterte glas, samt våtrom med svekka tettesjikt og behov for oppgradering. Vidare er det påvist ugunstige terrengforhold med fuktbelastning mot grunnmur, samt forhold knytt til ventilasjon og rom under terreng med registrerte fuktverdiar og avgrensa luftutskifting.

VVS-installasjonar og øvrige bygningsdelar er i hovudsak frå byggeår og har oppnådd ein alder som tilseier redusert restlevetid. Det må difor påreknast jamnleg vedlikehald og utskiftingar over tid. Elektrisk anlegg har eldre opphav med enkelte oppgraderingar, men det ligg føre avgrensa dokumentasjon og det anbefalast kontroll av fagperson.

Vurderingane er basert på visuell synfaring utan destruktive inngrep, og skjulte feil og manglar kan ikkje utelukkast.

Samla sett vurderast eigedomen å ha ein tilstand som er typisk for alderen, men med fleire bygningsdelar med vesentlege avvik (TG2) og enkelte alvorlege avvik (TG3). Det må påreknast større oppgraderingar, særleg knytt til tak, våtrom, vindauge og fuksikring, for å oppnå dagens tekniske standard.

EIERSKIFTERAPPORT™

ANNET:

OPPVARMING (opplyst)

- Stråleomn på bad
- Vedomn
- Luft-luft varmepumpe
- Elles elektrisk oppvarming (panelomnar o.l.)

PREMISSAR

Enkelte opplysningar om bygget er innhenta frå heimelshavar/rekvirent. Rapporten føreset at desse opplysningane er korrekte. Der informasjon ikkje er utlevert, er vurderingar basert på visuelle observasjonar og takstmannen sitt faglege skjønn.

Sjølv ved grundig visuell kontroll kan skjulte feil og manglar førekome utan å bli avdekka. Vurderingane er basert på visuell synfaring og stikkprøver på tilfeldig utvalde stadar i konstruksjonen. Dersom det har vore avgrensa tilkomst eller andre hindringar, er bygningsdelen ikkje fullstendig kontrollert. Ny kontroll kan gjennomførast dersom hindringar vert fjerna.

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

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

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

DOKUMENTKONTROLL:

- Godkjente teikningar frå byggeår er framlagt. Avvik er registrert. Sjå punktet "lovligheitsmangel" for utgreiing.
- Det er ikkje framlagt eller undersøkt om det føreligg offentlege pålegg eller pågåande byggesaker som kan påverke eigedomen.
- Eigenerklæringsskjema frå seljar vart framlagt i etterkant av synfaringa. Opplysningar i dette skjemaet kan innehalde informasjon som ikkje er omtalt i rapporten. Kjøpar bør gjennomgå eigenerklæringsskjema og annan tilgjengeleg dokumentasjon før kjøp.

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

Innvendige overflater består i hovudsak av malte takplater i himling, malte plater på vegg og belegg, parkett og teppegolv på golv. Bustaden var møblert på synfaringdagen, og enkelte areal var delvis tildekte. Dette medfører at delar av overflatene ikkje var fullt tilgjengelege for kontroll. Det er registrert normal bruksslitasje på overflater, med mellom anna slitasjemerker, mindre misfarging, knirk og mindre skeivheiter. Forholda er vurdert som vanlege ut frå alder og bruk, og det må påreknast behov for vedlikehald og oppgraderingar over tid.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

GOLV/ETASJESKILJE:

Det er ved visuell kontroll og normal bruk registrert ujamnheiter og skeivheiter i golv.

Forholdet er vanleg i eldre konstruksjonar, og kan ha samband med opphavleg utføring og aldring.

Det er ikkje utført målingar av avvik.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Formålet med tilstandsrapporten er sal av eigedomen. Rapporten er utarbeidd i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggare bustadhandel), og byggjer på visuell synfaring av eigedomen. Vurderinga er gjennomført for å avdekke avvik og manglar ved eigedomen sine hovudkonstruksjonar og bygningsdelar. Rekvirent/heimelshavar har hatt moglegheit til å informere om forhold ved eigedomen som kan ha betydning for vurderinga.

Tilstandsrapporten har gyldigheit i 12 månader frå rapportdato. Ved endringar eller nye forhold som kan påverke eigedomen sin tilstand, skal dette opplysast om og rapporten eventuelt oppdaterast.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det er stilt spørsmål til rekvirent om utførte endringar etter byggeår. Bustaden vert seld som dødsbu, og rekvirent har avgrensa kjennskap til eigedomen. Det er opplyst at det ikkje er utført vesentleg rehabilitering utover normalt vedlikehald. Det er vidare opplyst at skrusikringar er skifta ut med automatsikringar og overspenningsvern, og at varmtvannsberedar er skifta dei siste åra.

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 målereglene:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. etasje	106	5	0	22
SUM BYGNING	106	5	0	22
SUM BRA	111			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Garasje	0	26	0	0
Uthus	0	6	0	0
SUM BYGNING	0	32	0	0
SUM BRA	32			

EIERSKIFTERAPPORT™

BRA-i:

1. ETASJE (Nivå 1)
 Vaskerom - 6,7kvm med 2,30m takhøgd.
 Bod - 4,6kvm med 2,28m takhøgd.
 Hobbyrom/bod - 8,7kvm med 2,22m takhøgd.
 Kjøkken - 8,6kvm med 2,31m takhøgd.
 Stova - 32,7kvm med 2,15m - 3,11m takhøgd.

1. ETASJE (Nivå 2)
 Entre - 1,8kvm med 2,60m takhøgd.
 Gang - 5,5kvm med 2,59m takhøgd.
 Soverom - 7,3kvm med 2,60m takhøgd.
 Soverom - 11kvm med 2,59m takhøgd.
 Soverom - 7,4kvm med 2,59m takhøgd.
 Bad - 5,1kvm med 2,68m takhøgd.

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

BRA-e:

1. ETASJE (Nivå 2)
 Bod - 2,2kvm med 2,03m takhøgd.
 Bod - 3kvm med 2,28m - 2,82m takhøgd.

GARASJE:
 Biloppstillingsplass - 17,6kvm med 2,20m takhøgd. (ca. 1,90m innkøyringshøgd)
 Bod - 8,6kvm med 2,16m takhøgd.

UTHUS:
 Uthus - 6,5kvm med 1,86m - 2,25m takhøgd.

Areal og takhøgd er målt på samme måte som for BRA-i.

MERKNADER OM AREAL:**MÅLEMETODE:**

Areal er målt med laser. NS 3940:2023 er nytta som grunnlag for arealberekninga. Framlagte teikningar definerar romtype.

GENERELT:

- Bustaden er oppført over eitt plan, men med interne nivåforskjellar. Delar av bustaden ligg om lag 1,5 meter høgare enn resten av planet.
- Romfordelinga er fordelt mellom dei ulike nivåa. Vaskerom, bod, kjøkken og stova på nedre nivå, og entre, gang, soverom og bad på øvre nivå.
- Det er etablert to rom som fungerer som hems. Romma er målt til om lag 8,5kvm kvar. Takhøgda i romma er for låg til at arealet kan reknast med i bruksareal (BRA). Arealet kan difor ikkje reknast som godkjent oppholdsareal, og vil ikkje inngå i oppgitt areal for bustaden
- Utvendige bodar mot nord-vest er vurdert som BRA-e under bustaden i denne rapporten. Det er ein svalgang mellom bustaden og utvendig bod. Svalgang er ikkje medrekna i BRA. Svalgang er målt til ca. 20kvm.

TERRASSE OG BALKONGAREAL:

- Inngangsparti vaskerom målt til ca. 7kvm.
- Markterrasse mot nord-aust målt til ca. 9kvm.
- Markterrasse mot sør-vest målt til ca. 6kvm.

EIERSKIFTERAPPORT™

GARASJE / UTHUS:

Garasje er oppført i betong og framstår som av eldre dato. Taket er tekka med torv. Det er opplyst at tettesjikt under torv består av knotteplast og glassfiberarmert duk (PVC-type). Opplysningane er ikkje mogleg å verifisere ved synfaring. Tilstand på tettesjikt er ikkje kjent. Det er montert enkel treport med tilhøyrande dør. Garasjen var fylt med innbu på synfaringsdagen, noko som medførte avgrensa tilgjenge for kontroll.

Konstruksjonen ber preg av alder og slitasje i form av riss og sprekker i betong, og det må påreknast vedlikehald og oppgradering.

Det anbefalast å innhente nærare vurdering frå fagkyndig for å avklare tilstand på betongkonstruksjon og tak.

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

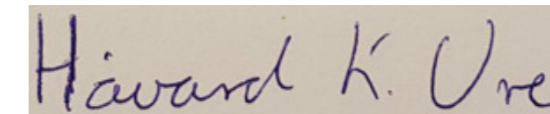
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

Ansvarlig for rapporten:

Håvard Kvarme Ure

Byggmeister, fagskuleingeniør og takstmann.

12/04/2026



Håvard Kvarme Ure

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Bygningen er fundamentert på grunnmur i betong-/lecakonstruksjon. Det er opplyst frå rekviert at byggegrunn består av sand. Det er ikkje observert synlege setningsskadar eller større sprekkeforming i grunnmur ved synfaring. Grunnmur er delvis synleg utvendig, og det er registrert normal aldring og slitasje. Knasteplast er synleg enkelte stader. Drenering er ikkje synleg og er av ukjent alder og utføring.

Merknader:**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikkje.

Merknader:**TG 3** 1.3 Terrengforhold

Bustaden ligg i skråande terreng. På nord-/vestsida ligg terrenget tett inntil yttervegg og grunnmur. Det er ikkje etablert fall frå grunnmur på denne sida. Taket ligg tilnærma i same nivå som terrenget på denne sida, og takvatn vil i hovudsak renne ut i terreng langs grunnmur. Forholdet gir ein ugunstig fuktbelastning mot konstruksjonen. Det er i etterkant opplyst frå rekviert at det er etablert ei "skjult" renne langs takfot som leiar vatn vekk frå konstruksjonen og vidare til dreneringsrør. Funksjonen av denne løysinga er avhengig av jamleg vedlikehald og reinsing. Ved stor nedbørsmengd og snøsmelting, vil løysinga ha begrensa kapasitet. På øvrige sider av bygningen er fallforholda varierende.

Det er registrert ein del vegetasjon og beplantning langs store delar av grunnmur.

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

Ytterveggar er oppført i mur-/Leca-konstruksjon, med delar i trekonstruksjon med utvendig kledning. Kledning er av eldre dato, men er nyleg vedlikehalde med overflatebehandling. Kledninga framstår i hovudsak heil og utan synlege skadar. Det er ikkje registrert synlege deformasjonar eller teikn til fuktsskadar i ytterveggane ved synfaring. Konstruksjonen er lukka og ikkje tilgjengeleg for kontroll utover visuelle observasjonar.

Det er ikkje påvist lufting bak kledning. Kledning ligg stadvis nært terreng, noko som gir auka fuktpåkjenning og risiko for nedbryting over tid. Vedlikehalds nivået framstår som bra, og det er ikkje registrert behov for akutte tiltak.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Vindaug er i hovudsak med 2-lags isolerglass i trekarm frå byggeår. Det er registrert fleire punkterte vindaug, samt indikasjon på punktering i enkelte ruter. Glas og karmar ber preg av alder og slitasje. Det er registrert generell elde på karmar, omramming og beslag. Med bakgrunn i alder og tilstand vert vindaug og dører ikkje vurdert som tilstrekkeleg tette mot vannintrenging. I garasje er det registrert sprukket glas i eitt vindaug. Det må påreknast utskifting av vindaug og ytterdører.

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

Takkonstruksjonen er utført som sperrekonstruksjon i tre. Konstruksjonen er i hovudsak lukka og ikkje tilgjengeleg for full kontroll. Det er etablert luke i gavlvegg på nord-/austsida som gjev tilkomst til delar av loftet. Det er ikkje gangbart golv, og kontroll er difor avgrensa til visuell vurdering frå tilgjengeleg opning. Ved synfaring vart det ikkje registrert teikn til deformasjonar eller unormale nedbøyingar i synlege delar av konstruksjonen. Synlege delar framstår tørre utan misfarging. Det er likevel registrert avvik ved undertak og takteking, jf. punkt 4.2, med mellom anna rifter i undertak og påvist lekkasje i delar av konstruksjonen. På bakgrunn av dette, samt avgrensa tilkomst til takkonstruksjonen, kan det ikkje utelukkast at det førekjem skjulte skadar i konstruksjonen.

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

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

Taket er tekka med A-taksplater i aluminium frå byggeår, med armert presenning som undertak. Taktekinga ber preg av alder og slitasje, med avlassing av overflate og manglande heft frå tidlegare overflatebehandling. Det er avgrensa moglegheit for kontroll av takkonstruksjonen. Ved kontroll frå loft og innvendig tak er det ikkje registrert fuktmerker.

I svalgang er det registrert rifter i undertak (armert presenning) med tilhøyrande lekkasje. Rekviert opplyser om ein lekkasje i svalgang der lekkasjepunkt ikkje er lokalisert. Forholdet indikerer svikt i undertak, og det kan ikkje utelukkast tilsvarende forhold i øvrige delar av takkonstruksjonen som ikkje er tilgjengeleg for kontroll. Det er registrert tilførsel/avtrekk for lufting via svalgang, raft og gavlvegg, men det er ikkje mogleg å stadfesta om luftinga fungerer tilstrekkeleg.

Skorstein har tilsynelatande tilstrekkeleg høgde over tak, men er tilgrodd med vegetasjon og bør reinskast. Rekviert opplyser at vegetasjon rundt pipe består av villvin som krev jamleg beskjering for å unngå innvekst i konstruksjonen.

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

Loft er kontrollert frå luke i gavlvegg. Det er ikkje gangbart golv, og tilkomsten er avgrensa til visuell kontroll frå opning. Ved synfaring vart det ikkje registrert synlege teikn til fukt eller skadar i synleg del av konstruksjonen. Synlege sperrer og undertak framstår tørre utan misfarging. Rekviert opplyser i eigenerklæring at det tidlegare har vore lekkasje frå taket. Saman med registrerte avvik ved taktekinga og avgrensa moglegheit for kontroll av loftet, medfører dette auka usikkerheit knytt til tilstanden i konstruksjonen.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Det er etablert to markterrassar tilhørende bustaden, plassert på nord-aust og sør-vest side. Terrassane er fundamentert direkte på grunnen. Fundament er ikkje tilgjengeleg for kontroll, men det er registrert skeivheiter i konstruksjonen, som indikerer setningar i underlaget. Terrassebord ber preg av elde og slitasje, og det er stadvis registrert førekomst av påbegynnande råteskader. Terrassane er ikkje vurdert å medføre fare for fuktskadar på bygningsmassane elles. Ved tiltak kan det vere naturleg å vurdere utskifting av heile konstruksjonen for terrassane.

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

Veggar har tapet, og himling har malte trefiberplater. Overflatene er frå byggeår og ber preg av alder og slitasje. Det er registrert sprekker i overflater, særleg i overgang mellom vegg og golv. I himling er det synlege spor etter tidlegare fuktpåverknad, jf. omtale under punkt 5.1. Det er ikkje registrert teikn til aktiv fukt ved synfaring. Vindauga plassert i dusjsone. Vindaugget er utsett for vannsøl og sprut. Rommet har ventilasjon via klaffventil i himling (naturleg ventilasjon).

Merknader:**TG 2** 7.1.2 Overflate gulv

Golv har belegget. Belegget framstår heilt, men ber preg av alder og slitasje. Det er skjøt i belegget. Skjøt er eit svakt punkt med omsyn til oppsprekking og lekkasje. Fallforhold er vurdert som tilfredsstillande etter krav på oppføringstidspunktet, men avvik frå dagens anbefalte løysingar. Golvet har generelt ujamne fallforhold. Det er registrert tilfredsstillande oppkant ved dørterskel.

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

Tettesjikt er frå byggeår. Rekvirent opplyser om tidlegare fuktskade i område ved dusjarmatur ca. i 2015. Fuktskadet del av vegg er skifta ut og det er påført smøremembran lokalt. Det er elles registrert sprekker i tettesjikt på vegg og golv fleire stader. Rørgjennomføringar for vask og toalett framstår som svake og er utsette for lekkasje. Sluk er visuelt kontrollert og framstår utan openberre skadar, men sluk er noko tilgrodd.

Det er gjennomført hulltaking på kjøkken i vegg tilstøytande dusjsone. Det vart ikkje registrert fukt i vegg på synfaringsdagen. Det er registrert fleire avvik med risiko for fuktskade, mellom anna sprekker i tettesjikt og svake rørgjennomføringar. Så det vil generelt vera ein risiko for fuktskader i vegg som ikkje vart avdekka ved ei enkel hullboring.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

7.2 Vaskerom**TG 2** 7.2.1 Overflate vegger og himling

Veggar og himling har malte plater. Overflatene er frå byggeår og ber preg av generell slitasje. Våtsone er avgrensa til området ved vask. Det er ikkje installert dusj i rommet. Det er ikkje registrert skadar utover normal slitasje, og overflatene vurderast å oppretthalde sin funksjon. Rommet har ikkje ventilasjon.

Merknader:**TG 3** 7.2.2 Overflate gulv

Golv har belegg. Det er registrert sprekkar og rifter i belegget fleire stader, mellom anna ved sluk og ved dør. Det er også registrert luftbobler i belegget. Fall mot sluk er registrert, men golvet har ujamne fallforhold. Det er registrert tilfredsstillande oppkant ved dørterskel.

Merknader:**TG 3** 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Tettesjikt er frå byggeår. Golvbelegg har registrerte skadar med sprekkar, rifter og luftbobler, jf. omtale under overflate golv. Sluk er visuelt kontrollert og framstår utan openberre skadar. Det er ikkje gjennomført hulltaking. Vegg i våtsone er av betong, og hulltaking er difor ikkje praktisk mogleg å gjennomføre.

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

Kjøkkeninnreiing og vanninstallasjon er frå byggeår. Det er registrert generell slitasje på overflater og innreiing, som må sjåast i samanheng med alder. Det er registrert fuktskjolder på sokkel/plate under vask som kan indikere tidlegare eller pågåande fuktpåverknad. Det er ikkje registrert lekkasje i vannlås på synfaringsdagen. Trykk i vannkran og avrenning frå avløp framstår som tilfredsstillande.

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

Deler av veggar i opphaldsrom ligg mot terreng (anslagsvis ca. 1,5 m). Veggar og himlingar er innreia og kledd, noko som medfører avgrensa moglegheit for visuell kontroll av bakliggjande konstruksjonar. Det vart ikkje registrert synlege teikn til fuktskadar, misfarging eller avvik i overflater på synfaringsdagen. Plast-/diffusjonssperre er ikkje mogleg å kontrollere utan destruktive inngrep. Det er naturleg ventilasjon via ventilar/vindaug i opphaldsrom, samt avtrekk frå kjøkken. Avtrekket er ikkje kontinuerleg, men behovsstyrt ved bruk. Grunna konstruksjon og innreiing er det ikkje mogleg å vurdere eventuelle riss, sprekker, setningar eller påverknad frå jordtrykk i skjulte konstruksjonar.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader:**TG 2** 9.1.2 Gulvets overflate

Golv i opphaldsrom er overdekt og innreia, noko som gir avgrensa moglegheit for kontroll av oppbygging og underliggjande konstruksjonar. Det vart ikkje registrert unormal knirk, skeivheiter eller synlege skadar i overflater på synfaringsdagen.

Grunna plassering av delar av bygget mot terreng og manglande tilgang til konstruksjonen, er det ikkje mogleg å vurdere oppbygging, fuktsikring eller eventuelle skadar i golvkonstruksjonen.

Merknader:**TG 3** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er naturleg ventilasjon i opphaldsrom via ventilar/vindaug, samt avtrekk frå kjøkken. Avtrekket er ikkje kontinuerleg, men vert nytta ved behov. Løysinga gir avgrensa luftutskifting samanlikna med mekanisk ventilasjon.

Det vart utført hullboring i "knevegg" i stova. Vidare vart det kontrollert etter fukt med fuktmålar og det vart registrert fuktutslag.

Rekvirent opplyser om førekost av maur på bad og vaskerom i periodar. Det er ikkje gjennomført tiltak for å hindre inntrenging, men bruk av maurfeller har avgrensa problemet.

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

Vann- og avløpsinstallasjonar er frå byggeår. Røyrføring ligg i hovudsak skjult i konstruksjonen og er ikkje tilgjengeleg for visuell kontroll.

Stoppekran på vaskerom er lokalisert, funksjonstesta og fungerer som føreset.

Det er ikkje registrert synlege feil eller manglar med behov for strakstiltak på synfaringsdagen. Med bakgrunn i alder på anlegget må det likevel påreknast redusert restlevetid, og skjulte eller framtidige lekkasjar kan ikkje utelukkast.

Det er opplyst at egedomen har ein septiktank (ca. 5 m³) tilkoppa toalett, med overløp til kommunalt avløpsnett. Gråvatn frå bad, kjøkken og vaskerom er ført direkte til kommunalt avløp.

Løysinga er ikkje nærare kontrollert, og funksjon og tilstand på anlegget er ukjent. Septiktank krev jamleg tømning. Avløp frå toalett kan med fordel koplatt direkte på kommunalt anlegg.

Merknader:**TG 1** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsberedar er frå 2022 og framstår i god stand. Det vart ikkje registrert avdrypp eller teikn til lekkasje ved synfaring.

Berederen er plassert på vaskerom med sluk i golv, som gir moglegheit for avrenning ved eventuell lekkasje. Golvbelegg i rommet har registrerte avvik, noko som kan påverke lekkasjesikringa.

Det er registrert tilkopling med plastrøyr til varmtvannsberedar. Dette er ei løysing som er mindre robust enn tradisjonell tilkopling med metallrøyr, særleg med tanke på temperaturpåverknad over tid. Utskifting til metallrøyr meint for VVB bør vurderast.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikkje.

Merknader:**Ingen** 10.4 Varmesentraler

Heimelshavar opplyser at det ikkje er nedgravd oljetank eller annan varmesentral tilkoppa bustaden.

Merknader:**TG 2** 10.5 Ventilasjon

Bustaden har ventilasjon basert på naturleg lufting via ventilar og opningar. Det er naturleg ventilasjon på bad og i bod, samt kjøkkenventilator på kjøkken.

Løysinga var vanleg på oppføringstidspunktet, men gir i dag avgrensa og lite styrt luftutskifting. Dagens bruk og krav til inneklima medfører auka behov for ventilasjon, særleg i rom med fuktbelastning.

Ventilasjonen vert samla sett vurdert som utilstrekkeleg.

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

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

Det vert gjort merksam på at underteikna ikkje har fagleg kompetanse innan elektrofaget. Kontroll av elektriske anlegg krev autorisert fagperson, og det anbefalast generelt å gjennomføre el-kontroll kvart 5. år etter NEK405. Vurderinga er avgrensa til visuell observasjon av synlege delar av anlegget. Sikringsskap er ikkje opna, og det er ikkje utført målingar eller funksjonstesting. Skjulte installasjonar og komponentar som krev demontering er ikkje kontrollert.

Det elektriske anlegget har opphav frå byggeåret, med opplyst rehabilitering av sikringsskap. Sikringsskap er plassert i gang ved bad. Sikringsskap og sikringar er elles ikkje vidare undersøkt då dette krev autorisert fagperson.

Rekvirent opplyser:

- Det er ikkje registrert uregelmessig utløyning av sikringar.
- Det har ikkje vore tilløp til brann eller varmgang i anlegget.
- Det er brudd på ledning mellom hus og garasje.

Det er framlagt fylgjande dokumentasjon (samsvarserklæring):

- Innstallasjon for stikkontakt til markise. (2019)
- Feilsøk på kurs til garasje og svalgang. Rehabilitering sikringsskap (2021)
- Feilsøk lys i gang. (2022)
- Straum til ny varmtvannsbereder (2022)

Merknader:

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

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklærings skjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

BRANN:

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

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

REKKVERK:

Eigedomen ligg i skråande terreng med gangstiar og nivåforskjellar. Det er også tilgang til garasjetak. Det er registrert høgdeforskjellar over 50 cm utan rekkverk som tilfredsstiller dagens krav til fallsikring. Forholdet representerer ein risiko for fall og personskade.
Avviket har ikkje tilbakeverkande kraft, men skal opplyst om i samband med eigarskifte i tråd med gjeldande regelverk.

TING Å TENKE PÅ:

Asbest vart nytta i bygningsmaterial fram til forbodet i 1985. Bustaden er oppført innanfor denne perioden, og det kan difor førekome asbesthaldige material i bygningsdelar.
Asbest kan finnast i mellom anna bygningsplater, isolasjon og tekniske installasjonar. Materiala utgjør normalt ikkje helsefare så lenge dei er intakte, men kan vere helseskadelege ved skade eller inngrep.
Ved mistanke om asbest eller før arbeid i konstruksjonar, bør det takast kontakt med godkjent fagperson for nærare vurdering.

LOVLEGHEITSMANGEL:

- Det er registrert avvik mellom dagens rominndeling og framlagte planteikningar. Soverom mot aust, ved vaskerom, var tidlegare delt i to og nytta som bod og hobbyrom. Bruksendring av rom frå tilleggsdel til hovuddel, eller omvendt, er søknadspiktig etter plan- og bygningslova. 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. 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.
- Dagslysflate: Rom for varig opphald skal ha minst 10 % dagslysflate/vindaugsareal i forhold til golvarealet i rommet (jfr. NS 3600).
Avvik er registrert på soverom mot aust. (Rom er forøvrig ikkje godkjent som soverom)

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	<p>Årsak: Grunnmur er frå byggeår, og drenering har ukjent alder og utføring.</p> <p>Risiko: Drenering kan ha redusert funksjon, særleg dersom løysinga er frå byggeår.</p> <p>Konsekvens: Redusert drenering kan føre til fukt mot grunnmur, som igjen kan gi fuktskadar og redusert levetid på konstruksjonar.</p> <p>Anbefalte tiltak: Det bør utførast kontroll av drenering. Ved teikn til svikt må det påreknast tiltak med oppgradering/ny drenering.</p>
2.1	Yttervegger
	<p>Årsak: Kledning er stadvis plassert nær terreng, og det er ikkje registrert lufting bak kledning.</p> <p>Risiko: Ved manglande lufting bak kledning kan fukt bli ståande i kledning og bakliggende konstruksjon, noko som aukar sannsynet for utvikling av råte og fuktskadar over tid. Kledning plassert nær terreng aukar også risiko for fuktopptak ved nedbør og vassprut.</p> <p>Konsekvens: Fuktskadar i kledning og vegg kan føre til råteskadar og behov for utskifting av materiale.</p> <p>Anbefalte tiltak: Det bør vurderast å betre avstanden mellom kledning og terreng, samt tiltak for å sikre tilstrekkeleg lufting der dette er mogleg. Vidare bør forholdet følgjast opp med jamleg kontroll og vedlikehald.</p>
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	<p>Årsak: Takkonstruksjonen er frå byggeår og er ein lukka konstruksjon med avgrensa tilkomst. Det er registrert avvik ved undertak og takteking, inkludert rifter og lekkasje.</p> <p>Risiko: På bakgrunn av registrerte avvik og avgrensa kontroll er det risiko for at det kan vere skjulte fukt- eller råteskadar i delar av konstruksjonen som ikkje er tilgjengeleg for inspeksjon.</p> <p>Konsekvens: Eventuelle skjulte skadar kan over tid føre til nedbryting av trekonstruksjon, redusert bereevne og behov for omfattande utbetringar.</p> <p>Anbefalte tiltak: Det bør vurderast nærare undersøkingar av takkonstruksjonen for å avklare tilstanden i utilgjengelege område. Etablering av betre tilkomst, til dømes gangbart golv, vil gi grunnlag for betre kontroll og vedlikehald. Tiltak bør sjåast i samheng med eventuell utskifting av takteking og undertak, jf. punkt 4.2.</p>
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	<p>Årsak: Takkonstruksjonen er ein kald, lukka konstruksjon med avgrensa moglegheit for kontroll grunna manglande gangbart golv. Taktekinga er frå byggeår og det er registrert avvik ved denne, jf. punkt 4.2. Rekvirent opplyser i egenerklæring at det tidlegare har vore lekkasje frå taket. Desse forholda gir auka usikkerheit knytt til tilstanden i takkonstruksjonen.</p> <p>Risiko: På bakgrunn av registrerte avvik ved taktekinga og opplysningar om tidlegare lekkasje, er det risiko for at det kan vere fuktskadar i delar av konstruksjonen som ikkje er tilgjengeleg for kontroll. Avgrensa tilkomst aukar sannsynet for at eventuelle skadar ikkje vart avdekka ved synfaring.</p> <p>Konsekvens: Eventuelle skjulte fuktskadar kan over tid føre til nedbryting av treverk, råte og redusert bereevne i konstruksjonen. Manglande avdekking av slike forhold kan medføre behov for meir omfattande tiltak når skaden vert synleg.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det bør vurderast nærare undersøkingar av takkonstruksjonen for å avklare tilstand i utilgjengelege område. Etablering av gangbart golv vil gi betre tilkomst for kontroll og vedlikehald. Vidare tiltak må sjåast i samheng med eventuell oppgradering av taktekinga, jf. punkt 4.2.</p>

EIERSKIFTERAPPORT™

6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	<p>Årsak: Terrassar fundamentert direkte på grunn med naturleg setning over tid. Naturleg aldring og påverknad på materiale, som fukt og råteskader er registrert.</p> <p>Risiko: Vidare nedbryting av material og auka skeivheiter i konstruksjonen.</p> <p>Konsekvens: Redusert funksjon og levetid, med behov for utskifting av delar av konstruksjonen.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det bør påreknast utbetring av fundamentering. Ved tiltak kan det vere naturleg å gjennomføre større rehabilitering eller utskifting av materialar på terrassane.</p>
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	<p>Årsak: Overflater frå byggeår med naturleg slitasje. Det er registrert sprekkar i overflater. Tidlegare fuktpåverknad i himling. Rommet har naturleg ventilasjon utan mekanisk avtrekk. Det er vindaug plassert i dusjsone som er utsett for vannsøl og sprut.</p> <p>Risiko: Slitte overflater og sprekkar kan redusere motstand mot fuktbelastning. Manglande mekanisk avtrekk kan gi utilstrekkeleg luftutskifting og auka fuktbelastning i rommet. Vindaug i dusjsone er særleg utsett for fuktpåverknad og kan vere eit svakt punkt for inntrenging av vatn.</p> <p>Konsekvens: Auka risiko for fuktskadar i konstruksjon og tilstøytande bygningsdelar, samt redusert levetid på overflater.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det bør etablerast mekanisk avtrekk for å sikre tilfredsstillande ventilasjon. Det må påreknast oppgradering av overflater. Dusjsone bør avgrensast eller flyttast slik at vindaug ikkje vert direkte utsett for vannsøl. Alternativt må det etablerast skjerming, til dømes dusjvegg/kabinett.</p>
7.1.2	Bad Overflate gulv
	<p>Årsak: Golvbelegget er frå byggeår og ber preg av slitasje. Belegget er skøyt, og slike overgangar er generelt meir utsette for oppsprekking og svekka tettleik enn heile flater. Golvet har ujamne fallforhold.</p> <p>Risiko: Slitasje og skøyt i belegget kan føre til redusert tettleik og auka risiko for lekkasje. Ujamne fallforhold kan gi dårleg avrenning av vatn.</p> <p>Konsekvens: Auka risiko for lekkasje og fuktskadar i konstruksjonen.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det må påreknast utskifting av golvbelegg og etablering av fall på golv i samband med oppgradering av badet.</p>
7.2.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	<p>Årsak: Overflater frå byggeår med naturleg slitasje. Rommet har ikkje ventilasjon.</p> <p>Risiko: Manglande ventilasjon kan gi utilstrekkeleg luftutskifting og auka fuktbelastning i rommet.</p> <p>Konsekvens: Auka risiko for fuktskadar og redusert levetid på overflater.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det bør etablerast ventilasjon for å sikre tilfredsstillande luftutskifting i rommet.</p>
8.1	Kjøkken Kjøkken

EIERSKIFTERAPPORT™

	<p>Årsak: Alder på innreiing og vanninstallasjon, samt mogleg tidlegare fuktpåverknad under vask.</p> <p>Risiko: Fuktskjolder indikerer at vatn kan ha vore til stades, og det kan vera risiko for vidare fuktpåverknad eller skjulte skadar. Eldre vanninstallasjon har auka sannsyn for svikt og lekkasje.</p> <p>Konsekvens: Dersom lekkasje oppstår kan det føre til fuktskadar i skåp, golv og tilstøytande konstruksjonar.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det bør gjennomførast nærare kontroll av området under vask for å avklare årsak. Det bør vurderast utskifting/oppgradering av kjøkkeninnreiing og vanninstallasjon.</p>
9.1.1	Rom under terreng Veggene og himlingens overflater
	<p>Årsak: Deler av veggane ligg under terreng. Veggjar og himlingar er innreia og kledd, noko som gir avgrensa moglegheit for kontroll av bakliggjande konstruksjonar. Plast-/diffusjonssperre er ikkje mogleg å kontrollere utan destruktive inngrep. Rom under terreng av slik alder og ukjent tilstand på drenering vurderast som risikokonstruksjon.</p> <p>Risiko: Konstruksjonar mot terreng er generelt utsett for fuktpåverknad. Avgrensa kontroll gjer at eventuelle skjulte fuktskadar eller svikt i konstruksjonen ikkje kan utelukkast.</p> <p>Konsekvens: Skjulte fuktskadar kan over tid føre til nedbryting av materialar, redusert inneklima og behov for meir omfattande utbetringar.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det bør følgjast med på overflater med tanke på fukt, lukt eller misfarging. Ved mistanke om avvik bør det gjennomførast nærare undersøkingar.</p>
9.1.2	Rom under terreng Gulvets overflate
	<p>Årsak: Golv er overdekt og innreia, og delar av konstruksjonen ligg mot terreng. Dette gir avgrensa moglegheit for kontroll av oppbygging og tilstand.</p> <p>Risiko: Konstruksjonar mot terreng kan vere utsett for fuktpåverknad. Avgrensa kontroll medfører risiko for at skjulte fuktskadar eller svikt i konstruksjonen ikkje vert avdekket.</p> <p>Konsekvens: Eventuelle skjulte skadar kan føre til nedbryting av konstruksjonen, redusert inneklima og behov for omfattande utbetringar.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det bør følgjast med på golv med tanke på knirk, setningar eller andre endringar. Ved mistanke om avvik bør det gjennomførast nærare undersøkingar.</p>
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	<p>Årsak: Alder på vann- og avløpsinstallasjonar, samt at røyrføring i hovudsak er skjult og ikkje tilgjengeleg for kontroll. Basert på erfaring kan feil og manglar oppstå grunna elde og slitasje på slikt type anlegg.</p> <p>Risiko: Eldre røyrinstallasjonar har auka sannsyn for slitasje og svikt. Skjult røyrføring medfører risiko for at lekkasjar ikkje vert oppdaga på eit tidleg tidspunkt.</p> <p>Konsekvens: Lekkasjar kan føre til fuktskadar i konstruksjonar og innreiing, samt behov for utbetring av røyr og følgjeskadar.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det bør følgjast med på anlegget med tanke på lekkasjar og funksjon. Oppgradering av vann- og avløpsinstallasjonar bør påreknast.</p>
10.5	Ventilasjon

EIERSKIFTERAPPORT™

Årsak: Bustaden har i hovudsak naturleg ventilasjon via ventilar og opningar. Det er naturleg ventilasjon på bad og i bod, samt kjøkkenventilator på kjøkken. Det er ikkje etablert mekanisk avtrekk eller anna ventilasjon som sikrar tilstrekkeleg luftutskifting.

Risiko: Avgrensa ventilasjon kan føre til opphoping av fuktig luft og redusert luftutskifting, særleg i rom med fuktbelastning.

Konsekvens: Forholdet kan gi dårleg inneklime og auka behov for manuell lufting.

Anbefalt tiltak: Det bør vurderast å etablere mekanisk avtrekk, særleg i våtrom, for å betre luftutskiftinga.

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

1.3 Terrengforhold

Årsak: Terreng ligg tett inntil grunnmur utan fall frå bygning på nord-/vestsida. Overdekking med tak i same nivå som terreng fører til at takvatn vert leidd ut i terreng langs yttervegg.

Risiko: Vatn vert tilført og kan bli ståande mot grunnmur, særleg ved nedbør og snøsmelting.

Konsekvens: Dette kan føre til fuktinntrenging i konstruksjon, med risiko for fuktskadar og redusert levetid på bygningsdelar.

Anbefalte tiltak: Det må etablerast løysing for bortleiing av overflatevatn og takvatn bort frå grunnmur. Dette kan til dømes omfatte drenerande massar, avskjærande drenering eller andre tiltak som reduserer vassbelastning mot konstruksjonen. Løysinga bør vurderast av fagperson. Forholda med terreng og bortleiing av vatn medfører auka belastning på drenering og fuktsikring langs grunnmur. Oppgradering av drenering bør difor vurderast i samanheng med forbetring av terrengforholda.

Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

3.1 Vinduer og ytterdører

Årsak: Vindauge og dører har betydeleg slitasje, med registrerte punkterte glas og svekka karmar, beslag og tettingar.

Risiko: Svekka tetting og punkterte glas aukar risiko for trekk, varmetap og vanninntrenging i konstruksjonen.

Konsekvens: Dette kan føre til redusert komfort, auka energibruk og fare for fuktskadar i vindauger og konstruksjonen rundt vindauger.

Anbefalte tiltak: Vindauge og ytterdører bør skiftast som følge av registrert slitasje og svekka funksjon.

Utbedringskostnaden vurderes som høy, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Årsak: Taktekking og undertak er frå byggeår og har oppnådd høg alder med tilhøyrande slitasje og nedbryting av material. Det er påvist rifter i undertak med lekkasje.

Risiko: Skadar i undertak og svekt taktekking aukar risiko for vanninntrenging i konstruksjonen, også i område som ikkje er tilgjengeleg for kontroll.

Konsekvens: Vanninntrenging kan føre til fuktskadar i isolasjon og trekonstruksjon, med risiko for råte og vidare skadeutvikling.

Anbefalt tiltak: Det må påreknast utbetring eller utskifting av taktekking og undertak. Nærare tilstandsvurdering av fagkyndig bør vurderast for å avklare omfang av tiltak.

Utbedringskostnaden vurderes som høy, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

7.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Årsak: Tettesjikt frå byggeår med alder og slitasje. Registrerte sprekker i tettesjikt. Svake rørgjennomføringar. Tidlegare fuktskade med lokal utbetring.

Risiko: Svekka tettesjikt og gjennomføringar kan føre til lekkasje og skjulte fuktskadar i konstruksjonen.

Konsekvens: Fare for lekkasje og fuktskadar i konstruksjonen. Skadar kan vere skjulte og utvikle seg over tid.

Anbefalt tiltak: Det er behov for nærare undersøkingar, inkludert hulltaking, for å avklare tilstanden. Det må påreknast full oppgradering av badet.

Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

7.2.2 Vaskerom Overflate gulv

EIERSKIFTERAPPORT™

	<p>Årsak: Golvbelegg frå byggeår med alder og slitasje. Det er oppstått sprekkar, rifter og luftbobler i belegget. Golvet har ujamne fallforhold.</p> <p>Risiko: Skadar i belegget medfører redusert tettleik og stor risiko for lekkasje. Ujamne fallforhold kan gi dårleg avrenning av vatn.</p> <p>Konsekvens: Fare for lekkasje og fuktskadar i konstruksjonen.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det er behov for utskifting av golvbelegg. Det må påreknast oppgradering av golvkonstruksjonen med etablering av tilfredsstillande fall.</p>
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.2.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	<p>Årsak: Tettesjikt frå byggeår med alder og slitasje. Registrerte skadar i golvbelegg med sprekkar, rifter og luftbobler.</p> <p>Risiko: Skadar i tettesjiktet aukar sannsyn for at vatn treng ned i konstruksjonen.</p> <p>Konsekvens: Dersom vatn treng inn kan det oppstå fuktskadar, muggvekst og skade på tilstøytande konstruksjonar.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det er behov for utskifting av tettesjikt. Det må påreknast full oppgradering av vaskerommet.</p>
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
9.1.3	Rom under terreng Fuktmåling og ventilasjon
	<p>Årsak: Ventilasjonen er basert på naturleg lufting utan kontinuerleg avtrekk. Bygget har konstruksjonar delvis mot terreng, og det er registrert inntrenging av maur i tilstøytande rom. Ved fuktmåling i vegg er det registrert forhøgde fuktverdiar. Årsak til fukt er ikkje mogleg å fastslå då faktorar som drenering, asfaltapp i samband med plast på vegg, fuktopptak frå golv og ventilasjon av rom spelar inn.</p> <p>Risiko: Avgrensa ventilasjon kan medføra opphoping av fukt i periodar. Inntrenging av maur kan indikera opningar i konstruksjonen der også fukt kan trenge inn. Forhøgde fuktverdiar gir risiko for vidare utvikling av fuktproblem.</p> <p>Konsekvens: Auka fuktbelastning kan over tid medføra dårleg inneklime og risiko for fuktskadar. Vidare utvikling kan føre til mugg-, sopp- og råteskadar. Inntrenging av skadedyr kan vere til ulempe og indikere behov for tetting.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det bør vurderast tiltak for å betre luftutskifting, til dømes etablering av mekanisk avtrekk eller betre gjennomlufting. Det bør også vurderast tiltak for å avgrense inntrenging av maur, som tetting av moglege inngangspunkt. Innvendige veggjar mot terreng bør rivast for vidare kontroll av fagfolk.</p>
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, 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

Bjarne Hjeltnes

Boligen

- Boligen selges som et dødsbo
- Selger har kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Prestagarden 40

5730 Ulvik

4620-53/148/0/0

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1507260019 1



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

1. Liten fuktskade under dusjarmatur.
2. Fuktskade i tak rundt takventil, som skyldes at ventilhatt har forskjøvet seg pga stor snølast

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

Beskrivelse av arbeidet: 1. Fuktskadet del av veggplate erstattet og vegg påført smøremembran 2. Fuktig isolasjon på blindloft er tatt ut og erstattet med ny etter at takplater er tørket. Ventilhatt er satt tilbake og festet er forsterket med flere ekstra stålbånd. Er i forkant forsynt med "snøplog" som skal lette trykket av snølast som glir mot ventilhatten. Dette har fungert godt Merknad til hvilket år jobben er utført: Da jeg ikke har notert eksakt tidspunkt er dette et anslag

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

1. Lekasje fra tak over bad(forskjøvet ventilhatt er allerede beskrevet)

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015
Beskrivelse av arbeidet: Beskrivelse av utbedring av lekkasje på bad er allerede beskrevet.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Fleire(3?) av termopanvinduene er punktert, men alle vindusruten er gamle, har stort varmetap og bør skiftes jut Vindu i garasje: Inderste glass er sprukket



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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

1. Av og til maur på bad og vaskerom
2. På senhøsten kan det komme inn mus i bislag på oppsiden av huset og derfra inn på blindloft

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Beskrivelse av arbeidet: Det er ikke gjort utbedringer for å hindre inntrenging, men bruk av maurfeller og musefeller har vært tilstrekkelig for å bergrense problemet. Siden dette er tiltak som må gjøres hvert år er årstallet bare ment som å påpeke siste gang dette er gjort

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?

♦ Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe 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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Brudd på ledning til garasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Elektriker Stian Eidsvik

Beskrivelse av arbeidet: Utskifting av sikringskap. Nye automatsikringer med overspenningsvern. Utskifting av inntakssikring.

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

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

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

♦ Ja

Er allerde beskrevet. Brudd i ledning til garasje

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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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



Prestagarden 40, 5730 ULVIK

Adresse Prestagarden 40, 5730 ULVIK	
Dato for energimerking 17.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-271521
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 174794324
Gårdsnummer 53	Bruksnummer 148
Seksjonsnummer —	Brukseiningsnummer H0101

Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindauge Nei	Golv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetal Nei
Solceller Nei	

Energikarakteren

Energikarakteren angjer kor energieffektiv bustaden er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå den typiske energibruken for bustadstypen. Berekingane er gjort ut frå normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er bustadens energimessige standard og ikkje bruken som bestemmer energikarakteren. Bustaddata i denne attesten er berekna ut frå opplysningar som er gjevne av bustadeigaren. Der opplysningar ikkje er oppgjevne, blir typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen brukt.

Boliginformasjon

Byggeår 1970	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 106,0 m²	Oppvarma bruksareal 106,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale MurTeglstein
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	

Energi

Berekna vekta levert energi i normert klima er eit nøkkeltal for å vurdere ein bygnings energieffektivitet, der ulike energibærarar (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektar ulikt.

Berekna vekta levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 254,01 kWh/m²

Berekna levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 255,84 kWh/m²	Totalt levert pr. år 27 119 kWh
---	---



Prestagarden 40, 5730 ULVIK



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 varmelementer 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: 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 på varmeanlegg

Tiltak 16: Montering av peisinnstans i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnstans og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnstans med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak 17: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnstans, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnstans (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnstans og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: 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 23: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 25: 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.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket vert berekna på grunnlag av oppgitte opplysningar om bustaden. For informasjon som ikkje er oppgitt, vert det brukt typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå tidsperioden han vart bygd i. Berekning metodane for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

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



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskotsordningar kan rettast til Enova Svarer.

For ytterlegare råd og rettleiing om effektiv energibruk, sjå nettsidene våre.

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Prestagarden 40 - Nabolaget Ulvik - vurdert av 13 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Etablerere



Offentlig transport

Ulvik Hotell Linje 945	3 min
Bergen Flesland	2 t 13 min

Skoler

Brakanes barne- og ungdomsskule (1-10 ...10 min	0.8 km
Hjeltnes vidaregåande skule	4 min
Voss vidaregåande skule	38 min

Ladepunkt for el-bil

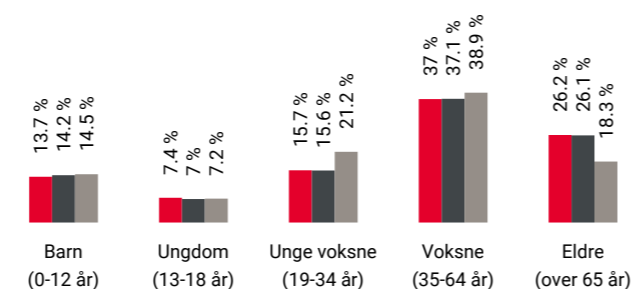
Ulvik	8 min
-------	-------

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ulvik	979	606
Ulvik kommune	1 051	648
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ulvik barnehage (1-5 år)	20 min
39 barn	1.8 km

Dagligvare

Coop Prix Ulvik	7 min
Post i butikk, PostNord	0.5 km

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

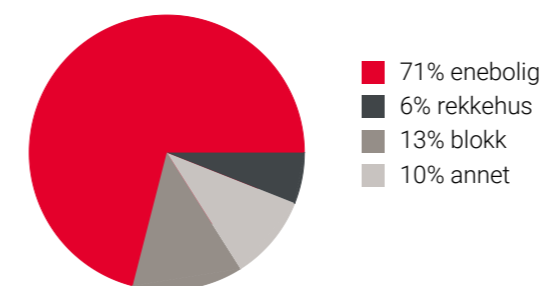
Støynivået
Lite støynivå 91/100

Trafikk
Lite trafikk 90/100

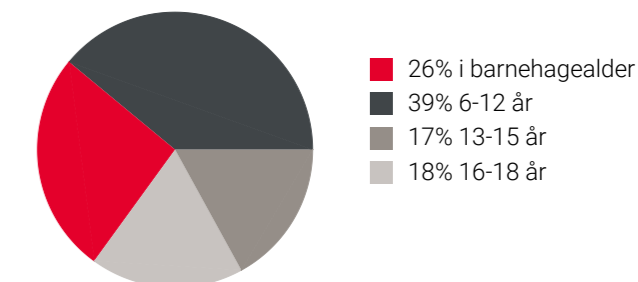
Sport

Brakanes skule & Ulvik fleirbrukshall	10 min
Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.8 km
Holmen idrettsanlegg	3 min
Ballspill, fotball, friidrett, sandvolle...	3.3 km
Ulvik treningssenter	5 min

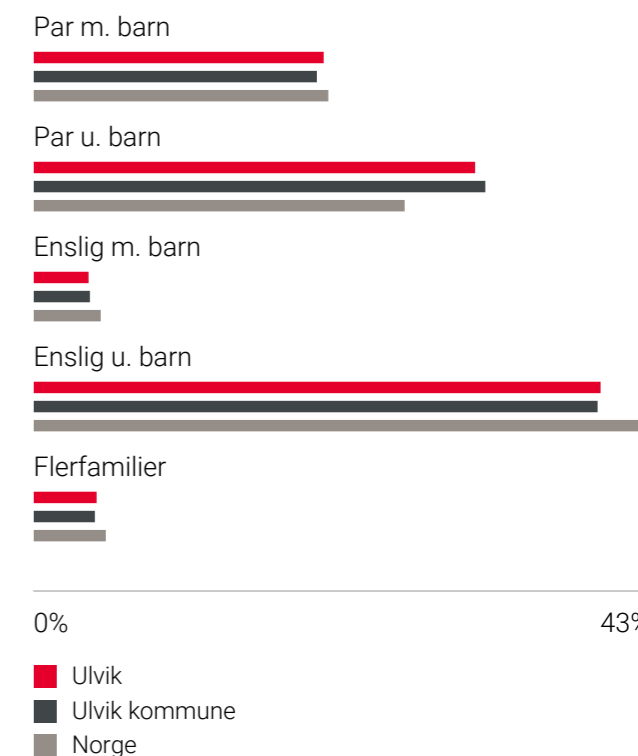
Boligmasse



Aldersfordeling barn (0-18 år)

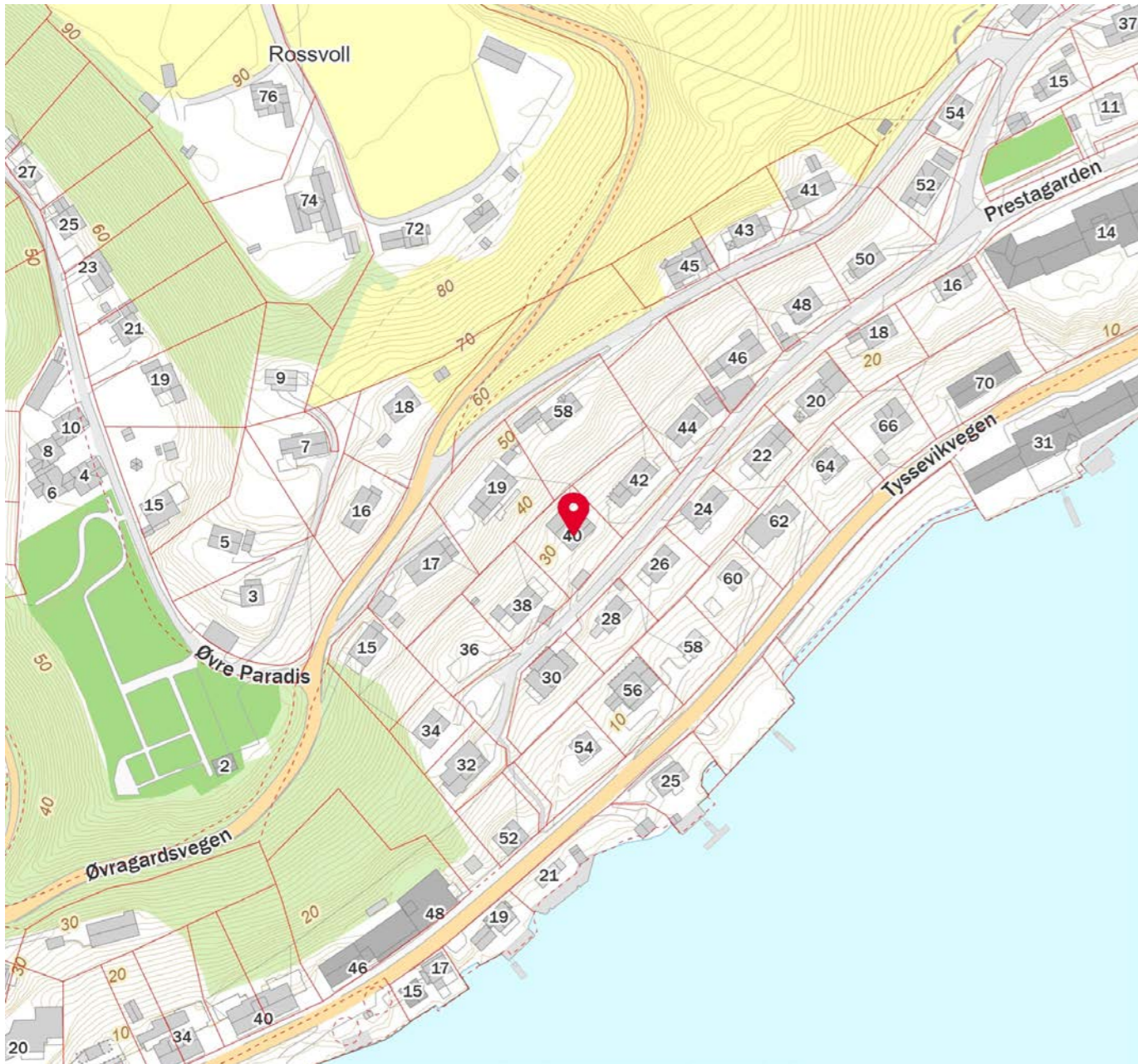


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

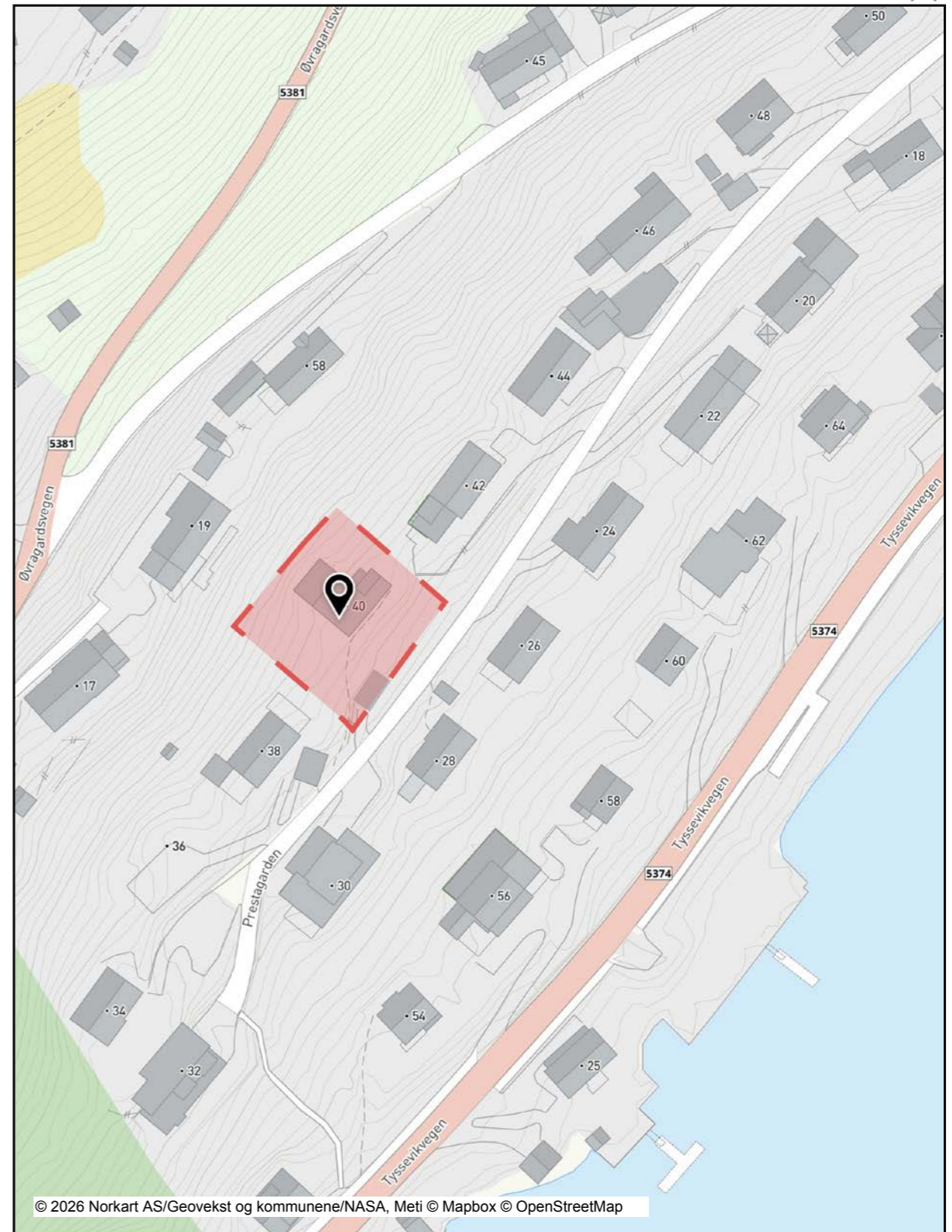


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 02.03.2026

Målestokk: 1:1000

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2026 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

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

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
5730 Ulvik			53	1	144
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningsjefens vedtak		
Nybygg	Bustadbygg	8/5-72	dato 16/6	sak 39/72	
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Gunnar Hjeltnes		5730 Ulvik			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
Gunnar Hjeltnes		5730 Ulvik			
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Gunnar Hjeltnes					

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Ingen merknader

Ulvik den 10. nov. 1977.

Jens Bjordal
Jens Bjordal.

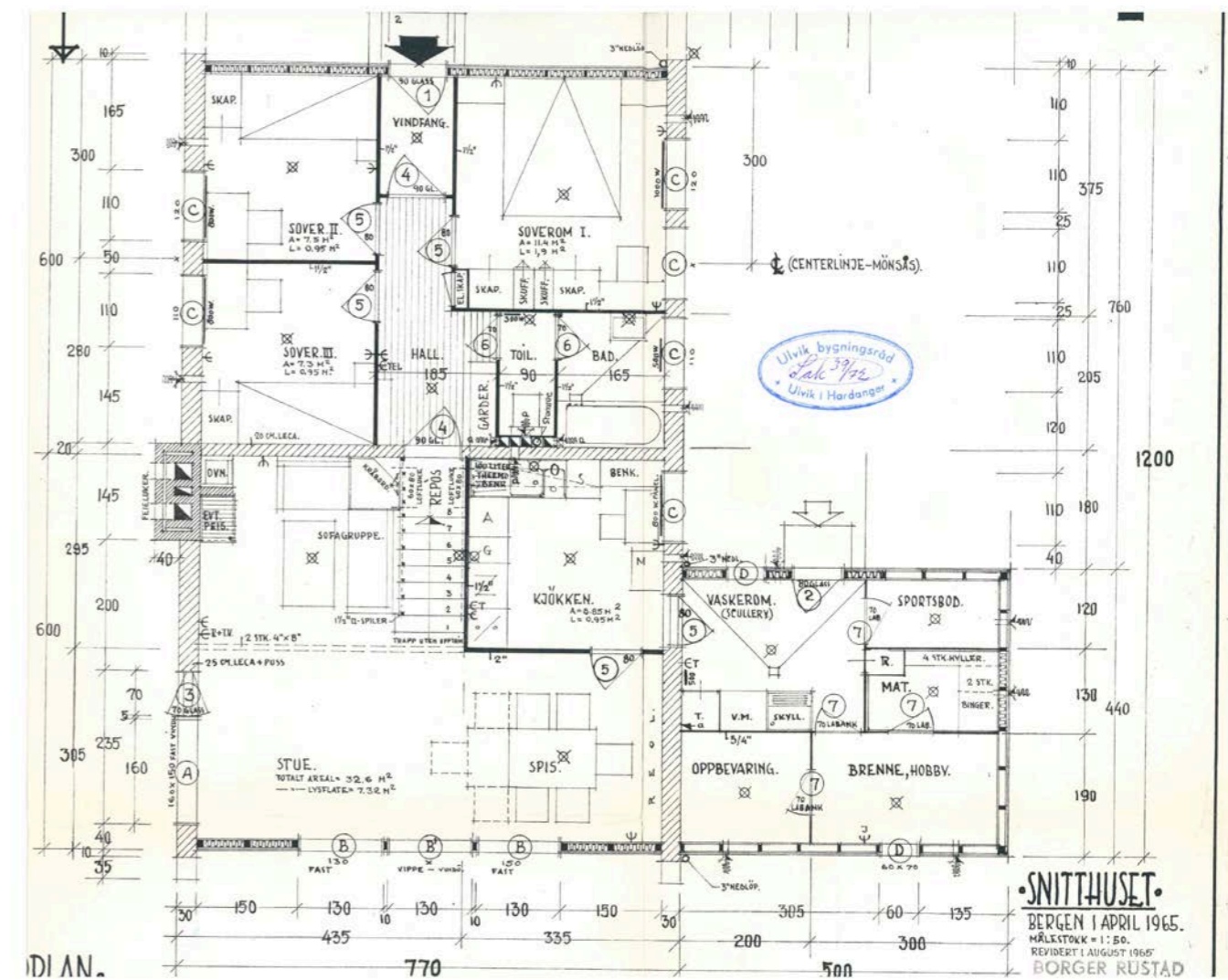
bygningssjefen

Bygningssjefen i Ulvik

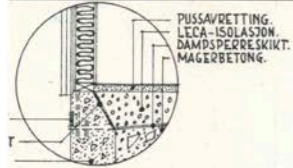
Sendes:

- byggherren
 anmelderen
 ansvarshavende
 byggeløyvemyndighet

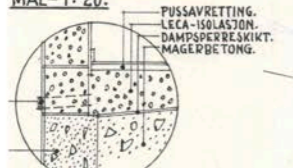
Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.



ERNATIV GULVUTFÖRELSE I LECA:

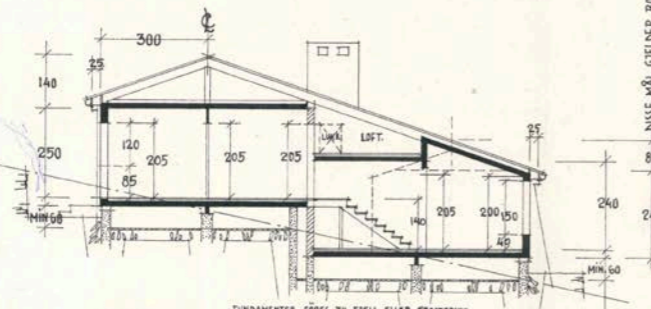


DETALJ AV LECA GULV
MOT YTTERVEGG AV TRE.
MÅL=1:20.

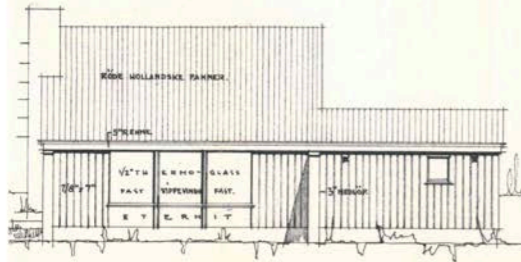


DETALJ AV LECA GULV
MOT YTTERVEGG AV MUR.
MÅL=1:20.

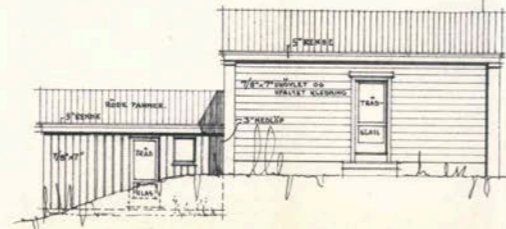
FOR TAK- GULV- OG VEGGBESKRIVELSER,
JFR. KONSTRUKSJONS-SNITT I MÅL=1:20
TEGNING BLAD NR.3.



• SNITT •

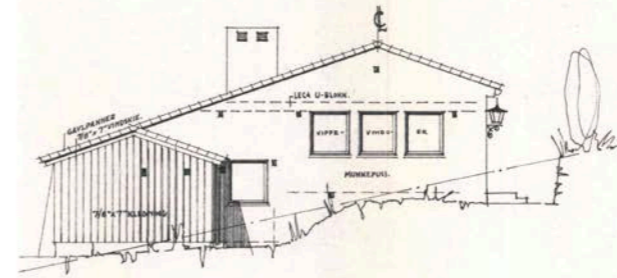


• HAGEFASADE •

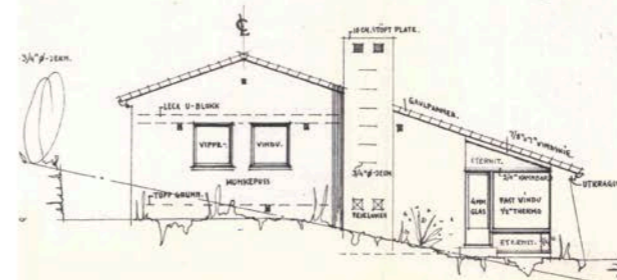


• ENTREFASADE •

2+



• GAVLFASADE •



• GAVLFASADE •



Sak Nr.	SNITTHUSET.	Bl. 2.
Mål 1:100	FASADER - SNITT og	Dat. 1971-65
Lab. M.	DETALDER.	Rev. 1971-65
Børger Rustad - arkitekt - telefon 17929		

Retur til:

Skøyte¹⁾

REGISTRERT
19 JUN 1992
LIVSOKNR.: 1163
SØRENSKRIVAREN
LVOSS

Opplysningane i felt 1-6 vert registrert i grunnboka

1. Egedomen(ane)
Kommunenr./Kommunenamn | Gnr. | Bnr. | Feste nr. | Seksjonsnr. | Ideell del
1233 | Ulvik | 53 | 148

Omsetninga gjeld bygg på festa grunn Ja Nei

Art:
 1 Bygd 2 Ubygd

Bruk av grunn:
 B eigeidom F fritids-eigeidom V Forretning/kontor I Industri L Landbruk K Off. veg A Anna

Bustadtype:
 FB Frittliggj. einestad TB Tomanns-bustad RK Rekkjehus/kjede BL Blokk-husvære AN Anna

2. Kjøpesum
Kr 9.870,- Lyst ut til sal på den frie marknaden Ja Nei

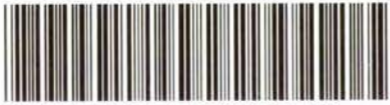
Omsetningstype:
 1 Fritt sal 2 Gåve (heilt eller delvis) 3 Ekspropriasjon 4 Tvangs-auksjon 6 Skifte-oppgjer 8 Anna

Kjøpesummen er oppgjord etter avtale

3. Salsverdi avgiftsgrunnlag
Kr 9.870,-

4. Går over fra
Fødselsnr./Føretaksnr. (11/7 siffer)⁴⁾ | Namn | Ideell del
| | Ulvik herad |

5. Til
Fødselsnr./Føretaksnr. (11/7 siffer)⁴⁾ | Namn | Ideell del
25 12 22 | Gunnar Hjeltnes |


Doknr: 1163 Tinglyst: 19.06.1992 Emb. 052
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

6. Særskilde avtalar
Obs! Her først kun opplysningar som skal og kan tinglysast

Med bakgrunn i tidlegare festekontrakt gjeld fylgjande:

- Eigar har gjerdeplikt i samsvar med dei til eikvar tid gjeldande reglar.
- Mot vederlag har det offentlege rett til å leggja nødvendig teknisk anlegg (straum, vatn og kloakk) over tomte og å føreta nødvendig ettersyn.

Nr. 0048 N RADCON NORGE - 5212 SØFTELAND

Andre avtalar (som ikkje skal tinglysast)

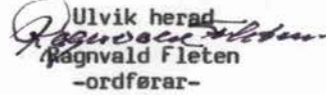
7. Kjøparen/til eignaren si fråsegn ved overføring av bustadseksjon
Eg/vi sannar at mi/vår tileigning av seksjonen ikkje er i strid med føresegna i § 10 fjerde leddet i lov av 4 mars 1983 nr. 7 (utdrag):
"Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."
Stad, dato

Kjøparen/til eignaren si underskrift | Her med maskin eller blokkbokstavar

8. Fråsegn om sivilstand m.v.⁵⁾
 Eg/vi er ugift(e) Vi er gifte med kvarandre og båe skal skrive under Eg er gift, men overføringa gjeld ikkje felles bustad. Heller ikkje er ektemaken eller båe sin leveveg knytt til egedommen.

9. Underskrifter og stadfestingar
Stad, dato
Ulvik 01.06.92

Utferdaren si underskrift ⁷⁾ | Her med maskin eller blokkbokstavar


Ulvik herad
Pagnvald Fleten
-ordfører-

Eg/vi stadfester at utferdaren(ane) er over 18 år, og har skrive under eller vedkjent seg underskrifta si på dette dokumentet i mitt/vårt nærvære. Eg/vi er myndig(e) og busette i Noreg.

1. vitneunderskrift | Her med maskin eller blokkbokstavar

Adresse

2. vitneunderskrift | Her med maskin eller blokkbokstavar

Adresse

Som ektemake samtykkjer eg i overføringa

Ektemaken si underskrift | Her med maskin eller blokkbokstavar

Eg/vi stadfester at utferdaren(ane) er over 18 år, og har skrive under eller vedkjent seg underskrifta si på dette dokumentet i mitt/vårt nærvære. Eg/vi er myndig(e) og busette i Noreg.

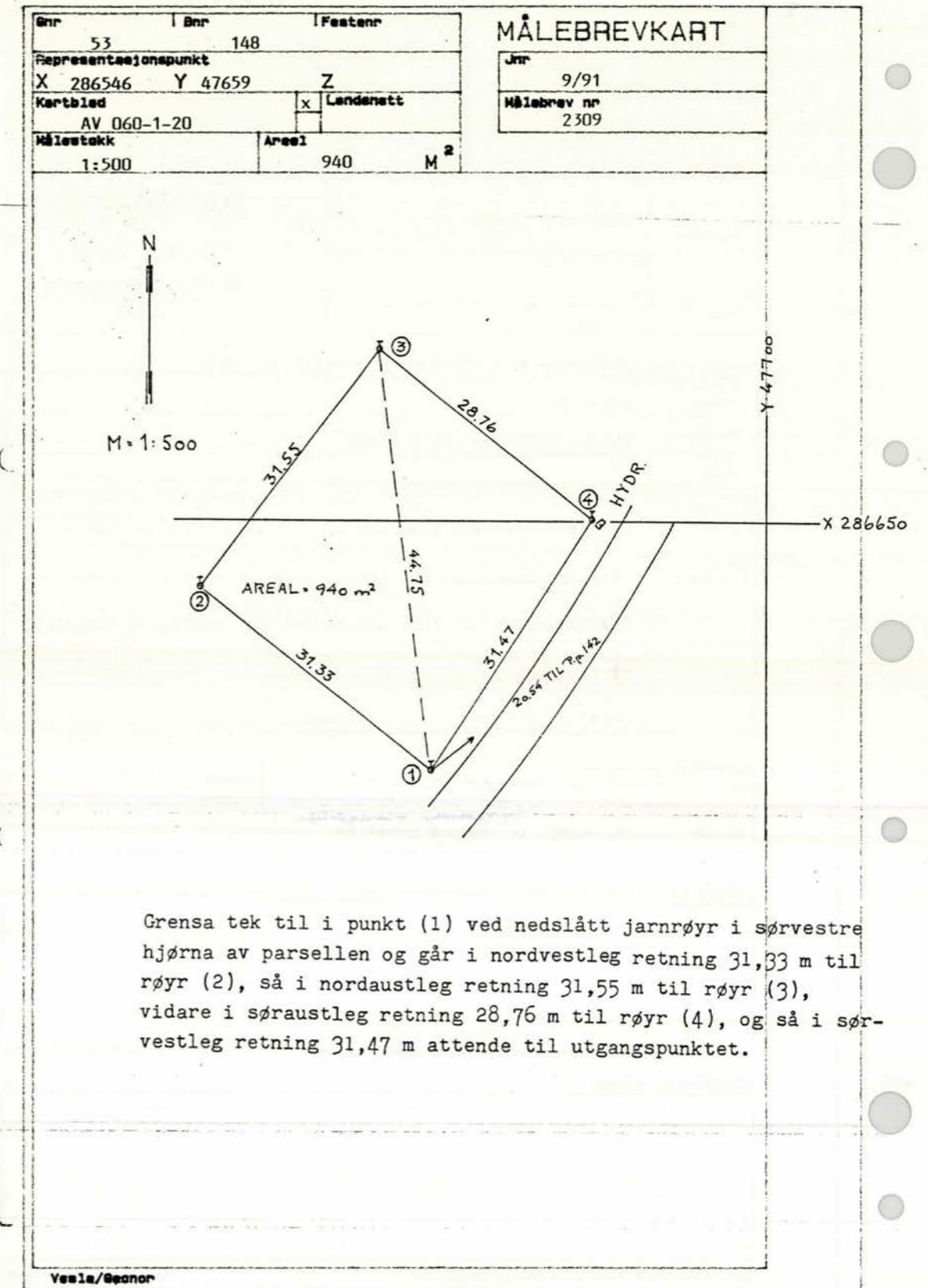
1. vitneunderskrift | Her med maskin eller blokkbokstavar

Adresse

2. vitneunderskrift | Her med maskin eller blokkbokstavar

Adresse

Kommune ULVIK		MÅLEBREV <small>x</small> utan grensejustering med grensejustering	
		J. nr. 9/91	
		Målebrev nr. 2309	
		Evt. mib. forretning, dato, ref. nr.	
Målebrev over			
Eigedom	Gnr. 53	Bnr. 148	Festnr.
	Bruksnavn / adresse		
Areal	940		
Dagbokstempel DAGBOKFØRT 00857 06.05.92 SORENSKRIVAREN I VOSS			
I samsvar med delingslova av 23. juni 1978 er det halde følgende forretning			
Dato for forretninga	06.11.91		
Rekvirent	Gunnar Hjeltnes, 5730 Ulvik		
Styrar	Avd.ing. Høming Lunestad		
Forretning	Delingsforretning over ein parsell av gnr.53 bnr.124 - Prestegardsfeltet. Den frådeltte parsellen skal nyttast som bustadtomt og har fått gnr.53 bnr.148 (tidlegare festetomt 53/1/33/24) . Areal og grenser er som tidlegare.		
Underskrift			
Stad	Dato	Underskrift	Underskrift
Ulvik	16. 4.92	<i>Høming Lunestad</i> Høming Lunestad	
Tinglysing			
Dagbokstempel		Tinglysingsstempel	
Påteikningar (rettingar o.l.)			
K-blankett 5816 N Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 9-87 Kommunane sin arkivnøkkel: 58			





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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



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

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: Prestagarden 40
5730 ULVIK

Meglerforetak: Aktiv Voss
Saksbehandler: Kristina Ringheim

Telefon: 986 03 164
E-post: kristina.ringheim@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