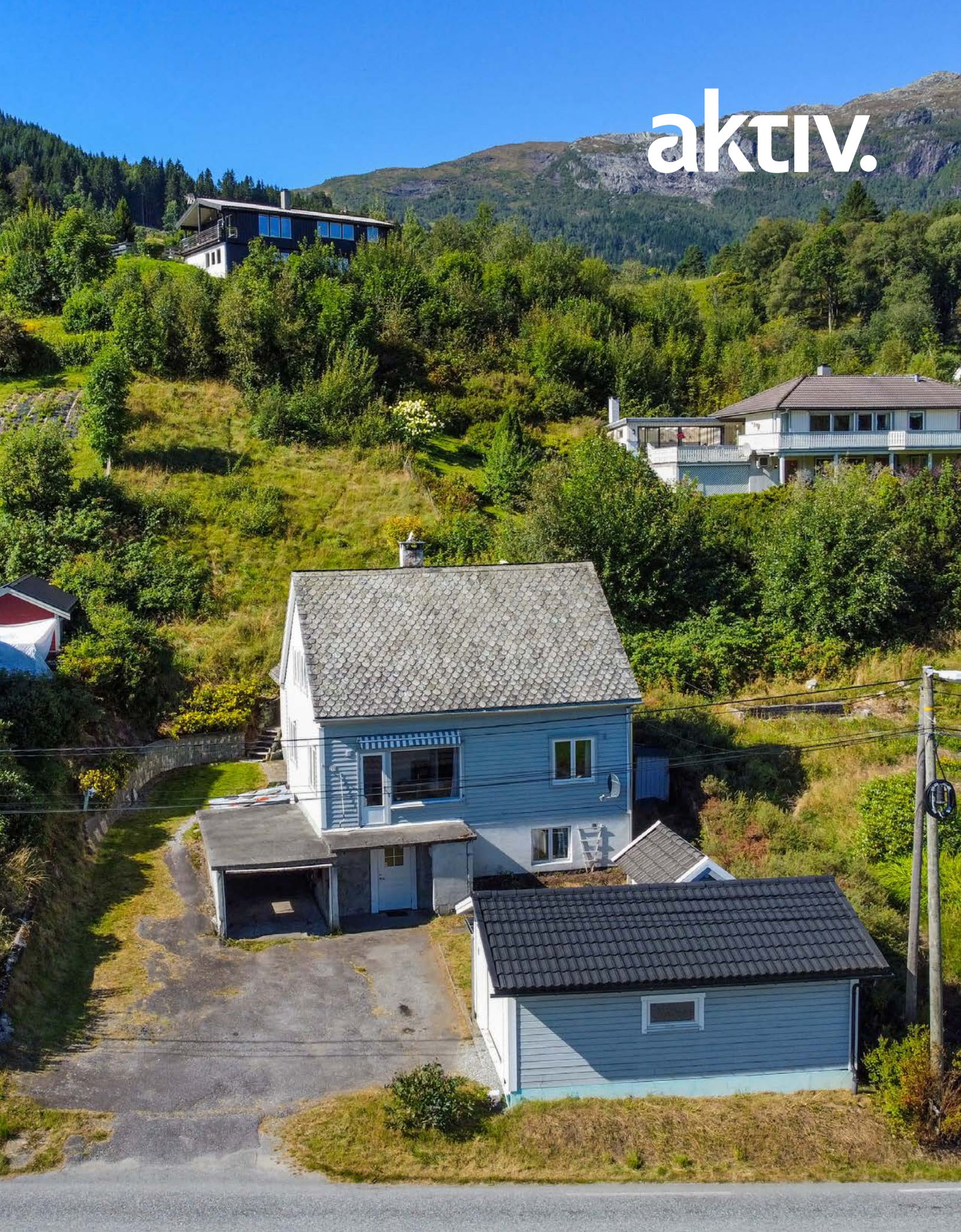

aktiv.

Eiendomsmeglerfullmektig

Heine Ystanes Osmo

Mobil 922 65 248
E-post heine.ystanes.osmo@aktiv.no

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 3 600 000,-
Omkostn.:	Kr 91 350,-
Total ink omk.:	Kr 3 691 350,-
Selger:	Knut Solstad Hefte Mona Solstad Hefte Synnøve Solstad Hefte
Salgsobjekt:	Enebolig
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1960
BRA-i/BRA Total	186/235 kvm
Tomtstr.:	1089.2 m²
Soverom:	4
Antall rom:	5
Gnr./bnr.	Gnr. 54, bnr. 26
Oppdragsnr.:	1507250061

Innholdsrik enebolig med kort avstand til alt i Skulestadmo | Garasje fra 2016 | Renovering/ oppgradering må påregnes.

Velkommen til Ringheimsvegen 215.

Eiendommen har en fin beliggenhet i Skulestadmoen med gangavstand til Voss videregående skole, dagligvareforretninger osv. Boligen går over tre etasjer og har stort potensiale. Det er et behov for oppgradering vedlikehold, men til gjengjeld får du her muligheten til å skape din drømmebolig. Boligen går over 3 etasjer. i hovedetasjen har du en stor stue, kjøkken fra 2010, baderom og to soverom. I overetasjen er det hovedsakelig soverom og et baderom.
Baderommet er ikke brukt på flere år og vann er koblet av.
I kjelleren er det laget til verksted hovedsakelig brukt til å skru motorsykler. Ellers er det i underetasjen rom til oppbevaring av diverse.
Eksternt har du en flott frittstående garasje fra 2016 med varme i gulv og automatisk garasjeport.

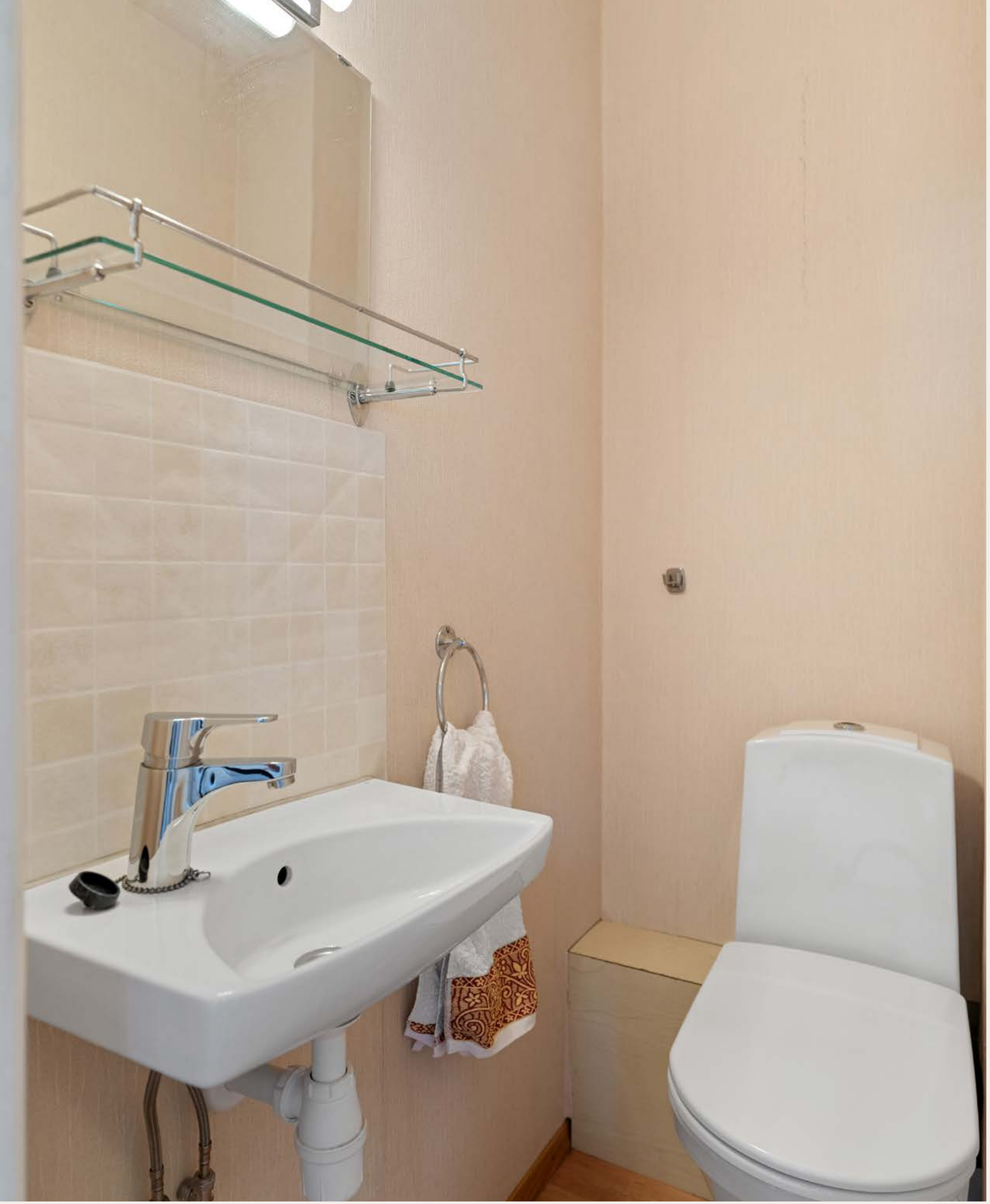
Velkommen.

Innhold

Velkommen 2
Plantegning 28
Om eiendommen 32
Nabolagsprofil 50
Tilstandsrapport 53
Egenerklæring 76
Forbrukerinformasjon 105
Budskjema 106

Lys og romslig stue målt til 30kvm.

Kjøkkenet ble montert i 2010, og har hvitevarer i nisje foruten oppvaskmaskin.



Toalettrom

Soverom 1 av 2 i hovedetasje. Soverommet måler ca. 13kvm.

Dette soverommet måler ca. 7 kvm

I overetasjen er det 3 soverom. Dette måler ca. 13kvm.

Soverommene i sørenden av etasjen måler ca. 9 kvm begge to.

Ellers i underetasjen er det diverse rom til oppbevaring.

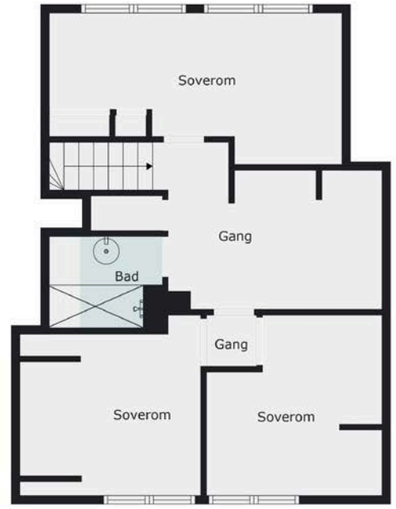
Plantegning

1. etasje

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

2. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

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: 186 m²
BRA - e: 49 m²
BRA totalt: 235 m²
TBA: 33 m²

Bolig
Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-i: 52 m² Entrè (8,6kvm), bod/verksted (7,8kvm), grov-vaskerom (10,4kvm), innredet rom (5,6kvm), hall/trapperom (10,2kvm), teknisk rom (5,4kvm).
BRA-e: 16 m² Garasje mot husvegg (14,6kvm)
1. etasje
BRA-i: 90 m² Vindfang (2,4kvm), hovedsoverom v/ bad (12,5kvm), soverom (6,7kvm), kjøkken (9,2kvm), toalettrom (2,4kvm), bad (7,7kvm), stue (30kvm), gangareal (17,3kvm).
2. etasje
BRA-i: 44 m² Tre soverom (13,3 - 9,7 - 9,4 kvm), gang (14,8kvm).
BRA-e: 10 m² Uinnredet loft 10 kvm målbart areal.

TBA fordelt på etasje
Kjeller
5 m² Overbygd inngangsparti til underetasjen (4,6kvm)

1. etasje
28 m² Delvis overbygd inngangsparti for hovudetasjen (3,9kvm), sørvest-vendt balkong for hovedetasje (24kvm)

Garasje
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 23 m²

Ikke målbare arealer
Bolig:
Andre etasje: Takhøyde er målt fra 0,62 til 2,34 meter.
Gulvarealet er målt. Deler av arealet som er nevnt i arealbeskrivelser er ikke måleverdig jfr. NS 3940:2023. Begrunnelse: Manglende takhøyde. Tidligere baderom er ikke målbart. Gulvareal er målt til 3kvm.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Areal er målt med laser. NS 3940:2023 er nyttet som grunnlag for arealberegning. Det er bruken av rom på befaringsdagen som definerer romtype. Rom kan likevel være i strid med teknisk forskrift og manglende godkjennelse fra kommunen. Definisjoner av rom gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Arealavvik på over 2% kan forekomme. Begrunnelse:
-Deler av underetasjen har ulik påforing mot grunnmur.
- Plantegning er ikke fremlagt før befaring.
- Retning- og høydeavvik på vegger og etasjeskille.
- Forskjellig høyde til skråhimling i andre etasje.

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
1089.2 m²

Tomtebeskrivelse
Eiendommen ligger i et lett skrånende terreng mot øst, terrenget på vestsiden av bygningen er bratt. Vestsiden fremstår som lite vedlikeholdt. Tunet er asfaltert, noe som gir gode tilkomstforhold.

Beliggenhet
Eiendommen har en attraktiv beliggenhet med kort vei til matbutikker og skoler. Om du er en som ønsker en bolig med fine naturomgivelser passer dette perfekt for deg. I nærheten er det flere fellesområder som fotballplasser, Voss Active, lekeplasser og Voss resort.

Fra eiendommen har du flere fine tur- og rekreasjonsmuligheter. Fra leiligheten kan du gå ned til Voss Active, over broen og videre inn rundt Lundarvatnet. For de tøffeste er det også en mulighet til å ta seg en deilig dukkert ved Lundarvatnet. Om du ønsker en mer utfordrende tursti, følger du veien opp til Voss resort og Bavallen. Herfra er det sommerstid fine turstier oppover i skianlegget og opp til Voss Gondol eller videre til Lønahorgi. Turen helt til topps kan være noe krevende, men du blir til gjengjeld belønnet med en flott utsikt på toppen!

Skulestadmo kan by på tre ulike matbutikker med kort avstand fra eiendommen. På både Coop, Rema 1000 og Kiwi har du et rikt utvalg med alt du måtte trenge. Er du på farten og ikke rekker å lage middagen selv er det kort vei til YX Skulestadmo hvor du har et rikt utvalg av take-away muligheter. Har du et behov for å dra til sentrum er det både gang- og sykkelvei hele veien, samt busstopp to minutter fra eiendommen. Her finner du alt du skal trenge av klesforretninger, sportsforretninger, bokhandlere, apotek, dagligvarebutikker og vinmonopol. I tillegg består Vangen av et kjøpesenter, flere koselige kaféer og restauranter som tilbyr god mat- og drikke i hyggelige omgivelser.

Fra eiendommen er det ca. en 10 minutters gange til Skulestad skole og Skulestad barnehage. På skolen er det er omlagt 150 elever og 25 tilsette. I tilknytning til skolen er det flere fotballbaner og lekeapparater som gleder barna året rundt. Skolen har også en attraktiv sykkelbane som er svært populær. Skulestad barnehage har 78 barnehageplasser og 28 tilsette. Den består av fire avdelinger som er delt opp ut i fra alder. Her har de Nøtteliten, Klatremus, Blåmann og Bukkane bruse.

Idrettslaget i skulestadmoen heter Ørnar IL. Hovedaktivitetene til idrettslaget er fotball, langrenn og alpint, samt har de en rekke arrangementer året rundt i alle aldersgrupper.

I Skulestadmoen er det lett å komme seg til Voss Resort. På vinterstid tilbyr de 40 kilometer preparerte alpintløyper, 18 km preparerte langrennsløyper, 11 heiser, 24 nedfarter og et nydelig terreng med gode off-piste muligheter. Uansett skiferdigheter er dette en flott plass for deg. På sommerstid er Bavallen en nydelig plass en kan gå tur i. Her finner du både utfordrende og lettere familieturer en kan nyte sammen, eller kjekke joggeturer. Året rundt er Hangurstoppen restaurant åpen med hyggelige omgivelser, utsikt og god mat. Her holdes det flere arrangementer som afterski på vinteren, eller nyttårssfeiring. I fra restauranten kommer Voss Gondol opp. Gondolbanen kan frakte deg ned til Vossevangen der det også mulig å oppbevare skiutstyr. Dette er også en kjekk turistattraksjon som en ikke går lei av.

En perfekt beliggenhet for deg som ønsker en enkel hverdag med kort vei til at du behøver og mer. Velkommen til Skulestadmo, en trygg plass for alle!

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

Bebyggelsen
Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid
Skulestad skolekrets.

Bygningssakkyndig
Verdibygg AS;

Type takst
Eierskifterapport

Byggemåte
Enebolig oppført i ca. 1960.
Grunnmur, fundament og kjellergulv er i betong, mot ukjente masser. Deler av innside grunnmur har tresonitt som isolasjonsmateriale, noe som var vanlig i etterkrigstiden. Det er viktig å merke seg at tresonitt ikke har samme isolasjonsverdi som dagens isolasjonsmetoder. Konstruksjonen ellers er trolig oppført i lett bindingsverk med liggende enkeltfalset kledning på utvendig fasade. Takkonstruksjonen er av typen saltak, tekt med skifer. Tak mellom tilbygg og hovedkonstruksjon har båndtekking av blikk som taktekking. Tradisjonelt bjelkelag fungerer som etasjeskille. Vinduer er utstyrt med to-lags isolerglass, mens underetasjen har koblede (u-isolerte glass). Kobla glass er også observert på badet i andre etasje. Produksjonsår for vinduer strekker seg fra byggeår og frem til 2019. Balkong er oppført i betong. Slike balkonger er ofte bygd som en fortsettelse av etasjeskille som blir ført ut forbi vegglivet, noe som danner grunnlaget for selve balkongen.

Det er ikke fremlagt beskrivelser av oppbyggingen av konstruksjonen. Beskrivelser av oppbyggingen er hentet fra befaringen. Det er ikke gjennomført destruktive inngrep i konstruksjonen for å kontrollere byggemetode. Byggemetdoe kan avvike noe fra Takstmann sin beskrivelse.

Sammendrag selgers egenerklæring
Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Er fuktig i kjeller. Maling falt av grunnmur innvendig pga. fukt bla.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Pipe er i dårlig tilstand ved loft. Renner også ned "sevje" i 2.etg. fra pipe ved fyring.

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
Svar: Er sprekker i grunnmur, kan se igjennom på nordside. Gammelt hus, så er skjevheter. Garasje tilknyttet hus er i dårlig stand.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/ insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Skrukketroll i kjeller. Maur også ute i hage. Sopp i dusj ved kant.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært.
Beskrivelse: Kjell Hefte hadde løyve til å utføre arbeid på det elektriske anlegget i huset.
Arbeid utført av: Kjell Hefte.

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Kontroll i 2022 av et annet firma. Feil rettet av Kjell.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Drenering ble tatt privat, derimot med hjelp av folk som hadde faglig kompetanse. Garasje ble også bygd av selgers far. Her er også med assistanse på arbeidet han ikke hadde fagbrev på.

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/ bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Mulige endringer i kjeller. Usikker på om det er godkjent.

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Nabo på nordside skal bygge nye hus.

Tilleggskommentar:
Gammelt hus, og er etterslep på vedlikehold.
Begrenset hva selger kjenner til hus, ettersom han ikke har bodd der på flere år.

Innhold
Eiendommen er bebygd med bolighus, garasje, røykehus og et dukkehus.
Bolighuset inneholder:
Kjeller med: Entrè, bod/verksted, grov-vaskerom, innredet rom, hall/trapperom og teknisk rom.
Hovedetasje med: Vindfang, hovedsoverom, soverom, kjøkken, toalettrom, bad, stue og gangareal.
Andre etasje med: tre soverom, gang og et tidligere baderom.

Det er i tillegg loft, garasje mot husvegg og et uinredet loft med ekstern tilkomst.

Standard
Stor enebolig med oppgraderingsbehov. På tomten er det bolighus fra ca. 1960, tilbygg fra 1998 og en garasje fra 2016.

Det første som møter deg når du kommer inn i hovedetasjen er et vindfang med plass til oppheng av yttertøy og sko. Videre har du hall med garderobe i vegg og varme i gulv. Fra hallen går du videre inn i stuen. Stuen er lys og stor, målt til ca. 30 kvm. Her har du gode innredningsmuligheter. Stuen er utstyrt med vedovn. Det er laminat i gulv og plater i vegg.

Kjøkkenet i etasjen er et bruktkjøkken montert i 2010. Her har du godt med skap- og benkeplass. Hvitevarene på kjøkkenet står i nijse, foruten oppvaskmaskin.

Badet i etasjen er av god størrelse utstyrt med dusjnisje, badekar, toalett og servant. Badet er opplyst til å være oppført i forbindelse med tilbygge ti 1998.

Det er to soverom i hovedetasjen begge av god størrelse. Det ene soverommet har brystningspanel i vegg og måler 12,5kvm. Det andre soverommet måler 6,7kvm.

Trapp fra hall fører deg opp i andre etasje. I andre etasje er det 3 soverom, hall og et tidligere baderom. Soverommene måler hhv 13, 9 og 9 kvm. Baderommet er ikke brukt på flere år og vannforsyningen er koblet ifra. Skal badet tas i bruk igjen må det påregnes en komplett oppgradering. Det er adkomst på loft som er kledd igjen fra 2 etasje.

Underetasje/kjeller har adkomst fra dør i front eller internt via trapp. Underetasjen er i all hovedsak blitt brukt til verksted og oppbevaring. I kjelleren er det hovedsakelig gulv i betong og belegg. Her nede har du gode muligheter for å la interessene dine blomstre. Er du glad i å skru på sykkel er det her nede du vil tilbringe mest tid.

Eksternt har du en stor frittstående garasje. Det er også en garasje i tilknytning til boligen, men her må du påregne oppgradering. På baksiden av boligen har du et uinnredet loft med god lagringsplass til diverse.

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

Forhold som har fått TG2:

Terrengforhold:
Fallforholdet fra grunnmuren ser ut til å være tilpasset så godt som mulig i forhold til tomteforholdene. Eiendommen ligger i skrånende terreng mot øst, med terrengfall mot grunnmuren. Under overflaten skrår trolig berget inn mot bygningskroppen, noe som kan føre til opphoping av fukt i nedre del av grunnmuren. Dette medfører at deler av grunnmuren til tider kan være utsatt for både overflatevann og grunnvann. For denne typen konstruksjoner er god drenering og et velfungerende utvendig tettesjikt avgjørende for å redusere risikoen for fuktinntrenging. Se punkt "Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet" for nærmere utredelse.

Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak:
Det er ikke tegn på svekkelser i den bærende konstruksjonen. Det er registrert normale svanker og svai i takflaten, noe som er vanlig med tanke på byggeåret.
Snøfanger mangler på takflaten. Skifer har en friksjonskoeffisient på ca. 0,25, noe som gir krav til snøfanger dersom takvinkelen overstiger 14 grader. Taket i dette tilfellet har en høyere vinkel. Snøfanger er en viktig sikring for eier, underliggende bygningsdeler og tredjepersoner mot skade som kan oppstå ved snøras fra taket. Det blir derfor anbefalt å få dette montert for å redusere risikoen for både materiell- og personskade.

Bad - Overflate vegger og himling:
Det er registrert åpninger i skøyter, hjørneprofiler og i overganger mot sokkelflis på baderomsplatene. Disse åpningene ligger innenfor våtsone, og utbedring blir derfor anbefalt for å hindre fuktinntrenging. Sokkelfliser sitter løst, og det er observert misfarging i enkelte områder. I himling over vaskemaskin er det synlige, inntørkede fuktskjolder som indikerer tidligere fuktpåvirkelser. Nærmere undersøkelser blir anbefalt for å avklare årsak og eventuelle skadeomfang.
Ventilasjonen er basert på naturlig avtrekk. For å sikre tilfredsstillende fukttransport og redusere risiko for fuktskader bør dette erstattes med mekanisk avtrekk.
Åpninger i overflater innenfor våtsone kan føre til fuktoppsug i underliggende konstruksjoner, med risiko for råte og redusert levetid på bygningsdelen. Løse fliser og misfarging kan tyde på fuktrelaterte problem som kan utvikle seg dersom tiltak ikke blir gjennomført. Tidligere fuktskjolder i himling kan indikere lekkasje eller kondens, og bør undersøkes nærmere. Manglende mekanisk avtrekk øker risikoen for høy fuktbelastning og dårlig inneklima.

Bad - Overflate gulv:
Det er registrert motfall som medfører vannansamling i dusjsone. Fallet tilfredsstiller ikke kravene som var aktuelle på oppføringstidspunktet. Badekar hindrer kontroll av fallforhold mot sluk under selve karet, og nærmere undersøkelse her blir anbefalt. Det er i tillegg observert manglende fuger mellom enkelte gulvfliser samt missfargede fuger. Motfall og manglende tilstrekkelig fall i våtsoner øker risikoen for vannansamling, lekkasje og inntrenging i underliggende konstruksjoner. Over tid kan dette medføre fuktskader, råteutvikling og redusert levetid på badet. Manglende og svekkede fuger gir åpninger for fukt og vanninntrenging, som ytterligere forsterker risikoen for skader i gulvkonstruksjonen.

Bad - Membran, tettesjiktet og sluk:
Hullboring er utført fra tilstøtende rom (soverom), i område ved dusj som blir vurdert som et kritisk sted. Det ble ikke registrert avvik ved fuktmåling eller visuell kontroll i hullet på befaringsdagen. Hullet er tildekket med forblendingslokk som kan fjernes for nye kontroller i fremtiden. Jevnlig kontroll blir anbefalt. Det blir gjort oppmerksom på at funn uten avvik kan være relatert til minimale bruk av våtrommet, og at lekkasjer kan oppstå ved mer hyppig bruk.
Tettesjiktet i sluket er ikke synlig. På grunn av alder har tettesjiktet en usikker gjenværende restlevetid, jf. SINTEF Byggforsk. Slitasje over tid kan føre til redusert funksjon, noe som øker risikoen for fuktgjennomtrenging og påfølgende bygningsskader. Oppgradering blir derfor anbefalt for å sikre varig beskyttelse og redusere risikoen for fremtidige skader.
Manglende synlig tettesjikt og alder på konstruksjonen gir en vesentlig usikkerhet rundt våtrommets videre levetid. Risikoen for lekkasjer og skjulte fuktskader øker over tid, og kan kreve omfattende utbedringer dersom tiltak ikke blir gjennomført.

Kjøkken:
Bruks- og slitasjemerker. Avløpet fra vasken har treg avrenning i forhold til tappepunktets kapasitet, noe som indikerer delvis tilstopping eller redusert kapasitet i avløpsledningen.
Treg avrenning kan føre til oppstuvning av vann og risiko for lekkasje eller vannskader dersom avløpet blir tett. Tiltak for rensing og vedlikehold av avløpssystemet bør gjennomføres. Normale bruksmerker påvirker ikke funksjonen, men vitner om alder og bruk.

Underetasje - Veggens og himlingens overflater:
Det er observert en gjennomgående sprekk i grunnmuren. Se punkt 1.1 for nærmere vurdering. Slike sprekkdannelser kan indikere bevegelser i konstruksjonen eller påvirkning fra ytre faktorer som tele, fukt eller langvarig belastning.
En gjennomgående sprekk representerer en potensiell risiko for redusert stabilitet og øke fuktinntrenging. Dersom årsaken ikke blir avklart og eventuelle utbedringer ikke blir gjennomført, kan skaden utvikle seg og medføre videre svekking av konstruksjonen. Nærmere faglig vurdering blir anbefalt for å sikre stabilitet og redusere risikoen for fremtidige skader.

Underetasje - Gulvets overflate:
Tilgjengelige overflater er visuelt kontrollert og fremstår som forventet i forhold til alder. Riss og sprekker er observert.

WC og innvendige vann- og avløpsrør:
Deler av VA-anlegget ligger skjult i vegger og himling, og eventuelle avvik som ikke var synlige på befaringsdagen kan derfor forekomme. Rekvirent opplyser at det ikke har vært problem med verken vann- eller avløpsanlegget i deres eie. Anlegget er delvis fra byggeår, med utviding i sammenheng med tilbygg i 1998. Fordelerstamme for vann er montert direkte på vegg uten fordelerskap. Løsningen er ikke lekkasjesikret, noe som innebærer at lekkasjer kan utvikle seg uoppdaget. Det er registrert lekkasje i blandebatteri i underetasjen. Deler av anlegget er av eldre dato og har en avgrenset gjenværende restlevetid, jf. SINTEF Byggforsk. Løse vannrør er observert. Løse vanntilførsler kan føre til trykkslag og lekkasjer.
For å unngå frostsprengning vinterstid må utekranen tappes for vann. Det blir anbefalt å stenge tilførselen og tømme rørsystemet for restvann, slik at temperaturer under null grader ikke fører til skade på installasjonen.
Manglende lekkasjesikring på fordelerstamme øker risikoen for skjulte vannskader dersom lekkasje skulle oppstå. Eldre rørdeler kan ha redusert funksjon og er mer utsatt for lekkasjer over tid.
Lekkasjen i blandebatteriet bør utbedres snares for å hindre følgeskader. Dersom utekranen ikke blir frostsikret, kan dette medføre frostsprengning, rørbrudd og påfølgende vannskader.

Varmtvannsbereder:
Teknisk levetid på VVB er 15-30 år. Anbefalt brukstid er 20 år. "Bereder nærmer seg 20 år og har derfor en usikker gjenværende rest-levetid jfr. Sintef Byggforsk. Dårlig vannkvalitet kan være en konsekvens av videre bruk.

Ventilasjon:
Bygningsdelen blir vurdert til TG2 på grunn av manglende ventiler og utilstrekkelig luftveksling mellom rom. For å sikre fri luftvandring bør det etableres luftespalter under innvendige dørblad eller ventiler i innervegger. Sik systemet fungerer i dag, er ikke luftvekslingen tilfredsstillende dersom innerdører er lukket. Manglende ventilasjon kan medføre dårlig inneklima og øke energibruk for mekaniske avtrekk, noe som igjen kan føre til opphoping av fukt og redusert komfort i boligen over tid. Alle rom bør ha tilfredsstillende ventilasjon, og det blir tilrådd å installere flere ventiler og etablere luftespalter mellom rom for å sikre god luftsirkulasjon.
Det blir vist til punkt 7 for nærmere utredelse.

Forhold som har fått TG3:

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet:
Store deler av bygningsdelen befinner seg under terreng og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Takstmann har vurdert det som ligger fremme i dagen.
Det er registrert gjennomgående sprekker og setningsskader i grunnmuren. Se punkt 9.1.3 for nærmere omtale av registrerte fuktutslag i underetasjen. Grunnforholdene virker ustabile.
Tilbygget mot vest hindrer for tilkomst til denne delen av grunnmuren, noe som gjør inspeksjon og vedlikehold vanskelig.
På grunn av manglende tilkomst til grunnmur på vestsiden vil det ikke være mulig å utbedre drenering eller utvendig tettesjikt på denne delen av konstruksjonen. Dersom en ønsker å etablere utvendig isolasjon, som er anbefalt ved feks. innredning av underetasjen, vil heller ikke det kunne gjennomføres.
Sprekker og setningsskader i grunnmur kan indikere ustabile grunnforhold og medfører risiko for ytterligere bevegelser i konstruksjonen. Over tid kan dette påvirke byggets stabilitet og føre til både fukt- og konstruksjonsskader dersom det ikke blir utbedret. Bygningsdelen er kategorisert som en risikokonstruksjon, og utgifter til oppgradering må forventes.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000.

Yttervegger:
Kledningen på hovedkonstruksjonen viser tegn til fuktpåvirkning og har manglende vedlikehold. Det er observert påbegynnende råte i enkelte områder, noe som reduserer levetiden og gjør kledningen mer utsatt for videre nedbryting. Det er ikke etablert tilfredsstillende lufting bak kledningen, noe som øker risikoen for fuktoppsamling og videre skader. I tillegg er det registrert åpninger som kan gi tilgang for mus og andre skadedyr. Tilbygget fra 1998 fremstår uten tilsvarende avvik og er vurdert til å være i tilfredsstillende stand.
Manglende lufting og vedlikehold kan føre til at fuktskader utvikler seg raskere og gir behov for omfattende utskifting av kledning og eventuelt reparasjon av underliggende konstruksjoner.
Åpningene gjør bygget mer utsatt for skadedyr, noe som kan påføre ytterligere skade.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-.

Vinduer og ytterdører:
Det er registrert løse beslag og listverk på enkelte utvendige karmer. Under minst et vindu er beslag lagt med feil fallforhold, noe som kan føre til oppsamling av vann og øke risiko for fuktskader. Det er og registrert fuktig treverk i enkelte karmer, noe som indikerer fuktpåvirkning over tid.
Observasjonene peker på vedlikeholdsmangel. Varierende alder og vedlikeholdsnivå gjør at flere av vinduene vil ha avgrenset restlevetid og behov for tiltak over tid. Manglende eller feilmonterte beslag kan føre til fuktskader i tilknytning til karmer og fasade dersom dette ikke blir utbedret. Registrert fuktig treverk indikerer risiko for videre nedbryting og eventuell råteutvikling i karmene. Eventuelle punkterte ruter kan redusere både isolasjonsevne og funksjon, og vil kreve utskiftning.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-.

Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen):
Bygningsdelen blir vurdert til TG3 på bakgrunn av lekkasjen nevnt i punkt "Loft (konstruksjonsoppbygging)". En lekkasje tilsier at

både taktekking og undertak i det aktuelle området ikke lenger fungerer etter formålet, og oppgradering blir derfor anbefalt.
Skifer har generelt lang levetid, men materialet er ikke tett mot slagregn, sterk vind eller langvarig nedbør. Dette stiller krav til at undertaket er helt tett, uten svekkelser i skøyter eller overganger. I denne konstruksjonen er det nyttet u-impregnerte rekter og lekter under skiferen. Manglende impregnering øker risikoen for tidligere nedbryting av underliggende trekonstruksjoner og kan dermed redusere den totale levetiden for taket.
Lekkasjen viser at dagens løsning ikke gir tilfredsstillende beskyttelse. Utbedring eller utskiftning er nødvendig for å sikre tett bygg.
U-impregnerte lekter og rekter kan føre til redusert holdbarhet og øke behov for fremtidige tiltak.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000.

Loft (konstruksjonsoppbygging):
Det er registrert fuktskjolder og misfargede overflater på kaldtloftet. Fuktmålinger viste utslag i enkelte områder, særlig rundt pipegjennomføringer. Dette indikerer at det har vært fuktinntrenging i konstruksjonen. På pipeveggen er det observert krakelering og riss, noe som kan skyldes både fuktpåvirking og aldersslitasje. Det er og registrert ekskrementer fra mus, som viser at skadedyr har hatt tilgang til loftsrommet.
Fuktinntrenging kan føre til videre nedbryting av materialer og risiko for råte dersom saken ikke blir utbedret. Skader i pipeveggen kan svekke konstruksjonen og gjøre den mer utsatt for lekkasje eller ytterligere sprekkdannelse. Tilgang for mus kan medføre skader på isolasjon og annet materiale, samt hygieniske utfordringer. Tiltak for å stanse fuktinntrenging og hindre skadedyrtilkomst blir anbefalt.
Viser til punkt "yttervegger" og "Undertak, lekter og yttertekking" for utbedringskostnader.

Balkonger, verandaer og lignende:
Det er ikke montert rekkverk, noe som medfører fare for fall og alvorlige personskader. Det er registrert riss i betongen, og understøttingen av balkongen blir vurdert som usikker.
Garasjetaket, som trolig er planlagt som en videreføring av balkongkonstruksjonen, har og synlige riss og en tilsvarende usikker understøtting. Manglende rekkverk innebærer en direkte risiko for liv og helse. Riss og usikker understøtting i betongkonstruksjonen kan tyde på svekking i bæreevnen, og det er risiko for forverring dersom tiltak ikke blir satt i verk. For å sikre både funksjon og trygghet blir det anbefalt nærmere undersøkelser av konstruksjonene og etablering av nødvendige utbedringer, inkludert av rekkverk. Fuktig isolasjon i garasjehimling.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-.

Underetasje - Fuktmåling og ventilasjon:
Det er utført hulltakingsprøve i nedre del av vegg i den innredede delen av underetasjen. Hullet er tildekket med forblendingslokk som enkelt kan fjernes ved fremtidige kontroller. Målingene viste fukutslag på 21 vektprosent. Resultatet må sees i sammenheng med vurderinger av grunnmur, drenering og terrengforhold, da slike forhold har direkte påvirkning på fuktinntrenging. På grunn av det høye fuktutslaget blir bygningsdelen kategorisert som en risikokonstruksjon. Saltutslag og misfarger på innvendige overflater underbygger funnene og indikerer fukttransport fra grunnen.
Høyt fuktinnhold i trekonstruksjoner øker risikoen for råte, soppvekst og skade på overflater og innredning. Over tid kan dette påvirke inneklimaet negativt og redusere levetiden til konstruksjonen. Videre undersøkelser bør vurderes for å fastslå skadeomfang og nødvendige tiltak for å redusere fuktbelastningen og hindre fremtidige skader.

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

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

Moderniseringer og påkostninger
Det er stilt spørsmål til oppdragsgiver i henhold til salget. Oppdragsgiver opplyser om:
- Tilbygg i 1998. Nye vanninnføringer via rør-i-rør system. Deler av EL-anlegget ble oppgradert.
- Eldre kjøkken ble erstattet med brukt kjøkken i 2010.
- Oppføring av frittstående garasje i 2016.

Parkering
Det er god biloppstillingsplass på egen eiendom og parkering i garasje.

Forsikringsselskap
Gjensidige

Polisenummer
93521413

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

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig. Fullmaktshaver(e) (selger(e)) 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.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Byggeår:
Det har ikke latt seg innhente opprinnelig byggeår fra offentlige registre. Oppgitt byggeår er et estimat ut ifra byggetegninger tilsendt fra oppdragsgiver, og avvik kan forekomme. Det fremkommer også fra "Lånesøknad" tilsendt fra oppdragsgiver at byggearbeidet skulle ferdigstilles innen desember 1960. Megler har ikke videre kontrollert opplysnignene.

Energi

Oppvarming
Oppvarming skjer via:
- Gulvvarme i 1.etg: Vindfang, deler av gang og bad.
- Vedovn i 1.etg.
- Panelovner ellers.

Info strømforbruk
Selger har oppgitt et årlig strømforbruk på 5.630 kWh. Dette er ikke et representativt forbruk da eiendommen kun er bebodd deler av året. Strømforbruket vil variere ut i fra vaner og behov.

Energikarakter
G

Energifarge
Rød

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 3 600 000

Kommunale avgifter
Kr 16 567

Kommunale avgifter år
2025

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter er en prognose for 2025. Fakturert beløp i 2024 var på 17.685kr.

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

Eiendomsskatt
Kr 4 497

Eiendomsskatt år
2025

Info eiendomsskatt
Eiendomsskatt er en prognose for 2025. Fakturert beløp i 2024 var på 4.398kr.

Formuesverdi primær
Kr 764 770

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 3 059 079

Formuesverdi sekundær år
2023

Info formuesverdi
Formuesverdi er innhentet fra Altinn.no.

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

Renovasjonsgebyr faktureres fra BIR fordelt på to terminer. Årlig renovasjonsgebyr er oppgitt til å være 2.552kr.

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 54, bruksnummer 26 i Voss kommune.

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

4621/54/26:
05.12.1959 - Dokumentnr: 1580 - Bestemmelse om gjerde
Eiendommen plikter å holde gjerde rundt eiendommen.

15.06.1976 - Dokumentnr: 1084 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:54 Bnr:24
Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold til Bygningsloven

29.10.1959 - Dokumentnr: 1383 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4621 Gnr:54 Bnr:7

05.11.1990 - Dokumentnr: 2373 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
gnr.54 bnr.49.

21.07.1994 - Dokumentnr: 1554 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

21.07.1994 - Dokumentnr: 1554 - Målebrev
Areal 1.089 m2

01.01.2020 - Dokumentnr: 1899058 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1235 Gnr:54 Bnr:26

05.12.1959 - Dokumentnr: 1580 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:54 Bnr:7
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:54 Bnr:108
Bestemmelse om vannrett
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse
Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest.

Det er utstedt ferdigattest for garasje datert 27.08.2025.

Det er ikke mottatt byggetegninger for kjeller eller 2. etasje i bolighuset. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at soverom i stue som er innredet og brukt som soverom ikke er tegnet inn som soverom på mottatte byggetegninger. Det er her ikke foretatt en bruksendring, men det gjøres oppmerksom på endringen. Dette soverommet er derfor ikke regnet med i antall soverom i boligen.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
27.08.2025.

Vei, vann og avløp
Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er i henhold til reguleringsplanen regulert til - Område for boliger med tilhørende anlegg.

Kommuneplaner
Id 12352019004
Navn Kommuneplan for Voss herad 2020-2032
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 22.10.2020
Delarealer
Delareal 247 kvm
KPHensynsonenavnOM310
KPFare Ras- og skredfare
Delareal 979 kvm
KPHensynsonenavnOM220
KPStøy Gul sone iht. T-1442
Delareal 110 kvm
KPHensynsonenavnOM210
KPStøy Rød sone iht. T-1442
Delareal 1 089 kvm
ArealbrukBoligbebyggelse, Nåværende

Reguleringsplaner

Id 123587014
Navn Gjerde - skulstad
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 02.03.1988
Delarealer
Delareal 1 089 kvm
Formål Boliger
Feltnavn B1

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

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

Kommentar bo- og driveplikt
Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon
Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

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

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

forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).
Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

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

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

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
3 600 000 (Prisantydning)

Omkostninger
90 000 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))
---
91 350 (Omkostninger totalt)
107 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
110 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)
---
3 691 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 707 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 710 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 91 350

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 finansinstitusjo
Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss

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

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 1,60% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
3 000 Gebyr for betalingsutsettelse
5 500 Kommunale opplysninger
22 500 Markedspakke
5 990 Oppgjørshonorar
2 000 Overtakelse
1 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
13 500 Tilretteleggingsgebyr
2 000 Visninger per stk.
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 113 590

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

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

Ansvarlig megler bistås av
Heine Ystanes Osmo
Eiendomsmeglerfullmektig
heine.ystanes.osmo@aktiv.no
Tlf: 922 65 248

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

Salgsoppgavedato
03.09.2025

Nabolagsprofil

Ringheimsvegen 215 - Nabolaget Skulestadmoen/Dugstadfossen - vurdert av 12 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Eldre**

Offentlig transport

Voss vgs. Totalt 8 ulike linjer	4 min 0.3 km	
Voss stasjon Linje F4, R40	5 min 4.2 km	
Bergen Flesland	1 t 36 min	

Skoler

Skulestad skule (1-7 kl.) 175 elever, 10 klasser	11 min 1 km
Voss ungdomsskule (8-10 kl.) 562 elever, 40 klasser	6 min 3.6 km
Voss vidaregåande skule	4 min
Voss gymnas 370 elever	6 min 3.4 km

Ladepunkt for el-bil

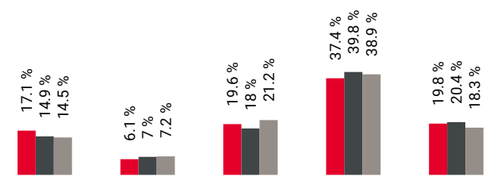
Voss VGS - Vestland fylkeskommune	5 min
Extra Skulestadmo	8 min

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skulestadmoen/Dugstadfoss...	479	250
Skulestadmoen	1 795	886
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Skulestad barnehage (1-5 år) 78 barn	13 min 1.1 km
Hagahaugen barnehage (1-5 år) 29 barn	2 min 1.7 km
Voss barnehage (1-5 år) 103 barn	4 min 2.4 km

Dagligvare

Coop Extra Skulestadmo Post i butikk, PostNord	8 min 0.7 km
Rema 1000 Skulestadmo	12 min

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Sykkel

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

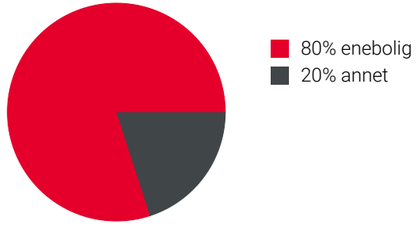
Støynivået
Lite støynivå 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Sport

Nye Voss vidaregåande skule idretts... Aktivitetshall	6 min 0.5 km
Skulestadmoen Fotball	13 min 1.1 km
MOVA Vangsgata	5 min
SKY Fitness Voss	6 min

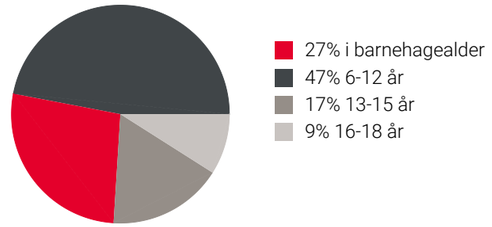
Boligmasse



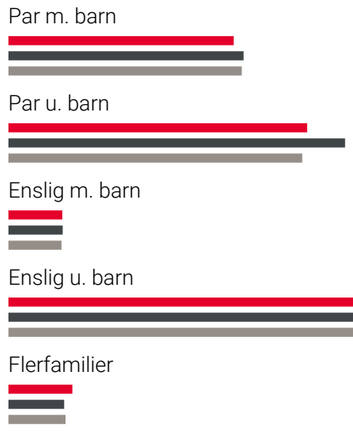
Varer/Tjenester

Vangen	6 min
Vitusapotek Vossevangen	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



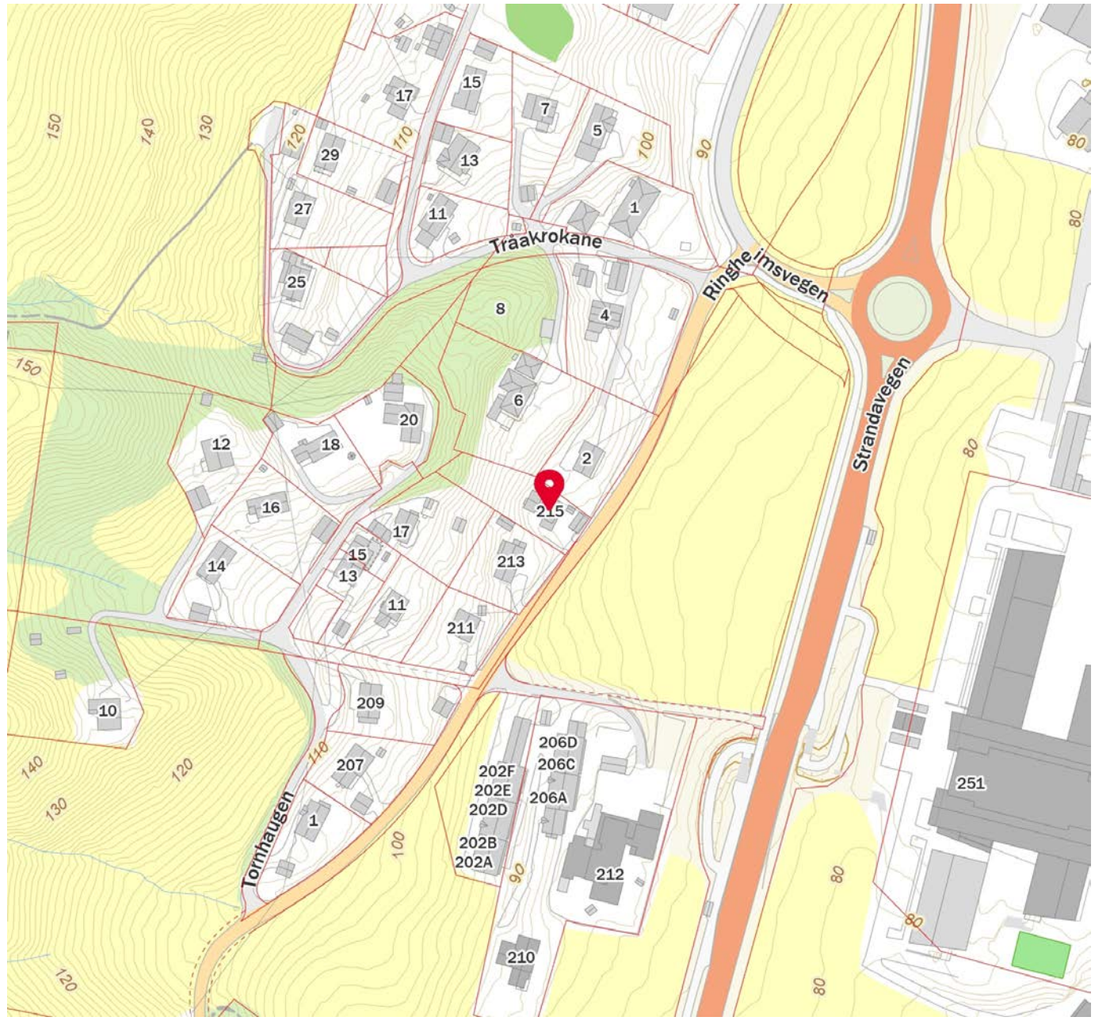
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

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



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

EIERSKIFTERAPPORT™

Einebustad
Ringheimsvegen 215
5710 Skulestadmo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Bjørnar Helland
Dato: 26/08/2025

Songvesborgi 26
Voss 5700
97753265
post@verdibygg.com

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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 hullborring i vegger.

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

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

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

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

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

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

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

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

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE 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.

©mstr.no

www.bmtf.no

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:54, Bnr: 26
Hjemmelshaver:	Kjell Hefte (død)
Seksjonsnr:	N/A
Festenr:	N/A
Andelsnr:	N/A
Tomt:	1089 m²
Konsesjonsplikt:	N/A
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Kommuneplan. Plan ID: 12352019004
Offentl. avg. pr. år:	Syner til prospekt frå meklar
Forsikringsforhold:	N/A
Ligningsverdi:	N/A
Byggeår:	

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	13.08.2025
Forutsetninger:	- Teknisk utstyr er ikkje funksjonstesta. - Alder/levetider bestemmer tilstandsgrad på enkelte bygningsdeler som ikkje er tilgjengelige for kontroll.
Oppdragsgiver:	Knut Hefte
Tilstede under befaringen:	Knut Hefte
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2

©mstr.no

www.bmtf.no

OM TOMTEN:
Eigedomen ligg i eit lett skrånande terreng mot aust, medan terrenget på vestsida av bygningen er bratt. Vestsida framstår som lite vedlikehelden. Tunet er asfaltert, noko som gir gode tilkomstforhold. Eigedomen har kort avstand til offentleg transport og Voss sentrum med eit breitt utval av fasilitetar. Områda rundt består i hovudsak av andre bustader, samt skog- og landbruksområde, noko som gir ei kombinasjon av tilgjengelegheit og naturlege omgjevnader.

Risikorapport frå Propcloud syner at eigedomen er plassert i:
- Gul, (støynivå mellom 55-65 dB) og raud (over 65 dB) frå Ringheimsvegen.
- Bustaden er plassert i aktsomheitsområde for kvikkleireskred. Dette er informasjon henta frå NVE sine landsomdekkande aktsomheitskart. Kartet syner områder med mogleg samanhengande marin leire (NGU) og terrengkriterier (høgdeforskjeller og stigning) som tilseier at det kan være fare for kvikkleireskred.
- Gul sone (moderat til låge mengder) ift. radonmengder i grunn. Fysisk måling inne i konstruksjonen vert anbefalt.
Radon er ein radioaktiv gass som kan oppstå i grunnen og sive inn i bygningen. Radon avgir ingen lukt, har ingen smak og er ikkje synleg. Den einaste måten å oppdage radon på er ved måling. Fysisk måling i konstruksjonen vert anbefalt.

Det er ikkje framlagt eller opplyst om spesielle forhold vedrørande eigedomen. Dette omfattar primært informasjon om matrikkelen, reguleringsmessige forhold og eventuelle servitutter knytt til eigedomen.

OM BYGGEMETODEN:
Einebustad oppført i ca 1960.
Grunnmur, fundament og kjellargolv er i betong, mot ukjente massar. Deler av innside grunnmur har tresonitt som isolasjonsmateriale, noko som var vanleg i etterkrigstida. Det er viktig å merke seg at tresonitt ikkje har same isolasjonsverdi som dagens isolasjonsmetodar. Konstruksjonen elles er truleg oppført i lett bindingsvirke med liggande enkeltfalsa kledning på utvendig fasade. Takkonstruksjonen er av typen saltak, tekt med skifer. Tak mellom tilbygg og hovudkonstruksjon har båndtekking av blikk som taktekking. Tradisjonelt bjelkelag fungerer som etasjeskilje. Vindauger er utstyrt med to-lags isolerglass, medan underetasjen har kopla (u-isolerte glass). Kopla glass er også observert på badet i andre etasje. Produksjonsår for vindauger strekker seg frå byggeår og fram til 2019. Balkong er oppført i betong. Slike balkongar er ofte bygd som ein fortsettelse av etasjeskilje som vert ført ut forbi vegglivet, noko som dannar grunnlaget for sjølve balkongen.

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

FORRUTSETNADER:
- Alder/levetider bestemmer tilstandsgrad på enkelte bygningsdeler som ikkje er tilgjengelige for kontroll.
- Underteikna er ikkje kjend med eventuelle fyringsforbod frå kommunen. Det vert på generelt grunnlag altid anbefalt kontroll av eldstad og pipeløp ved egarskifte.

PREMISS:
Enkelte opplysningar om bygget er innhenta frå heimelshavar/rekvirent, og rapporten føreset at desse opplysningane er korrekte. I nokre tilfeller der det ikkje vert utdelt informasjon til takstmann vil vurderingar om bygget vera opp til han, og her kan det avvika frå byggets faktiske forhold.
Sjølv om takstmannen utfører ei grundig analyse, kan skjulte feil og manglar førekomme og dermed ikkje bli avdekka gjennom visuell kontroll eller stikkprøvar på tilfeldig utvalde stadar i konstruksjonen. Dersom det er dårleg tilkomst eller andre hindringar, vert ikkje byggningsdelen kontrollert. Om rekvirenten eller eigaren ønskjer å fjerne hindringa for ny kontroll, kan befaring av den aktuelle byggningsdelen utførast ved eit seinare høve.
Kjøpar vert gjort merksam på si undersøkingsplikt etter "Lov om avhending av fast eigedom" § 3-10. Det er viktig at kjøpar set seg grundig inn i salsobjektet, les tilstandsrapporten og går gjennom eigenerklæringsskjemaet utfylt av rekvirenten eller heimelshavar.

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

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

Dei registrerte avvika skuldast hovudsakleg alder, bruksslitasje og vedlikehaldsmangel, samt enkelte forhold knytt til oppbygging. Feil og manglar avdekka ved befaring har ulik alvorlegheitsgrad. Sjå vidare i rapporten for tilstandsgrad og utgreiing for kvar bygningsdel. Avvik som er vurderte med TG 2 og TG 3 er samla bakerst i rapporten.

ANNET:
OPPVARMING:
- Golvvarme: 1. etg: Vindfang, deler av gang og bad.
- Vedovn i 1. etg.
- Panelomnar elles.

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

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

Egenerklæringsskjemaet er ikkje levert før oppstart av oppdraget. Det kan difor vere avvik mellom tilstandsrapporten og seljarens opplysningar som kan vere av stor betydning.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Innvendige overflater er i hovudsak bestående av:
Golv: Belegg og laminat. Betong, belegg og trevirke i underetasjen. Fliser på bad.
Vegg: Huntonittplater, tapet, brystningspanel, panel, og tapetstrier. Betong i deler av underetasjen. Baderomsplater på bad.
Himling: Slettbehandla trefiberplater, panel og 60x120 himlingsplater. Huntonittpanel på kjøkken.
Andre overflater er også registrert. Det vert tilrådd at ein eventuell bodgivar utfører grundig kontroll av innvendige overflater. Bustaden var delvis møblert på befaringsdagen, og enkelte rom vart nytta til lagring av diverse utstyr. Dette medfører ei avgrensa oversikt, og avvik utover det som er nemnt kan førekomma.

Merknader:
- Bruks- og slitasjemerker i enkelte overflater.
- Rennmerker på pipevegg.
- Litt misfargar i enkelte overflater. Fuktskjolder rundt innkassingar av røyrføringar i underetasjen.
- Knirk og skeivheiter i overflater. Dette er ikkje noko som må utbetrast då det ikkje påfører bygningskroppen elles noko form for skade.
Det kan uansett vera greit å vita om for ein eventuelt ny eigar.

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

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

TOALETTROM:
Toalettrommet er utstyrt med vask og toalett, og ved synfaring vart det ikkje avdekt feil eller manglar. Ventilasjonen skjer via friskluftventil, som gir avgrensa fuktfjerning, då luftutskiftinga er avhengig av trykkforskjellar. Etter dagens krav skal toalettrom ha mekanisk avtrekk for betre ventilasjon. Rommet har installasjonar tilkopla vatn, men manglar lekkasjesikring. Dette er viktig å vere observant på, då ein eventuell lekkasje kan føre til fuktskadar i omkringliggande konstruksjonar. Toalettrommet er oppført i tråd med gjeldande krav og reglar på oppføringstidspunktet, men har manglar sett i lys av dagens standard.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Formål med analysen er sal av eigedom.

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekka eventuelle avvik og manglar ved eigedomens hovudkonstruksjon. Rapporten er utarbeida i forbindelse med sal av den aktuelle eigedommen. Rekvirent/heimelshavar har hatt moglegheit til å informera om svakheiter som bør undersøkast grundigare.

Tilstandsrapporten har gyldigheit på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skadar, endringar eller anna av som har betydning for bustaden, skal heimelshavar/rekvirent opplysa om forholda og oppdatere tilstandsrapporten.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Det er stilt spørsmål til heimelshavar om eventuelle endringar etter byggeår. Heimelshavar opplyser om:
- Tilbygg i 1998. Nye vassføringar via røyr i røyr system. Deler av EL-anlegget vart oppgradert.
- Eldre kjøkken vart erstatta med brukt kjøkken i 2010.
- Oppføring av frittståande garasje i 2016.

Badet i andre etasje er ikkje vurdert då rekvirent opplyser at vassforsyninga er kopla frå, og rommet har stått ubrukt i fleire år. Dersom badet skal takast i bruk igjen, må det påreknast ei full oppgradering for å sikre forskriftsmessig utføring og funksjon.

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Underetasje	52	16	0	5	25	27
1. etasje	90	0	0	28	90	0
2. etasje	44	0	0	0	44	0
Loft	0	10	0	0	0	10
SUM BYGNING	186	26	0	33	159	37
SUM BRA	212					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje	0	24	0	0	0	24
SUM BYGNING						
SUM BRA						

©mstr.no

www.bmtf.no

BRA-i:

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

Underetasje: Takhøgd er målt frå: 2,16 til 2,25 meter.
- Entre: 8,6 m².
- Bod/verkstad: 7,8 m².
- Grov-vaskerom: 10,4 m².
- Innreia rom: 5,6 m².
- Hall/tropperom: 10,2 m².
- Teknisk rom: 5,4 m².

Hovudetasje: Takhøgd er målt frå 2,38 til 2,45 meter.
- Vindfang: 2,4 m².
- Hovudsoverom (ved bad): 12,5 m².
- Soverom: 6,7 m².
- Kjøkken: 9,2 m².
- Toalettrom: 2,4 m².
- Bad: 7,7 m².
- Stova: 30 m².
- Gangareal: 17,3 m².

Andre etasje: Takhøgd er målt frå 0,62 til 2,34 meter.
Golvareal er målt. Deler av arealet som er nevnt er ikkje måleverdig jfr. NS 3940:2023. Begrunnelse: manglande takhøgd.
- Tre soverom: 13,3 - 9,7 - og 9,4 m².
- Gang: 14,8 m². inkl. tropp og skap.
- Tidlegare baderom er ikkje målbart. Golvareal er målt til 3 m².

BRA-e:

Areal og takhøgd er målt på samme måte som for BRA-i.
- Garasje mot husvegg: 14,6 m².
- U-innreia loft: 10 m² målbart areal. Takhøgd er målt frå 0,07 til 2,3 meter.
- Frittståande garasje: 23,7 Takhøgd er målt til 2,25 meter.

MERKNADER OM AREAL:

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

Arealavvik på over 2% kan forekoma. Begrunnelse:
- Deler av underetasjen har ulik påforing mot grunnmur.
- Planteikning er ikkje framlagt før synfaringsdagen.
- Retning- og høgdeavvik på veggar og etasjeskilje.
- Forskjellig høgde til skråhimling i andre etasje.

Areal som vert oppteke av vegg mellom BRA-i og BRA-e er medrekna som BRA-e i arealoppsettet. Areal for garasje/uthus er ikkje tilstandsvurdert, men enkelt beskrive under "Garasje/uthus".

Terrasse- og ballkongareal:
- Overbygd inngangsparti til underetasjen. 4,6 m².
- Delvis overbygd inngangsparti for hovudetasjen: 3,9 m².
- Sørvest-vendt balkong for hovudetasje: 24 m². Arealet strekker seg over garasjetak. Området er ikkje fallsikra, og må ikkje nyttast før det er gjort tiltak.

P-rom og S-rom er det målt frå vegg til vegg i kvart rom.
Det er bruken av romma på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom. Romma kan likevel vere i strid med teknisk forskrift og manglande godkjennelse fra kommunen. Definisjon på romtype gjeld for det tidspunkt oppmålingen fant stad. Ei eventuell bruksendring av romma kan vera avgjerande for om romma er primære eller sekundære rom.

©mstr.no

www.bmtf.no

GARASJE / UTHUS:

Bygningsmasse utanfor hovudkonstruksjonen får ein kortfatta beskrivelse, og er ikkje tilstandsvurdert. Sjå under.

Det er opplyst at den frittliggande garasjen er oppført i 2016.
Golv og ringmur i betong. Ytterveggar er oppført i lett bindingsvirke med asfaltplater på kald side av veggliv. Liggande dobbeltfalsa kledning på utvendig fasade. Taket er av typen saltak tekka med granulerte takpanner av stål (Decra eller Powertekk). Takstolar fører lastene ned til grunn via konstruksjonen sine to langsider. Konstruksjonen er isolert.

Merknader:
Isolering av taket er ikkje fagmessig utført. Manglande eller skada dampsperresjikt kan medføre kondensering og fukt i konstruksjonen. Det vert derfor tilrådd å utbetre både takets isolasjon og dampsperresjikt for å sikre konstruksjonen mot fuktskadar frå kondens.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

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

Ansvarlig for rapporten:

Bjørnar Helland

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

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

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

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

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

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

26/08/2025

Bjørnar Helland

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

1. Grunn og fundamenter

TG 3 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Store deler av bygningsdelen befinner seg under terreng og er ikkje tilgjengelig for inspeksjon. Underteikna har vurdert det som ligg framme i dagen.

Det er registrert gjennomgåande sprekker og setningsskadar i grunnmuren. Sjå punkt 9.1.3 for nærare omtale av registrerte fuktutslag i underetasjen. Grunnforholda verkar u-stabile. Tilbygget mot vest hindrar for tilkomst til denne delen av grunnmuren, noko som gjer inspeksjon og vedlikehald vanskeleg.
På grunn av manglande tilkomst til grunnmur på vestsida vil det ikkje vere mogleg å utbetre drenering eller utvendig tettesjikt på denne delen av konstruksjonen. Dersom ein ønskjer å etablere utvendig isolasjon, som er anbefalt ved feks. innredning av underetasjen, vil heller ikkje det kunne gjennomførast.

Sprekkar og setningsskadar i grunnmur kan indikere ustabile grunnforhold og medfører risiko for ytterlegare rørsler i konstruksjonen. Over tid kan dette påverke byggets stabilitet og føre til både fukt- og konstruksjonsskadar dersom det ikkje vert utbetra. Bygningsdelen er kategorisert som ein risikokonstruksjon, og utgifter til oppgraderingar må ventast.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikkje.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkeleg fall frå byggverket med mindre det er utført andre tiltak for å leie vekk overflatevatn. For å sikre god drenering bør fallet ut frå bygningen vere minst 1:50 over ein avstand på minst 3 meter frå veggen, jf. «NBI 514.221 Fuktsikring av konstruksjonar mot grunn».

Fallforholdet frå grunnmuren ser ut til å vere tilpassa så godt som mogleg i høve til tomteforholda. Eigedomen ligg i skrånande terreng mot aust, med terrengfall mot grunnmuren. Under overflata skrår truleg berget inn mot bygningskroppen, noko som kan føre til opphoping av fukt i nedre del av grunnmuren. Dette medfører at deler av grunnmuren til tider kan vere utsett for både overflatevatn og grunnvatn. For denne typen konstruksjonar er god drenering og eit velfungerande utvendig tettesjikt avgjerande for å redusere risikoen for fuktinntrenging. Sjå punkt 1.1 for nærare utgreiing.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 3 2.1 Yttervegger

Lett bindingsvirke med liggande trekledning på utvendig fasade.
Det vart ikkje observert visuelle teikn på avvik knytt til bindingsverket på befaringsdagen. Det skal likevel nemnast at bygningsdelen er innebygd eller tildekka av andre overflater, noko som gjer det utfordrande å konstatere eventuelle avvik. Avvik utover det som er nemnt kan førekoma.

Kledningen på hovudkonstruksjonen viser teikn til fuktpåverknad og har manglande vedlikehald. Det er observert påbegynnande råte i enkelte område, noko som reduserer levetida og gjer kledningen meir utsett for vidare nedbryting. Det er ikkje etablert tilfredsstillande lufting bak kledningen, noko som aukar risikoen for fuktoppsamling og vidare skadar. I tillegg er det registrert opningar som kan gje tilgang for mus og andre skadedyr. Tilbygget frå 1998 framstår utan tilsvarande avvik og er vurdert til å vere i tilfredsstillande stand.

Manglande lufting og vedlikehald kan føre til at fuktskadar utviklar seg raskare og gje behov for omfattande utskifting av kledning og eventuelt reparasjon av underliggjande konstruksjonar. Opningane gjer bygget meir utsett for skadedyr, noko som kan påføre ytterlegare skadar.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

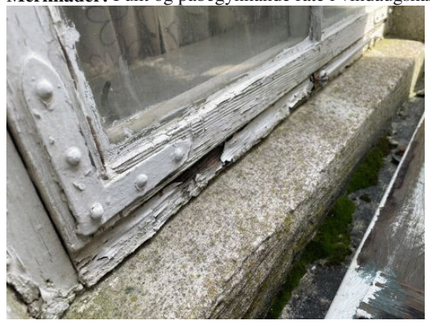
Bustaden har vindauge og dører med to-lags isolerglass, samt kopla vindauge i underetasjen. Nokre vindauge er utstyrte med ventil. Produksjonsår strekkjer seg frå oppføringsåret og fram til 2019, og tilstanden varierer difor mellom dei ulike vindauga.

Det er ikkje observert punkterte ruter, men dette kan ikkje utelukkast då slike skadar ofte vert meir synlege under andre årstider eller ved ulike værforhold.

Det er registrert lause beslag og listverk på enkelte utvendige karmar. Under minst eitt vindauge er beslag lagt med feil fallforhold, noko som kan føre til oppsamling av vatn og auka risiko for fuktskadar. Det er òg registrert fuktig trevirke i enkelte karmar, noko som indikerer fuktpåverknad over tid. Observasjonane peikar på vedlikehaldsmangel.

Varierande alder og vedlikehaldsnivå gjer at fleire av vindauga vil ha avgrensa restlevetid og behov for tiltak over tid. Manglande eller feilmonterte beslag kan føre til fuktskadar i tilknyting til karmar og fasade dersom dette ikkje vert utbetra. Registrert fuktig trevirke indikerer risiko for vidare nedbryting og eventuell råteutvikling i karmane. Eventuelle punkterte ruter kan redusere både isolasjonsevne og funksjon, og vil krevje utskifting.

Merknader: Fukt og påbegynnande råte i vindaugskarm.



4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Punkta 4.1, 4.2 og 5.1 omhandlar takkonstruksjon, taktekking og kaldt loft, og inneheld delvis gjentakande opplysningar.
Punkt 4.1: Vurderer takkonstruksjonen og eventuelle svekkelsar i bereevna.
Avstanden frå terreng til tak utgjer ei utfordring ved inspeksjon av takkonstruksjonen. Tilkomst for visuell kontroll er begrensa, noko som kan gjera det vanskeleg å identifisera eventuelle skadar eller behov for vedlikehald. Vurderinga av tilstandsgrad er difor basert på takets alder og opplysningar frå heimelshavar.

Det er ikkje teikn på svekkelsar i den bærande konstruksjonen. Det er registrert normale svankar og svai i takflata, noko som er vanleg med tanke på byggeåret.
Snøfangar manglar på takflata. Skifer har ein friksjonskoeffisient på om lag 0,25, noko som gjev krav til snøfangar dersom takvinkelen overstig 14 grader. Taket i dette tilfellet har ein høgare vinkel. Snøfangar er ei viktig sikring for eigarar, underliggande bygningsdelar og tredjepersonar mot skade som kan oppstå ved snøras frå taket. Det vert difor anbefalt å få dette montert for å redusere risikoen for både materiell- og personskadar.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

TG 3 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

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

Punkt 4.2 tek for seg taktekkinga, inkludert lufting, undertak, gjennomføringar, lekter og yttertak. Destruktive undersøkingar av lukka konstruksjonar vert ikkje utført, og tilstandsgraden baserer seg på alder, eventuelle avvik og takstmannens vurdering. Det vert teke atterhald om skjulte feil og manglar. Punkt 4.1 og 4.2 er av sikkerheitsmessige årsaker kun visuelt kontrollert frå bakkeplan. Avvik utover underteikna si beskriving kan førekoma.

Rekvirent opplyser:
Taket er frå: Byggeår. Tilbygg frå 1998. Type undertak: truleg asfaltpapp. Taktekking: Skifer. Blikk på deler av tak over entre og gang.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 3 på bakgrunn av lekkasjen nemnd i punkt 5.1. Ei lekkasje tilseier at både taktekking og undertak i det aktuelle området ikkje lenger fungerer etter føremålet, og oppgradering vert difor anbefalt.

Skifer har generelt lang levetid, men materialet er ikkje tett mot slagregn, sterk vind eller langvarig nedbør. Dette stiller krav til at undertaket er heilt tett, utan svekkingar i skøytar eller overgangar. I denne konstruksjonen er det nytta u-impregnerte rekter og lekter under skiferen. For skifertak er det anbefalt å nytte impregnert materiale, då treverket bør ha tilnærma same levetid som sjølve skiferen. Manglande impregnering aukar risikoen for tidlegare nedbryting av underliggjande trekonstruksjonar og kan dermed redusere den totale levetida for taket.

Lekkasjen viser at dagens løysing ikkje gir tilfredsstillande beskyttelse. Utbetring eller utskifting er nødvendig for å sikre tett bygg. U-impregnerte lekter og rekter kan føre til redusert haldbarheit og auka behov for framtidige tiltak.

Merknader:

5. Loft

TG 3 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Punkt 5.1 omfattar kontroll av loftet, der eventuelle funn som mugg, sopp, fukt og råteskader vert kommentert. Dersom bustaden ikkje har kaldt loft, vert slike observasjonar i staden beskrive under punkt 4.2.

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

Rekvirent opplyser at loftkonstruksjonen er frå byggeår.

Det er registrert fuktskjolder og misfarga overflater på kaldtloftet. Fuktmålingar viste utslag i enkelte område, særleg rundt pipegjennomføringa. Dette indikerer at det har vore fuktinntrenging i konstruksjonen. På pipeveggen er det observert krakelering og riss, noko som kan skuldast både fuktpåverknad og aldersslitasje. Det er òg registrert ekskrement frå mus, som viser at skadedyr har hatt tilgang til loftsrommet.

Fuktinntrenging kan føre til vidare nedbryting av materialar og risiko for råte dersom årsaka ikkje vert utbetra. Skadar i pipeveggen kan svekke konstruksjonen og gjere ho meir utsett for lekkasje eller ytterlegare sprekkdanning. Tilgang for mus kan medføre skade på isolasjon og anna materiale, samt hygieniske utfordringar. Tiltak for å stanse fuktinntrenging og hindre skadedyrtilkomst vert anbefalt.

Merknader: Fukt og misfargar rundt pipegjennomføring.

©mstr.no

www.bmtf.no

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 3 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Balkongen er oppført i betong, og slike konstruksjonar er ofte bygd som ein forlenging av etasjeskiljet som vert ført ut forbi vegglivet. Dette dannar sjølve grunnlaget for balkongen. Det er ikkje montert rekkverk, noko som medfører fare for fall og alvorlege personskadar. Det er registrert riss i betongen, og understøttinga av balkongen vert vurdert som usikker.

Garasjetaket, som truleg er planlagt som ei vidareføring av balkongkonstruksjonen, har òg synlege riss og ei tilsvarande usikker understøtting.

Manglande rekkverk inneber ein direkte risiko for liv og helse. Riss og usikker understøtting i betongkonstruksjonane kan tyde på svekking i bereevna, og det er risiko for forverring dersom tiltak ikkje vert sett i verk. For å sikre både funksjon og tryggleik vert det anbefalt nærare undersøking av konstruksjonane og etablering av nødvendige utbetringar, inkludert montering av rekkverk. Fuktig isolasjon i garasjehimling.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Fliser på golv og sokkel. Baderomsplater på vegg. 60x120 himlingsplater.
Ventilasjon: Naturleg avtrekk i himling. Tilluft til rom i underkant av dørblad sørger for tilluft til rom, og ut-tørking av vassdamp.

Badekar og vaskemaskin står plassert på badet og fører til begrensa oversikt. Avvik utover det som er nevnt kan forekoma i alle punkt som omhandlar våtrommet.

Det er registrert opningar i skøytar, hjørneprofilar og i overgangar mot sokkelflis på baderomsplatene. Desse opningane ligg innanfor våtsonene, og utbetring vert difor anbefalt for å hindre fuktinntrenging. Sokkelfliser sit laust, og det er observert misfarging i enkelte område. I himling over vaskemaskin er det synlege, inntørka fuktskjolder som indikerer tidlegare fuktpåverknad. Nærare undersøking vert anbefalt for å avklare årsak og eventuelle skadeomfang.
Ventilasjonen er basert på naturleg avtrekk. For å sikre tilfredsstillande fukttransport og redusere risiko for fuktskadar bør dette erstattast med mekanisk avtrekk.

Opningar i overflater innanfor våtsone kan føre til fuktoppsug i underliggjande konstruksjonar, med risiko for råte og redusert levetid på bygningsdelen. Lause fliser og misfarging kan tyde på fuktrelaterte problem som kan utvikle seg dersom tiltak ikkje vert gjennomført. Tidlegare fuktskjolder i himling kan indikere lekkasje eller kondens, og bør undersøkast nærare. Manglande mekanisk avtrekk aukar risikoen for høg fuktbelastning og dårleg inneklima.

Merknader: Misfargar i dusjsona.

©mstr.no

www.bmtf.no

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Fallforholdet er målt med streklaser på tilfeldig utvalde punkt, men ujamnheiter i overflata kan ikkje utelukkast. Vurderinga er gjort opp mot krava som var gjeldande ved oppføringstidspunktet (TEK97).

TEK97 opnar for følgjande løysing ved oppbygging av fall i våtrom:
Minimum 1:50 fall innanfor ein radius på 80 cm frå sluk. Det er ikkje sett spesifikke krav til fall utanfor dusjsona, men det skal vere fall frå alle usikra vassinstallasjonar. Flate parti og motfall vert difor ikkje akseptert.

Det er registrert motfall som medfører vassansamling i dusjsona. Fallet tilfredsstiller ikkje krava som var aktuelle på oppføringstidspunktet. Badekar hindrar kontroll av fallforhold mot sluk under sjølve karet, og nærare undersøking her vert anbefalt. Det er i tillegg observert manglande fuger mellom enkelte golvfliser samt misfarga fuger.

Motfall og manglande tilstrekkeleg fall i våtsoner aukar risikoen for vassansamling, lekkasje og inntrenging i underliggjande konstruksjonar. Over tid kan dette medføre fuktskadar, råteutvikling og redusert levetid på badet. Manglande og svekka fuger gjev opningar for fukt og vassinntrenging, som ytterlegare forsterkar risikoen for skadar i golvkonstruksjonen.

Merknader:

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Rekvirent opplyser at badets tettesjikt er frå 1998. Membrantype: Smøremembran under flis. Baderomsplater på vegg.

Det vert aldrig utført destruktive inngrep for å koma til membran under flis. Det vert forutsatt og forventa at det er nytta tettesjikt i alle våtsoner.

Holboring er utført frå tilstøytande rom (soverom), i område ved dusj som vert vurdert som ein kritisk stad. Det vart ikkje registrert avvik ved fuktmåling eller visuell kontroll i holet på befaringsdagen. Holet er tildekka med forblendingslokk som kan fjernast for nye kontrollar i framtida. Jamnleg kontroll vert anbefalt. Det vert gjort merksam på at funn utan avvik kan vere relatert til minimal bruk av våtrommet, og at lekkasjar kan oppstå ved meir hyppig bruk. Tettesjiktet i sluket er ikkje synleg. På grunn av alder har tettesjiktet ei usikker gjenværande restlevetid, jf. SINTEF Byggforsk. Slitasje over tid kan føre til redusert funksjon, noko som aukar risikoen for fuktgjennomtrenging og påfølgjande bygningsskadar. Oppgradering vert difor anbefalt for å sikre varig beskyttelse og redusere risikoen for framtidige skadar.

Manglande synleg tettesjikt og alder på konstruksjonen gjev ein vesentleg usikkerheit rundt våtrommets vidare levetid. Risikoen for lekkasjar og skjulte fuktskadar aukar over tid, og kan krevje omfattande utbetringar dersom tiltak ikkje vert gjennomført.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

8. Kjøkken
8.1 Kjøkken
TG 2 8.1 Kjøkken

Eldre kjøkken vart erstatta med eit brukt kjøkken i 2010. Innreiinga har ein-speigla frontar. Stålvask med to kummar er montert i laminat benkeplate. På vegg er det montert kitchenboard som gjev ei meir robust og lettstelt overflate. Det er integrert oppvaskmaskin, og kjøkkenventilatoren fører matos og vassdamp ut til det fri.

Ingen avvik er registrert ved enkel funksjonstest av tilfeldig utvalte dører og skuffer.

Bruks- og slitasjemerker. Avløpet frå vasken har treg avrenning i høve til tappepunktets kapasitet, noko som indikerer delvis tilstopping eller redusert kapasitet i avløpsleidningen.

Treg avrenning kan føre til oppstuvning av vatn og risiko for lekkasje eller vasskadar dersom avløpet vert tett. Tiltak for reinsing og vedlikehald av avløpssystemet bør gjennomførast. Normale bruksmerker påverkar ikkje funksjonen, men vitnar om alder og bruk.

Merknader:

9. Rom under terreng
9.1 Underetasje
TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Dette punktet vert vurdert i samanheng med punkt 1.1 og 1.3, som omhandlar utvendig fuktsikring. Store delar av grunnmuren er innvendig tildekka av andre overflater enn betong/murpuss, og det har difor ikkje vore mogleg å utføre full visuell kontroll av grunnmuren for eventuelle sprekker, setningar eller jordtrykksskadar. Vurderinga er basert på synlege overflater, og avvik utover det som er registrert kan førekome.

Overflatene som er innreia framstår som forventa i høve til byggets alder, men manglande direkte inspeksjon av store delar av muren inneber usikkerheit.
Eventuelle sprekkdanningar eller setningar kan gå ubemerka og utvikle seg til strukturelle utfordringar over tid.
Sidan delar av muren ikkje kan inspiserast direkte, bør ein vere observant på teikn til fukt eller konstruktive endringar på innvendige overflater, som misfarging, buling eller sprekkdanning i vegger og golv.
Sjå punkt 9.1.3 for nærare omtale av fuktmåling og ventilasjon.

Det er observert ei gjennomgåande sprekk i grunnmuren. Sjå punkt 1.1 for nærare vurdering. Slike sprekkdanningar kan indikere rørsler i konstruksjonen eller påverknad frå ytre faktorar som tele, fukt eller langvarig belastning.

Ei gjennomgåande sprekk representerer ein potensiell risiko for redusert stabilitet og auka fuktinntrenging. Dersom årsaka ikkje vert avklara og eventuelle utbetringar ikkje vert gjennomført, kan skaden utvikle seg og medføre vidare svekking av konstruksjonen. Nærare fagleg vurdering vert anbefalt for å sikre stabilitet og redusere risikoen for framtidige skadar.

Merknader: Avskala overflatebehandling som følge av fukt.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

©mstr.no

www.bmtf.no

Deler av den underliggande betongplata er tildekka av andre overflater enn betong og kan difor ikkje kontrollerast direkte. Eventuelle avvik utover det som er nemnt kan førekoma.

Tilgjengelege overflater er visuelt kontrollert og framstår som forventa i forhold til alder. Riss og sprekker er observert.

Merknader:

TG 3 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er utført holtakingsprøve i nedre del av veggen i innreia rom. Holet er tildekka med forblendingslokk, som enkelt kan fjernast ved framtidige kontrollar. Fuktutslag på 16 vektprosent er registrert, noko som vert vurdert som normalt. Det er viktig å påpeike at undersøkinga berre omfattar eit avgrensa område, og at avvik kan finnast i andre delar av konstruksjonen som ikkje er kontrollert. Vidare oppfølging og vurdering av omkringliggande område kan vere nødvendig for å avdekke eventuelle fuktskadar som ikkje var synlege ved denne enkeltståande prøven.

Det er utført holtakingsprøve i nedre del av vegg i den innreia delen av underetasjen. Holet er tildekka med forblendingslokk som enkelt kan fjernast ved framtidige kontrollar. Målingane viste fuktutslag på 21 vektprosent. Resultatet må sjåast i samanheng med vurderingar av grunnmur, drenering og terrengforhold, då slike forhold har direkte påverknad på fuktinntrenging. På grunn av det høge fuktutslaget vert bygningsdelen kategorisert som ein risikokonstruksjon. Saltutslag og misfargar på innvendige overflater underbyggjer funna og indikerer fukttransport frå grunnen.

Høgt fuktinnhald i trekonstruksjonar aukar risikoen for råte, soppvekst og skade på overflater og innreiing. Over tid kan dette påverke inneklimaet negativt og redusere levetida til konstruksjonen. Vidare undersøkingar bør vurderast for å fastslå skadeomfang og nødvendige tiltak for å redusere fuktbelastninga og hindre framtidige skadar.

Merknader:

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

VASSRØYR:
Vassinntak av typen pel (plast) er ført inn i underetasjen. Vatn vert fordelt til vanninstallasjonar via ein kombinasjon av røyr i røyr-system og kobubernett. Stoppekran er observert ved vassinntak. Kran er enkelt funksjonstesta, og fungerer som den skal.

AVLØP:
Avløpsrøyr i plast. Deler av anlegget over og under betonggolv i underetasjen er av støypejern frå byggeår. Forutan vasslåsar under vaskar er anlegget skjult som gjer begrensa kontroll av avløpsanlegg. Vasslåsar under vask på bad og kjøkken er kontrollert for lekkasje. Det er ikkje registrert avvik. På generelt grunnlag gjer ein merksam på at plastmateriale vil bevege seg ved ulike temperaturer slik at det kan oppstå lekkasje i koplingen på vasslåsar. Anbefalar å utføre jamnleg kontroll av vasslåsar og ettersnøre ved behov. Dette inngår i normalt vedlikehald. Rekvirent bekrefter at avløpslufting er ført ut via takk, og at det aldrig har vore problem med avløpsanlegget i deira eige. Stakepunkt er registrert ved tropperom i underetasjen.

Deler av VA-anlegget ligg skjult i veggar og himling, og eventuelle avvik som ikkje var synlege på befaringsdagen kan difor førekome. Rekvirent opplyser at det ikkje har vore problem med verken vatn- eller avløpsanlegget i deira eige.
Anlegget er delvis frå byggeår, med utviding i samband med tilbygg i 1998.
Fordelerstamma for vatn er montert direkte på vegg utan fordelarskap. Løysinga er ikkje lekkasjesikra, noko som inneber at lekkasjar kan utvikle seg uoppdaga. Det er registrert lekkasje i blandebatteri i underetasjen. Deler av anlegget er av eldre dato og har ei avgrensa gjenværande restlevetid, jf. SINTEF Byggforsk. Lause vassrøyrer er observert. Lause vasstilførslar kan føra til trykkslag og lekkasjar.
For å unngå frostsprenging vinterstid må utekranen tappast for vatn. Det vert anbefalt å stenge tilførselen og tømme røyrsystemet for restvatn, slik at temperaturar under null grader ikkje fører til skade på installasjonen.

Manglande lekkasjesikring på fordelarstamma aukar risikoen for skjulte vasskadar dersom lekkasje skulle oppstå. Eldre røyrdelar kan ha redusert funksjon og er meir utsette for lekkasjar over tid. Lekkasjen i blandebatteriet bør utbetrast snarast for å hindre følgjeskadar. Dersom utekranen ikkje vert frostsikra, kan dette medføre frostsprenging, røyrbrot og påfølgjande vasskadar.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Ctc bereder på 115 liter og 2 kW effekt står plassert i underetasjen. Slange er montert på sikkerheitsventil og ført inn til naborom med sluk. Prod. år: ca 1997. Beredaren er tilkopla vanleg stikkontakt med støpsel.

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

Bereder nermar seg 20 år og har difor ei usikker gjennverande rest-levetid jfr. Sintef Byggforsk. Dårleg vasskvalitet kan vera ein konsekvens av videre bruk.

Merknader: Beredaren er tilkopla straum via vanleg støpsel i stikkontakt. I 2014 kom det krav om at beredere med effekt over 1,5 kW skal ha fast straumtilkopling. Varmvatnsberederen trekker relativt mykje straum over lang tid, og tilkopling via vanleg stikkontakt kan føre til dårleg kontakt, som igjen kan resultere i overoppheting og i verste fall brann. Sjølv om installasjonen er frå før 2014-kravet, vert det på generelt grunnlag anbefalt å installere fast straumtilkopling for å sikre stabil drift og redusere risiko for varmeutvikling i tilkoplingspunktet. Lekkasjesikringa tilfredstiller ikkje dagens krav.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikkje.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikkje.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Bustaden er utstyrt med naturleg balansert ventilasjon. Periodisk avtrekk frå bad og kjøkkenventilator skapar undertrykk i bygget, og ny frisk luft kjem inn via ventilar integrert i vindauger. Løysinga gir grunnleggjande luftutskifting, men er avhengig av at ventilar vert haldne opne og reingjorde for å fungere tilfredsstillande.

Løysinga fungerer, men det må bemerkast at ventilasjonen er enklare enn det som vert anbefalt etter dagens standardar. Dette gjer det vanskelegare å oppnå tilfredsstillande luftkvalitet og reduserer moglegheita for effektiv luftutskifting.
Det er òg naturlege luftlekkasjar rundt vindauge, dører, tak og veggar. Ved ei eventuell oppgradering av lufttetting i desse bygningsdelane, må ein ta omsyn til at den naturlege ventilasjonen vil verte redusert. I slike tilfelle bør ein vurdere å etablere mekanisk ventilasjon for å sikre god luftkvalitet.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av manglande ventilar og utilstrekkeleg luftveksling mellom rom. For å sikre fri luftvandring bør det etablerast luftespalter under innvendige dørblad eller ventilar i innerveggar. Slik systemet fungerer i dag, er ikkje luftvekslinga tilfredsstillande dersom innerdører er lukka.
Manglande ventilasjon kan medføre dårleg inneklima og auka energibruk for mekaniske avtrekk, noko som igjen kan føre til opphoping av fukt og redusert komfort i bustaden over tid. Alle rom bør ha tilfredsstillande ventilasjon, og det vert tilrådd å installere fleire ventilar og etablere luftespalter mellom rom for å sikre god luftsirkulasjon.
Det vert vist til punkt 7 for nærare informasjon om ventilasjon på våtrom.

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

www.bmtf.no

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

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

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

Det vert gjort merksamheit i at underteikna ikkje har elektrofagleg kompetanse. Det vert på generelt grunnlag anbefalt å kartlegga eventuelle avvik ved eigarskifte. Arbeidet med kartlegginga må utførast av eit kvalifisert foretak.
NEK405 bør nyttast som grunnlag for kartlegginga. Det vil gi ein god oversikt på eventuelle feil og manglar som bør utbetrast.

Sikringskap med automatsikringar er observert i gang i andre etasje. Antallet sikringar samsvarar med antallet i kursforteiknelsen. Deksel i skap er ikkje fjerna for kontroll av kabelføringar o.l. Rekvirent opplyser at anlegget er frå 1959 med ei stor oppgradering i samband med tilbygget i 1998. Vidare vert det opplyst at DLE hadde tilsyn på anlegget i 2022, og diverse jordingsavvik vart utbetra i regi av heimelshavar.

Merknad:
- Enkelte lause stikkontaktar og brytarar.
- Trekkerøyrer på kaldtloft. Varm luft i røyrer kan kondensera ved utetemperaturar på mindre en 0 grader.
- Eldre og utdaterte deler er observert.

Merknader:

BMTF TILSTANDSRAPPORT

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Ved TG 2 og TG 3 skal det opplysast om årsak og konsekvens av avviket jfr. Forskrift til avhendingslova § 2-22. Dersom konsekvens ikkje er beskrive ved slike forhold er det underliggande tekst som gjeld: 'Meirskadar til andre bygningsdeler kan vera ein konsekvens av funna som er gjort.' Der konsekvens ikkje er spesifikt omtalt, må ein rekna med at meirskadar til andre bygningsdeler kan oppstå som følge av dei registrerte avvika."

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:
Terrasser, trapper, ramper og liknande med høgdeforskjell på 0,5 meter eller meir til underliggande terreng/plan skal sikrast med rekkverk.
Følgjande avvik er registrert:
- Håndrekke på vegg manglar i innvendig tropp.
- Rekkverk manglar på balkong.
Fall og personskadar kan vere ein konsekvens av avvika. Sjølv om nokon av dei registrerte avvika ikkje har tilbakeverkande kraft, krev takstforskrifta at dei vert opplyste om ved eigarskifte.

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

LOVLIGHEITSMANGEL:
Dagslysflate: I henhald til NS 3600 skal rom for varig opphald ha minst 10 % dagslysflate/vindaugsareal i forhold til rommets golvareal.
Avvik er registrert:
- Soverom ved bad i hovudetasjen har eit dagslysareal på ca. 8,3%.
- To soverom mot gavlvegg i andre etasje har eit dagslysareal på ca. 8,3% og 8%.

Takhøgd: Rom for varig opphald skal ha minimum 2,2?m. I underetasjen er takhøgda 2,16?m, under dagens krav. Ingen rom i underetasjen er definert som rom for varig opphald, men informasjonen kan vera relevant ved ønske om eventuell ombygging.

DØDSBU:
Eigedomen vert seld som dødsbu. Rekvirent har avgrensa kunnskap om eigedomen og konstruksjonen, og tilgjengeleg dokumentasjon er begrensa. Skjulte feil og manglar som tidlegare heimelshavar hadde kjennskap til, er difor ikkje kartlagt. Rapporten utgjer ikkje ei fullstendig vurdering, og kjøpar bør sjølv gjennomføre undersøkingar for å avdekke eventuelle skjulte manglar. Risikoen for skjulte feil og manglar kan vera høgare enn ved ordinære eigedomar, og dette må takast omsyn til ved kjøp

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

BMTF TILSTANDSRAPPORT

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Terrengforhold
	Fallforholdet frå grunnmuren ser ut til å vere tilpassa så godt som mogleg i høve til tomteforholda. Eigedomen ligg i skrånande terreng mot aust, med terrengfall mot grunnmuren. Under overflata skrår truleg berget inn mot bygningskroppen, noko som kan føre til opphoping av fukt i nedre del av grunnmuren. Dette medfører at deler av grunnmuren til tider kan vere utsett for både overflatevatn og grunnvatn. For denne typen konstruksjonar er god drenering og eit velfungerande utvendig tettesjikt avgjerande for å redusere risikoen for fuktinntrenging. Sjå punkt 1.1 for nærare utgreiing.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Det er ikkje teikn på svekkelsar i den bærande konstruksjonen. Det er registrert normale svankar og svai i takflata, noko som er vanleg med tanke på byggeåret. Snøfangar manglar på takflata. Skifer har ein friksjonskoeffisient på om lag 0,25, noko som gjev krav til snøfangar dersom takvinkelen overstig 14 grader. Taket i dette tilfellet har ein høgare vinkel. Snøfangar er ei viktig sikring for eigarar, underliggande bygningsdelar og tredjepersonar mot skade som kan oppstå ved snøras frå taket. Det vert difor anbefalt å få dette montert for å redusere risikoen for både materiell- og personskadar.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Det er registrert opningar i skøytar, hjørneprofilar og i overgangar mot sokkelflis på baderomsplatene. Desse opningane ligg innanfor våtsonene, og utbetring vert difor anbefalt for å hindre fuktinntrenging. Sokkelfliser sit laust, og det er observert misfarging i enkelte område. I himling over vaskemaskin er det synlege, inntørka fuktskjolder som indikerer tidlegare fuktpåverknad. Nærare undersøking vert anbefalt for å avklare årsak og eventuelle skadeomfang. Ventilasjonen er basert på naturleg avtrekk. For å sikre tilfredsstillande fukttransport og redusere risiko for fuktskadar bør dette erstattast med mekanisk avtrekk. Opningar i overflater innanfor våtsone kan føre til fuktoppsug i underliggjande konstruksjonar, med risiko for råte og redusert levetid på bygningsdelen. Lause fliser og misfarging kan tyde på fuktrelaterte problem som kan utvikle seg dersom tiltak ikkje vert gjennomført. Tidlegare fuktskjolder i himling kan indikere lekkasje eller kondens, og bør undersøkast nærare. Manglande mekanisk avtrekk aukar risikoen for høg fuktbelastning og dårleg inneklima.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	Det er registrert motfall som medfører vassansamling i dusjsona. Fallet tilfredsstiller ikkje krava som var aktuelle på oppføringstidspunktet. Badekar hindrar kontroll av fallforhold mot sluk under sjølve karet, og nærare undersøking her vert anbefalt. Det er i tillegg observert manglande fuger mellom enkelte golvfliser samt misfarga fuger. Motfall og manglande tilstrekkeleg fall i våtsoner aukar risikoen for vassansamling, lekkasje og inntrenging i underliggjande konstruksjonar. Over tid kan dette medføre fuktskadar, råteutvikling og redusert levetid på badet. Manglande og svekka fuger gjev opningar for fukt og vassinntrenging, som ytterlegare forsterkar risikoen for skadar i golvkonstruksjonen.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Holboring er utført frå tilstøytande rom (soverom), i område ved dusj som vert vurdert som ein kritisk stad. Det vart ikkje registrert avvik ved fuktmåling eller visuell kontroll i holet på befaringsdagen. Holet er tildekka med forblendingslokk som kan fjernast for nye kontrollar i framtida. Jamnleg kontroll vert anbefalt. Det vert gjort merksam på at funn utan avvik kan vere relatert til minimal bruk av våtrommet, og at lekkasjar kan oppstå ved meir hyppig bruk. Tettesjiktet i sluket er ikkje synleg. På grunn av alder har tettesjiktet ei usikker gjenværande restlevetid, jf. SINTEF Byggforsk. Slitasje over tid kan føre til redusert funksjon, noko som aukar risikoen for fuktgjennomtrenging og påfølgjande bygningsskadar. Oppgradering vert difor anbefalt for å sikre varig beskyttelse og redusere risikoen for framtidige skadar. Manglande synleg tettesjikt og alder på konstruksjonen gjev ein vesentleg usikkerheit rundt våtrommets vidare levetid. Risikoen for lekkasjar og skjulte fuktskadar aukar over tid, og kan krevje omfattande utbetringar dersom tiltak ikkje vert gjennomført.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Bruks- og slitasjemerker. Avløpet frå vasken har treg avrenning i høve til tappepunktets kapasitet, noko som indikerer delvis tilstopping eller redusert kapasitet i avløpsleidningen. Treg avrenning kan føre til oppstuvning av vatn og risiko for lekkasje eller vasskadar dersom avløpet vert tett. Tiltak for reinsing og vedlikehald av avløpssystemet bør gjennomførast. Normale bruksmerker påverkar ikkje funksjonen, men vitnar om alder og bruk.

BMTF TILSTANDSRAPPORT

9.1.1	Underetasje Veggenes og himlingens overflater
	Det er observert ei gjennomgåande sprekk i grunnmuren. Sjå punkt 1.1 for nærare vurdering. Slike sprekkdanningar kan indikere rørsler i konstruksjonen eller påverknad frå ytre faktorar som tele, fukt eller langvarig belastning. Ei gjennomgåande sprekk representerer ein potensiell risiko for redusert stabilitet og auka fuktinntrenging. Dersom årsaka ikkje vert avklara og eventuelle utbetringar ikkje vert gjennomført, kan skaden utvikle seg og medføre vidare svekking av konstruksjonen. Nærare fagleg vurdering vert anbefalt for å sikre stabilitet og redusere risikoen for framtidige skadar.
9.1.2	Underetasje Gulvets overflate
	Tilgjengelege overflater er visuelt kontrollert og framstår som forventa i forhold til alder. Riss og sprekker er observert.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Deler av VA-anlegget ligg skjult i veggar og himling, og eventuelle avvik som ikkje var synlege på befaringsdagen kan difor førekome. Rekvirent opplyser at det ikkje har vore problem med verken vatn- eller avløpsanlegget i deira eige. Anlegget er delvis frå byggeår, med utviding i samband med tilbygg i 1998. Fordelerstamma for vatn er montert direkte på vegg utan fordelarskap. Løysinga er ikkje lekkasjesikra, noko som inneber at lekkasjar kan utvikle seg uoppdaga. Det er registrert lekkasje i blandebatteri i underetasjen. Deler av anlegget er av eldre dato og har ei avgrensa gjenværande restlevetid, jf. SINTEF Byggforsk. Lause vassrøyrer er observert. Lause vasstilførslar kan føra til trykkslag og lekkasjar. For å unngå frostsprenging vinterstid må utekranen tappast for vatn. Det vert anbefalt å stenge tilførselen og tømme røyrsystemet for restvatn, slik at temperaturar under null grader ikkje fører til skade på installasjonen. Manglande lekkasjesikring på fordelarstamma aukar risikoen for skjulte vasskadar dersom lekkasje skulle oppstå. Eldre røyrdelar kan ha redusert funksjon og er meir utsette for lekkasjar over tid. Lekkasjen i blandebatteriet bør utbetrast snarast for å hindre følgjeskadar. Dersom utekranen ikkje vert frostsikra, kan dette medføre frostsprenging, røyrbrot og påfølgjande vasskadar.
10.2	Varmtvannsbereder
	Teknisk levetid på VVB er 15-30 år. Anbefalt brukstid er 20 år. 'Bereder nermar seg 20 år og har difor ei usikker gjennverande rest-levetid jfr. Sintef Byggforsk. Dårleg vasskvalitet kan vera ein konsekvens av videre bruk.
10.5	Ventilasjon
	Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av manglande ventilar og utilstrekkeleg luftveksling mellom rom. For å sikre fri luftvandring bør det etablerast luftespalter under innvendige dørblad eller ventilar i innerveggar. Slik systemet fungerer i dag, er ikkje luftvekslinga tilfredsstillande dersom innerdører er lukka. Manglande ventilasjon kan medføre dårleg inneklima og auka energibruk for mekaniske avtrekk, noko som igjen kan føre til opphoping av fukt og redusert komfort i bustaden over tid. Alle rom bør ha tilfredsstillande ventilasjon, og det vert tilrådd å installere fleire ventilar og etablere luftespalter mellom rom for å sikre god luftsirkulasjon. Det vert vist til punkt 7 for nærare informasjon om ventilasjon på våtrom.

BMTF TILSTANDSRAPPORT

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Store deler av bygningsdelen befinner seg under terreng og er ikkje tilgjengelig for inspeksjon. Underteikna har vurdert det som ligg framme i dagen. Det er registrert gjennomgåande sprekker og setningsskadar i grunnmuren. Sjå punkt 9.1.3 for nærare omtale av registrerte fuktutslag i underetasjen. Grunnforholda verkar u-stabile. Tilbygget mot vest hindrar for tilkomst til denne delen av grunnmuren, noko som gjer inspeksjon og vedlikehald vanskeleg. På grunn av manglande tilkomst til grunnmur på vestsida vil det ikkje vere mogleg å utbetre drenering eller utvendig tettesjikt på denne delen av konstruksjonen. Dersom ein ønskjer å etablere utvendig isolasjon, som er anbefalt ved feks. innredning av underetasjen, vil heller ikkje det kunne gjennomførast. Sprekkar og setningsskadar i grunnmur kan indikere ustabile grunnforhold og medfører risiko for ytterlegare rørsler i konstruksjonen. Over tid kan dette påverke byggets stabilitet og føre til både fukt- og konstruksjonsskadar dersom det ikkje vert utbetra. Bygningsdelen er kategorisert som ein risikokonstruksjon, og utgifter til oppgraderingar må ventast.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
2.1	Yttervegger
	Kledningen på hovudkonstruksjonen viser teikn til fuktpåverknad og har manglande vedlikehald. Det er observert påbegynnande råte i enkelte område, noko som reduserer levetida og gjer kledningen meir utsett for vidare nedbryting. Det er ikkje etablert tilfredsstillande lufting bak kledningen, noko som aukar risikoen for fuktoppsamling og vidare skadar. I tillegg er det registrert opningar som kan gje tilgang for mus og andre skadedyr. Tilbygget frå 1998 framstår utan tilsvarande avvik og er vurdert til å vere i tilfredsstillande stand. Manglande lufting og vedlikehald kan føre til at fuktskadar utviklar seg raskare og gje behov for omfattande utskifting av kledning og eventuelt reparasjon av underliggjande konstruksjonar. Opningane gjer bygget meir utsett for skadedyr, noko som kan påføre ytterlegare skadar.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
3.1	Vinduer og ytterdører
	Det er registrert lause beslag og listverk på enkelte utvendige karmar. Under minst eitt vindauge er beslag lagt med feil fallforhold, noko som kan føre til oppsamling av vatn og auka risiko for fuktskadar. Det er òg registrert fuktig trevirke i enkelte karmar, noko som indikerer fuktpåverknad over tid. Observasjonane peikar på vedlikehaldsmangel. Varierande alder og vedlikehaldsnivå gjer at fleire av vindauga vil ha avgrensa restlevetid og behov for tiltak over tid. Manglande eller feilmonterte beslag kan føre til fuktskadar i tilknyting til karmar og fasade dersom dette ikkje vert utbetra. Registrert fuktig trevirke indikerer risiko for vidare nedbryting og eventuell råteutvikling i karmane. Eventuelle punkterte ruter kan redusere både isolasjonsevne og funksjon, og vil krevje utskifting.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Bygningsdelen vert vurdert til TG 3 på bakgrunn av lekkasjen nemnd i punkt 5.1. Ei lekkasje tilseier at både taktekking og undertak i det aktuelle området ikkje lenger fungerer etter føremålet, og oppgradering vert difor anbefalt. Skifer har generelt lang levetid, men materialet er ikkje tett mot slagregn, sterk vind eller langvarig nedbør. Dette stiller krav til at undertaket er heilt tett, utan svekkingar i skøytar eller overgangar. I denne konstruksjonen er det nytta u-impregnerte rekter og lekter under skiferen. For skifertak er det anbefalt å nytte impregnert materiale, då treverket bør ha tilnærma same levetid som sjølve skiferen. Manglande impregnering aukar risikoen for tidlegare nedbryting av underliggjande trekonstruksjonar og kan dermed redusere den totale levetida for taket. Lekkasjen viser at dagens løysing ikkje gir tilfredsstillande beskyttelse. Utbetring eller utskifting er nødvendig for å sikre tett bygg. U-impregnerte lekter og rekter kan føre til redusert haldbarheit og auka behov for framtidige tiltak.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)

BMTF TILSTANDSRAPPORT

	Det er registrert fuktskjolder og misfarga overflater på kaldtloftet. Fuktmålingar viste utslag i enkelte område, særleg rundt pipegjennomføringa. Dette indikerer at det har vore fuktinntrenging i konstruksjonen. På pipeveggen er det observert krakelering og riss, noko som kan skuldast både fuktpåverknad og aldersslitasje. Det er òg registrert ekskrement frå mus, som viser at skadedyr har hatt tilgang til loftsrommet. Fuktinntrenging kan føre til vidare nedbryting av materialar og risiko for råte dersom årsaka ikkje vert utbetra. Skadar i pipeveggen kan svekke konstruksjonen og gjere ho meir utsett for lekkasje eller ytterlegare sprekkdanning. Tilgang for mus kan medføre skade på isolasjon og anna materiale, samt hygieniske utfordringar. Tiltak for å stanse fuktinntrenging og hindre skadedyrtilkomst vert anbefalt. Syner til pnkt. 2.1 og 4.2 for utbetringskostnader.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Det er ikkje montert rekkverk, noko som medfører fare for fall og alvorlege personskadar. Det er registrert riss i betongen, og understøttinga av balkongen vert vurdert som usikker. Garasjetaket, som truleg er planlagt som ei vidareføring av balkongkonstruksjonen, har òg synlege riss og ei tilsvarande usikker understøtting. Manglande rekkverk inneber ein direkte risiko for liv og helse. Riss og usikker understøtting i betongkonstruksjonane kan tyde på svekking i bereevna, og det er risiko for forverring dersom tiltak ikkje vert sett i verk. For å sikre både funksjon og tryggleik vert det anbefalt nærare undersøking av konstruksjonane og etablering av nødvendige utbetringar, inkludert montering av rekkverk. Fuktig isolasjon i garasjehimling.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
9.1.3	Underetasje Fuktmåling og ventilasjon
	Det er utført holtakingsprøve i nedre del av vegg i den innreia delen av underetasjen. Holet er tildekka med forblendingslokk som enkelt kan fjernast ved framtidige kontrollar. Målingane viste fuktutslag på 21 vektprosent. Resultatet må sjåast i samanheng med vurderingar av grunnmur, drenering og terrengforhold, då slike forhold har direkte påverknad på fuktinntrenging. På grunn av det høge fuktutslaget vert bygningsdelen kategorisert som ein risikokonstruksjon. Saltutslag og misfargar på innvendige overflater underbyggjer funna og indikerer fukttransport frå grunnen. Høgt fuktinnhald i trekonstruksjonar aukar risikoen for råte, soppvekst og skade på overflater og innreiing. Over tid kan dette påverke inneklimaet negativt og redusere levetida til konstruksjonen. Vidare undersøkingar bør vurderast for å fastslå skadeomfang og nødvendige tiltak for å redusere fuktbelastninga og hindre framtidige skadar. Syner til pnkt. 1.1 og 1.3 før utbetringskostnad.

BMTF TILSTANDSRAPPORT

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Aktiv EM Voss

Oppdragsnr.
1507250061

Selger 1 navn
Knut Solstad Hefte

Gateadresse
Ringheimsvegen 215

Poststed
SKULESTADMO

Postnr
5710

Er det dødsbo?
☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Kjell Hefte

Er det salg ved fullmakt?
☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Kjell Hefte

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 1994

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år:
Antall måneder:

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: Gjensidige
Polise/avtalenr.: 93521413

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Document reference: 1507250061

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

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

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

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Er fuktig i kjellar. Maling falt av grunnmur innvendig pga. fukt bla.

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

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Pipe er i dårlig tilstand ved loft. Renner også ned "sevje" i 2 etg. fra pipe ved fyring.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Er sprekker i grunnmur, kan sjå igjennom på nordside. Gammalt hus, så er skeivheter. Garasje tilknyttet hus er i dårlig stand.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Skrukketroll i kjeller. Maur også ute i hage. Sopp i dusj ved kant.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Kjell Hefte hadde løyve til å utføre arbeid på det elektriske anlegget i huset.
Arbeid utført av: Kjell Hefte

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☑ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Kontroll i 2022 av annet firma. Feil rettet av Kjell.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Drenering blei tatt av privat, derimot med hjelp av folk som hadde faglig kompetanse. Garasje blei også bygd av far min. Her også med assistanse på arbeidet han ikkje hadde fagbrev på.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1507250061

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Mulige endringer i kjellar. Usikker på om det er godkjent.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Nabo på norside skal bygge nye hus.

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1507250061

Tilleggskommentar

Gammelt hus, og er etterslep på vedlikehald. Begrensa til kva eg kjenner til hus, ettersom eg ikkje har budd der på fleire år.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1507250061

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Knut Solstad Hefte	10596a5f73d8c0f608d70 eae6b082c1eed5a92ff	17.08.2025 21:36:40 UTC	Signer authenticated by One time code

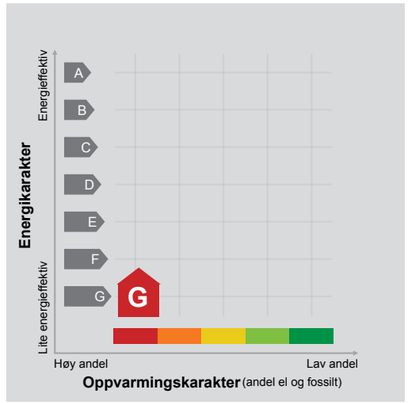
Document reference: 1507250061

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

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Ringheimsvegen 215
Postnummer	5710
Sted	SKULESTADMO
Kommunenavn	Voss
Gårdsnummer	54
Bruksnummer	26
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	174910723
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-163122
Dato	02.09.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom
- Luft kort og effektivt

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1960
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	186
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

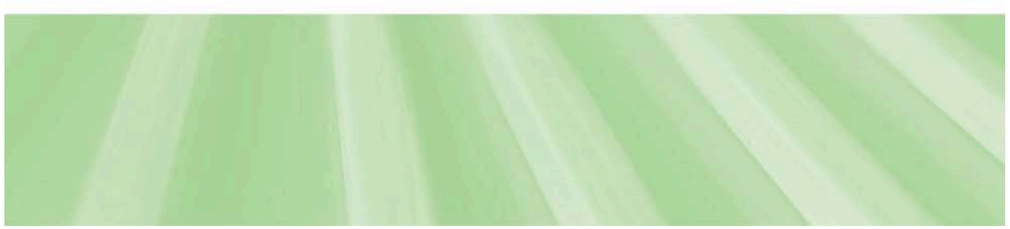
Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/tekniske-detaljer).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 8: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 9: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: 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 12: 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. Montér 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 18: Tiltak utendørs

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

Tiltak 19: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

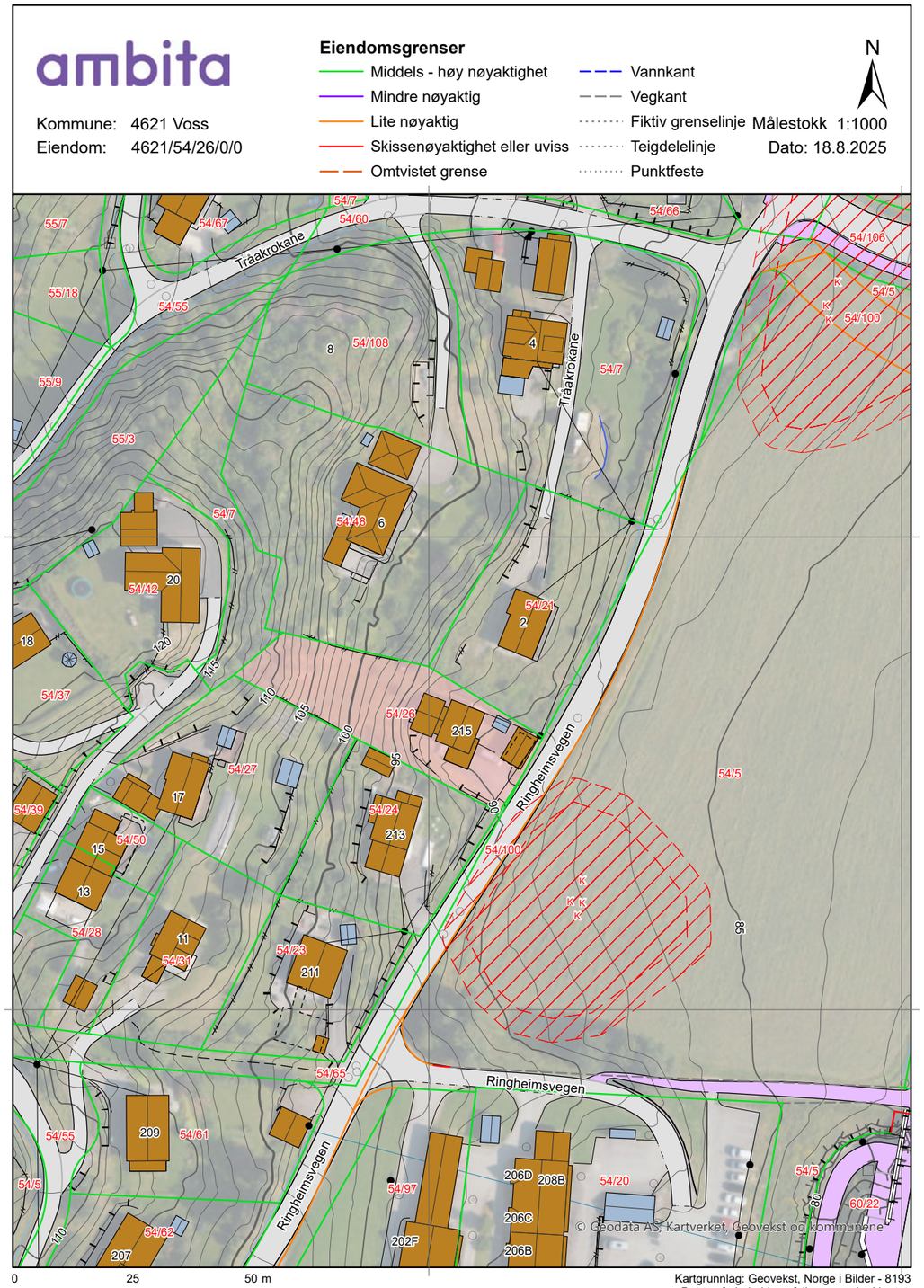
Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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 på sanitæranlegg

Tiltak 22: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



ambita

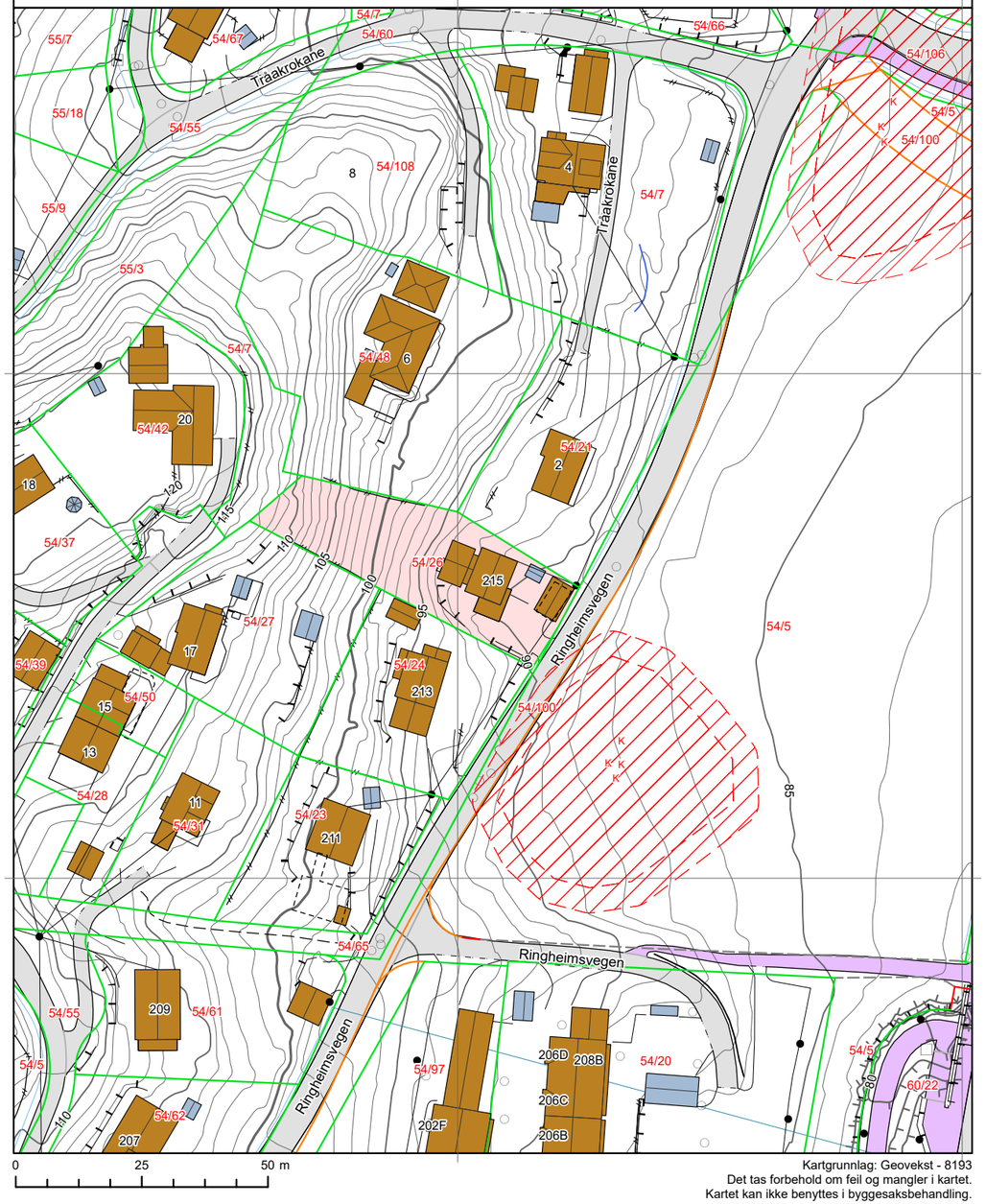
Kommune: 4621 Voss
Eiendom: 4621/54/26/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 18.8.2025



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

Tegnforklaring

- Adressepunkt
- Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

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

Høydekurver

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

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

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

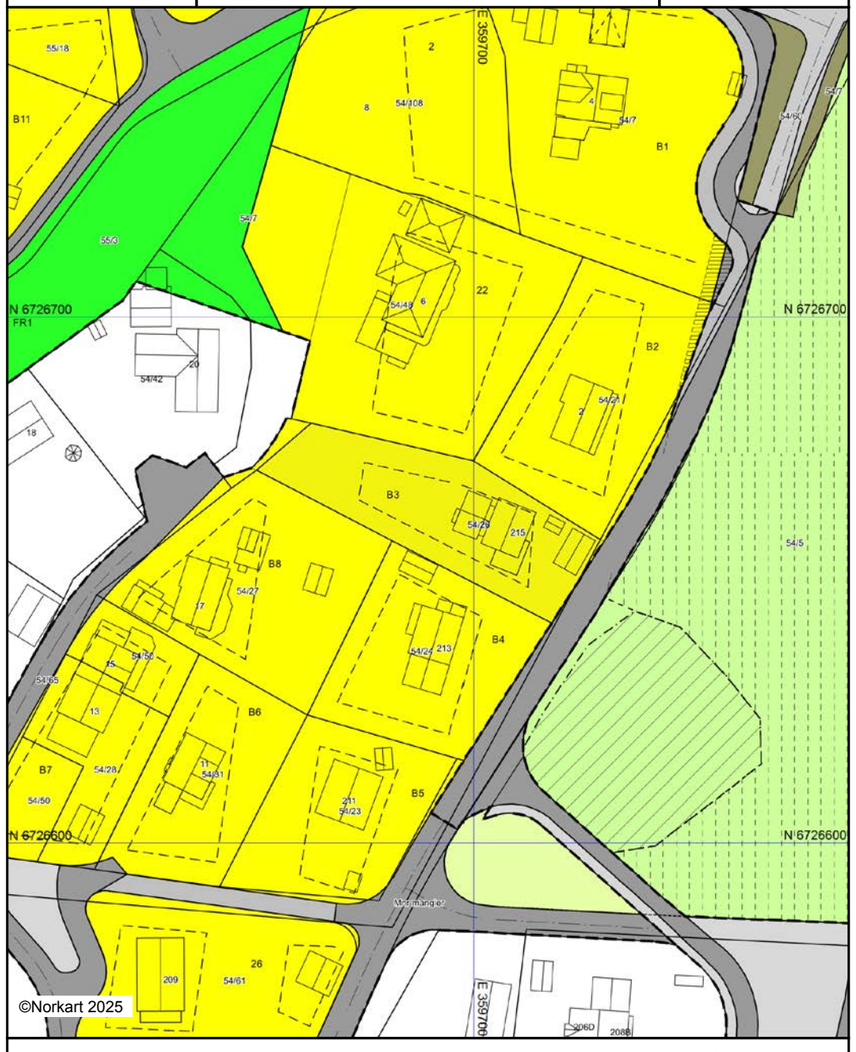
Voss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 54/26
Adresse: Ringheimsvegen 215
Utskriftsdato: 18.08.2025
Målestokk: 1:1000

N

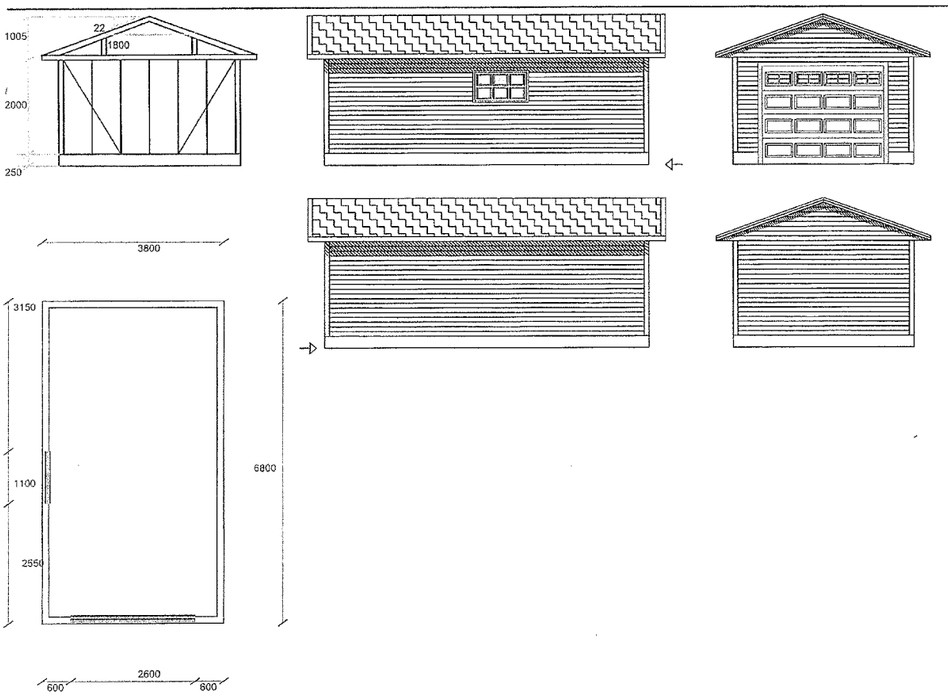
UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

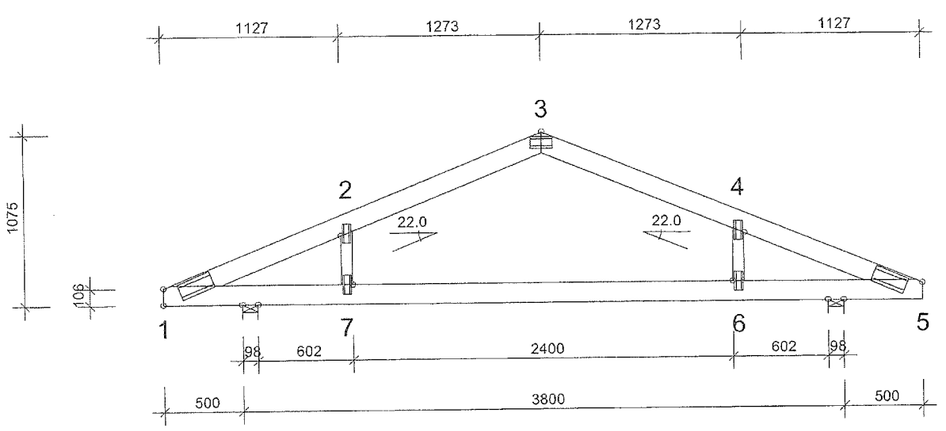
Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 2
Område for bustader med tilhøyrande anlegg
Reguleringsplan-Landbruksområde (PBL1985
Landbruksområde
Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (
Kjøreveg
Anna veggrunn
Gang-/sykkelveg
Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1
Friområde
Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985
Frisiktsone ved veg
Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 2
Felles avkjørsel
Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt
Grense for restriksjonsområde
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
Køyreveg
Gang-/sykkelveg
Gangveg/gangareal/gågate
Annan veggrunn - grøntareal
Reguleringsplan- Landbruks-, natur- og frilu
LNFR areal for nødvendige tiltak for LNFR
Landbruksformål
Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12
Støysone - Raud sone etter rundskriv T-1442
Støysone - Gul sone etter rundskriv T-1442
Infrastruktursone - Krav som gjeld infrastruk
Angittomsynsone - Bevaring kulturmiljø
Reguleringsplan- Føresegnsområde (PBL200
Føresegnsområde - Anlegg- og riggområde
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
Infrastrukturgrense
Angittomsyngrense
Føresegnsgrense
Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 20
Regulerings- og utbyggingsplanområde
Planen si avgrensing
Formålsgrense
Regulert tomtegrense
Byggjegrense
Planlagt busetnad
Bygningar som skal fjernast
Regulert senterlinje
Frisiktslinje
Regulert støttemur
Abc Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift



	Byggherre:Kjell Hefte,Ringheimsvegen 215,5710 Skulestadmo Telefon: 91678237 E-post: k-hefte@online.no			Dato: 06.08.14
- Adresse kommer her ..				
Tegningsnr: 16331	Gnr:	Bnr:	Kommune:	Postnr:
Bebygd areal:	Målestokk: 1:100	Takvinkel: 22 °	Tegnet av:	
Tegnet av Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen kopiering og bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke				

T1 - 12 stk

Vekt: 20 kg/stk



GENERELLE ANVISNINGER:

TAKSTOLEN ER KONSTRUERT MED DATAPROGRAM "TRUSSCON" LIS.NR: 2268

DIM. NORM VIRKE: EN 1995-1-1:2004 + NS-NA:2010
LASTER: EN 1991 + NS-NA
FORMFAKTOR FOR SNØ I HHT. EN 1991-1-3 + NS-NA

GENERELLE FORUTSETNINGER:

VIRKESBREDDE: (mm)	36
LASTBREDDE MAX: (mm)	600
KLIMAKLASSE:	1
PÅLITELIGHETSKLASSE:	1
LASTFORDELNINGSFAKTOR:	1.10

TAKSTOLFABRIKKEN OVERVÅKES AV NTI
PRODUKTSERTIFIKAT 1070-CPR-435

BELASTNINGER (N/m²):

SNØLAST (PÅ MARK, 250 m.o.h.):		4000
VINDLAST (HASTIGHETSTRYKK):		1000
NYTTELAST:	NR	FRI
	1	500

EGENLASTER: SE VIRKESTABELLEN
ØVRIGE LASTER I HHT. BEREGN.UTSKR.

OPPLEGGSREAKSJONER BRUDDGR. (N):

KNUTE NR	RETN.	LK P/L MAX	LK M MAX	LK K MAX	LK Ø MAX	LK Ø MIN	OPPL MM
1	Hori	0	0	0	700	0	
1	Vert	2575	0	8654	9178	625	31
5	Vert	2575	0	8654	9178	625	31

TOLERANSE FORBINDELSESPLASSERING: 5 mm

VIRKE:

BREDDE 36 MM

VIRKES-DEL	HØYDE mm	KVAL.	AVSTIV. mm	LAST N/m²	UGR. %
1-3	123	C30	< 1760	950	99
3-5	123	C30	< 1760	950	99
5-1	123	C30	< 4400	300	100
2-7	73	C18	Ingen		12
4-6	73	C18	Ingen		12

SPIKERPLATER: EKS. SKJØTER

KNUTE NR	PLATE TYPE	BREDDE mm	LENGDE mm	UGR. %
1	GNT100S	103	218	35
2	GNT100S	55	119	32
3	GNT100S	76	139	75
4	GNT100S	55	119	32
5	GNT100S	103	218	35
6	GNT100S	55	119	37
7	GNT100S	55	119	37

SPIKERPLATER - SKJØTER:

KNUTE NR	PLATE TYPE	BREDDE mm	LENGDE mm	UGR. %

DEFORMASJONER I BRUKSGRENSE:

KNUTE NR	VERT.	HORIS.	LK NR.
6-7	6.4	0.2	22 (6.14inst)
2-3	3.7	1.0	22 (6.14inst)
3-4	3.6	-1.1	26 (6.14inst)

FOR DEFORMASJON I FLERE PUNKTER - SE BER.UTSKRIFT

VERSJON: 2014 SR1
TID: 13:01

Jatak

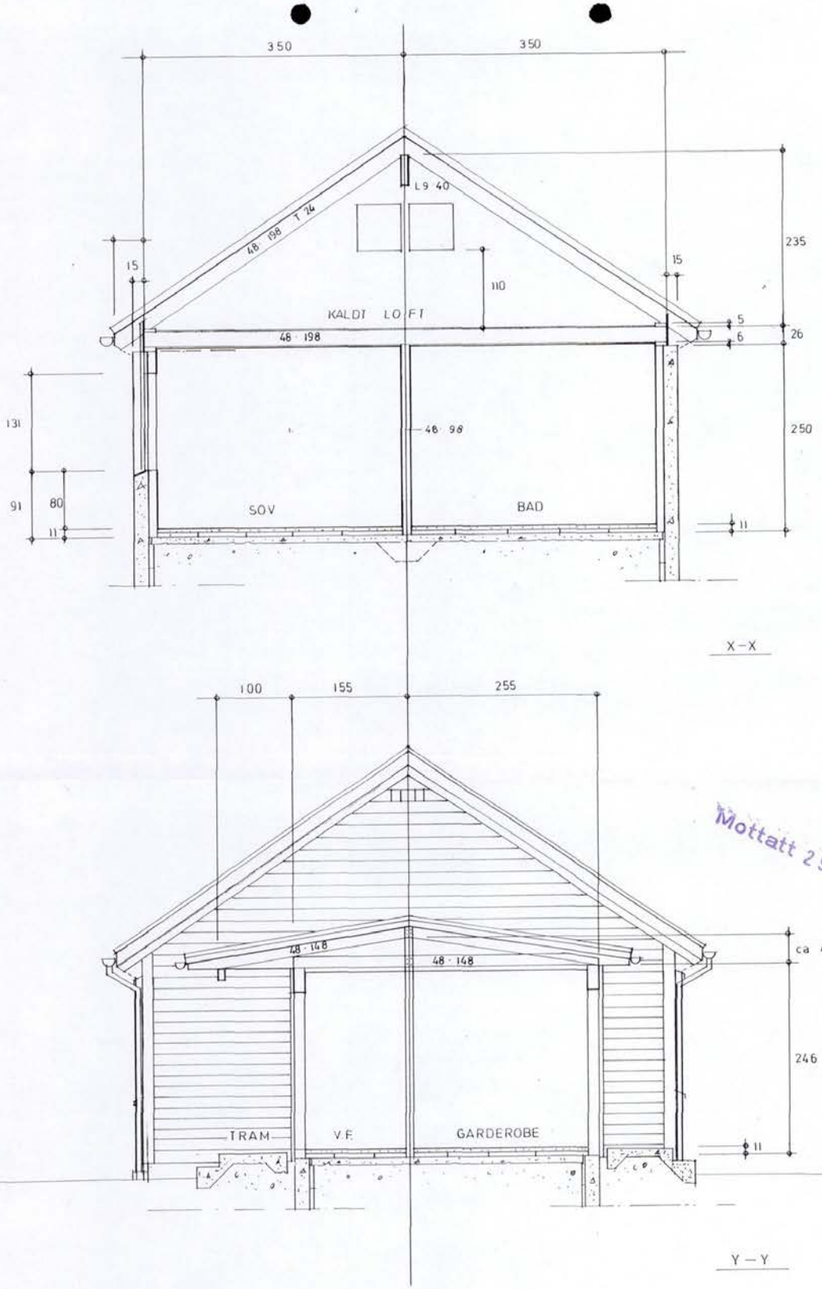
TEGNET KONSTR.AV	GODK.	ARBEIDSNR.
RYV		130484
, 13.08.2014		

Bygger`n Seimen AS

Kjell Hefte

SKALA 1:30(A4)

KOD TYP POS	TEGNINGSNUMMER	REG.
T1		



FAM. HEFTE
TILBYGG TIL BUSTAD

SNITT

Tegning nr.

Målestokk 1 : 50

Dato 23. 8. 96

Signatur S.D.

Arkitektbruket ans
Sivilarkitektar mnal
Uttrågt. 20 Boks 123 5701 Voss

Sigbjørn Dugstad ..... Tlf. 56 51 23 55
Knut Myklebust ..... Tlf. 56 51 03 74
Ingebrigt Nesheim ..... Tlf. 56 51 07 48
Ole Kristian Skorve ..... Tlf. 56 51 29 50

FAM. HEFTE
TILBYGG TIL BUSTAD

FASADE MOT AUST

Tegning nr.

Målestokk 1 : 50

Dato 23. 8. 96

Signatur S.D.

Arkitektbruket ans
Sivilarkitektar mnal
Uttrågt. 20 Boks 123 5701 Voss

Sigbjørn Dugstad ..... Tlf. 56 51 23 55
Knut Myklebust ..... Tlf. 56 51 03 74
Ingebrigt Nesheim ..... Tlf. 56 51 07 48
Ole Kristian Skorve ..... Tlf. 56 51 29 50

Mottatt 29 AUG. 1996

FAM. HEFTE
TILBYGG BUSTAD

FASADE MOT NORD

Tegning nr.

Målestokk 1:50

Dato 23. 8. 96

Signatur S.D.

Arkitektbruket ans
Sivilarkitektar mnal
Utråtgt. 20 Boks 123 5701 Voss

Sigbjørn Dugstad..... Tlf. 56 51 23 55
Knut Myklebust..... Tlf. 56 51 03 74
Ingebrigt Nesheim..... Tlf. 56 51 07 48
Ole Kristian Skorve..... Tlf. 56 51 29 50

Mottatt 29 AUG. 1996

FAM. HEFTE
TILBYGG TIL BUSTAD

FASADE MOT VEST

Tegning nr.

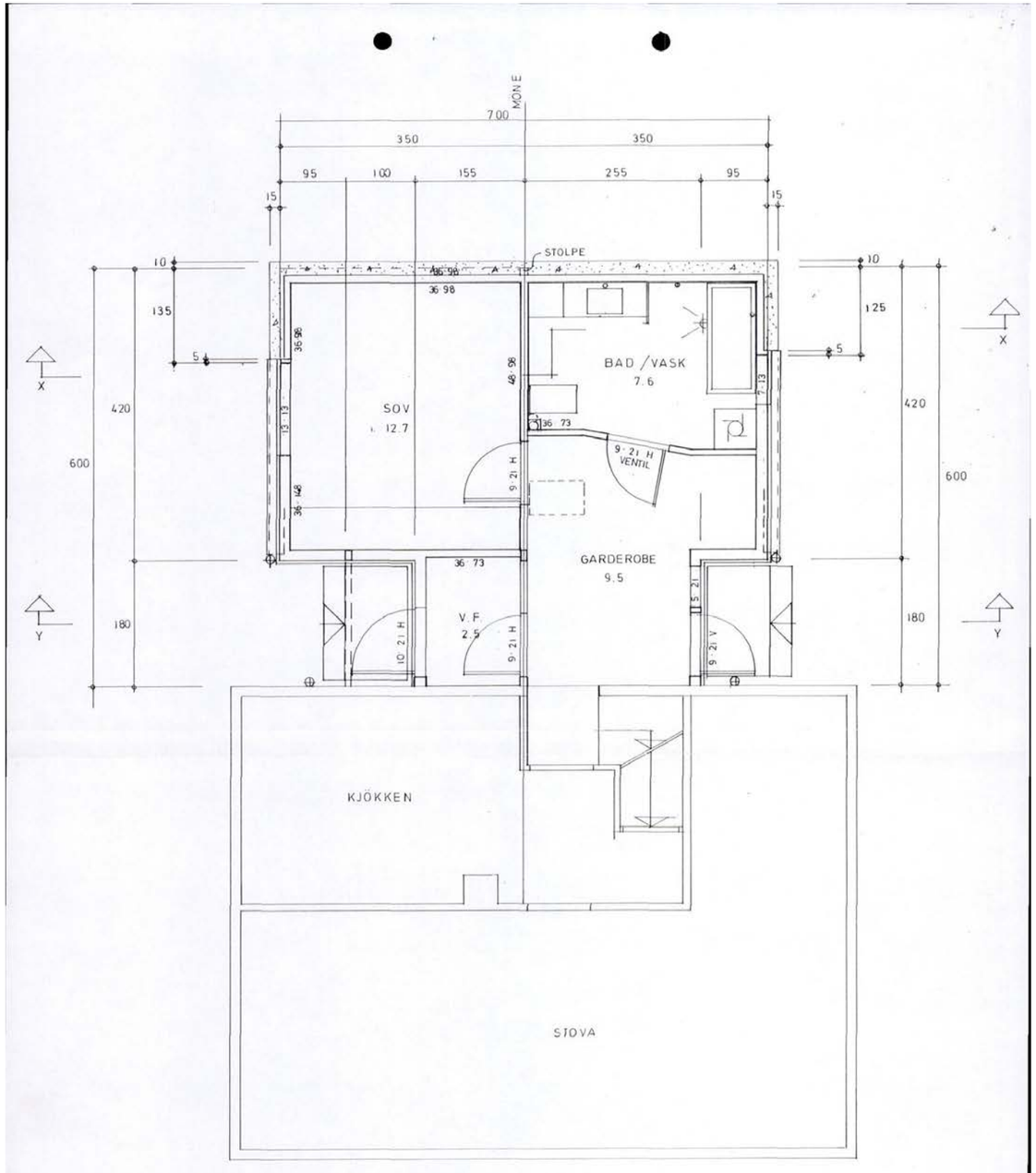
Målestokk 1:50

Dato 23. 8. 96

Signatur S.D.

Arkitektbruket ans
Sivilarkitektar mnal
Utråtgt. 20 Boks 123 5701 Voss

Sigbjørn Dugstad..... Tlf. 56 51 23 55
Knut Myklebust..... Tlf. 56 51 03 74
Ingebrigt Nesheim..... Tlf. 56 51 07 48
Ole Kristian Skorve..... Tlf. 56 51 29 50



VOSS KOMMUNE

Teknisk kontor

Postboks 53, 5701 Voss
Tlf. 56 51 96 00 – Telefax 56 51 96 54

ark. : L40
saksb.: TA
96016416.TD1/S96/L
journ.: 96/01019

Arkitektbruket ANS
Postboks 140
5701 VOSS

Voss, den 11.09.96

Melding om teknisk sjef sitt vedtak 11.09.1996 i

SAKSNR. d96.0312

Journal nr 96/01019
Arkiv L40 Byggemelding 96.282

Søknad om : BUSTADHUS - TILBYGG

Søknad datert: mottatt: 30.08.1996.

Vedlegg : Kart og Nabovarsel

Stad : Ringheimsvegen 215
Eigedom : Gnr 54, bnr 26
Byggherre : Kjell Hefte
Meldar : Arkitektbruket ANS

Vedtak: I medhald av § 93 i Plan- og bygningslova vert det gjeve byggjeløyve for eit tilbygg til bustadhus på gnr. 54, bnr. 26, med fylgjande atterhald:

1. Ansvarshavande for arbeidet skal godkjennast av teknisk kontor.

2. Gebyr for byggjesakshandsaminga skal vera betalt.

3 I samsvar med § 96 i Plan- og bygningslova fell byggjeløyvet bort dersom arbeidet ikkje er sett igang innan 3 år frå løyvet er gjeve.

Rett utskrift : Toril Amundsen
Toril Amundsen
Avd.ing.

Før tiltaket vert sett i verk må eventuelle vilkår vere oppfylte.

Dette vedtaket er gjort av teknisk sjef i medhald av delegasjon. Vedtaket kan påklagast, sjå forvaltingslova §§ 27-36 og plan- og bygningslova § 15. Mogeleg klage vert å sende teknisk hovudutval seinast 3 veker etter at klagaren er gjort kjend med vedtaket. Nærare orientering kan ein få hos teknisk sjef.

Voss herad

Ferdigattest

Etter plan og bygningsloven (Pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringar seinast ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.

JpID: 25/30770

Tiltakshavar:
Knut Solstad Hefte
Rognshagen 60
5705 Voss

Ferdigattest er gjeve for

Adresse :	Gardsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Ringheimsvegen 215	54	26		

Type tiltak/bygning Tal piper: 0
Garasje

Vedtaksdato	Saksnr
27.08.2025	25/7609
16.01.2015	14/1375

Dato for søknad om ferdigattest:	27.08.2025

Bygningen eller deler av bygning skal ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyve fastset jf. § 20-1/20-2 i pbl. Bruksendring krev særleg løyve jf. pbl. § 20-1.

Merknader:

- Ferdigattest er gjeve med bakgrunn i søknad om ferdigattest.
- Det er ikkje gjeve opplysningar om at det finnast endringar i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi føreset såleis at tiltaket er utført i tråd med gjeve løyve, godkjent dokumentasjon og gjevne merknader/kommentarar i løyvet.
- Under føresetnad av at arbeida er utført i medhald av løyve og pbl. med underliggjande regelverk, vert det i medhald av pbl. § 21-10 gjeve ferdigattest for tiltaket.
- Me gjer merksam på at ferdigattesten ikkje er ei stadfesting på bygget sin tekniske kvalitet, men ei stadfesting på bygningsmynde si avslutning av saka.
- Vedtaket kan klagast på, jf. Pbl. § 1-9 og Forvaltningsloven § 28. Ei eventuell klage må leggjast fram skriftleg til heradet innan tre veker etter at vedtaket er motteke, jf. Forvaltningsloven § 29.

Stad	Dato	Underskrift
Voss	27.08.2025	Eirik Lie
		Dokumentet er elektronisk godkjend utan signatur, dette i samsvar med interne rutinar.

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 eigedom (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, varmepumper 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-antenner 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. AVTREKKSVIFTER 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. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 7 900**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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

PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP
Rett skal være rett. For alle.

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Budskjema

For eiendommen:

Adresse: Ringheimsvegen 215
5710 SKULESTADMO

Oppdragsnummer:

Meglerforetak: Aktiv Voss
Saksbehandler: Heine Ystanes Osmo

Telefon: 922 65 248
E-post: heine.ystanes.osmo@aktiv.no

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

Notater

aktiv.

Tar deg videre