

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 1 990 000,-  
**Omkostn.:** Kr 51 140,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 041 140,-  
**Selger:** torhild trones slåtto

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1953  
**BRA-i/BRA Total** 120/178 kvm  
**Tomtstr.:** 537.8 kvm  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 232, bnr. 32  
**Oppdragsnr.:** 1507260033

## Enebolig på Ringøy med fantastisk utsikt | Ingen tg3 | Baderom renoverert i 2013 | Parkering på egen eiendom

Velkommen til Kinsarvikvegen 979 - en innholdsrik enebolig med naturskjønn beliggenhet og gode solforhold.

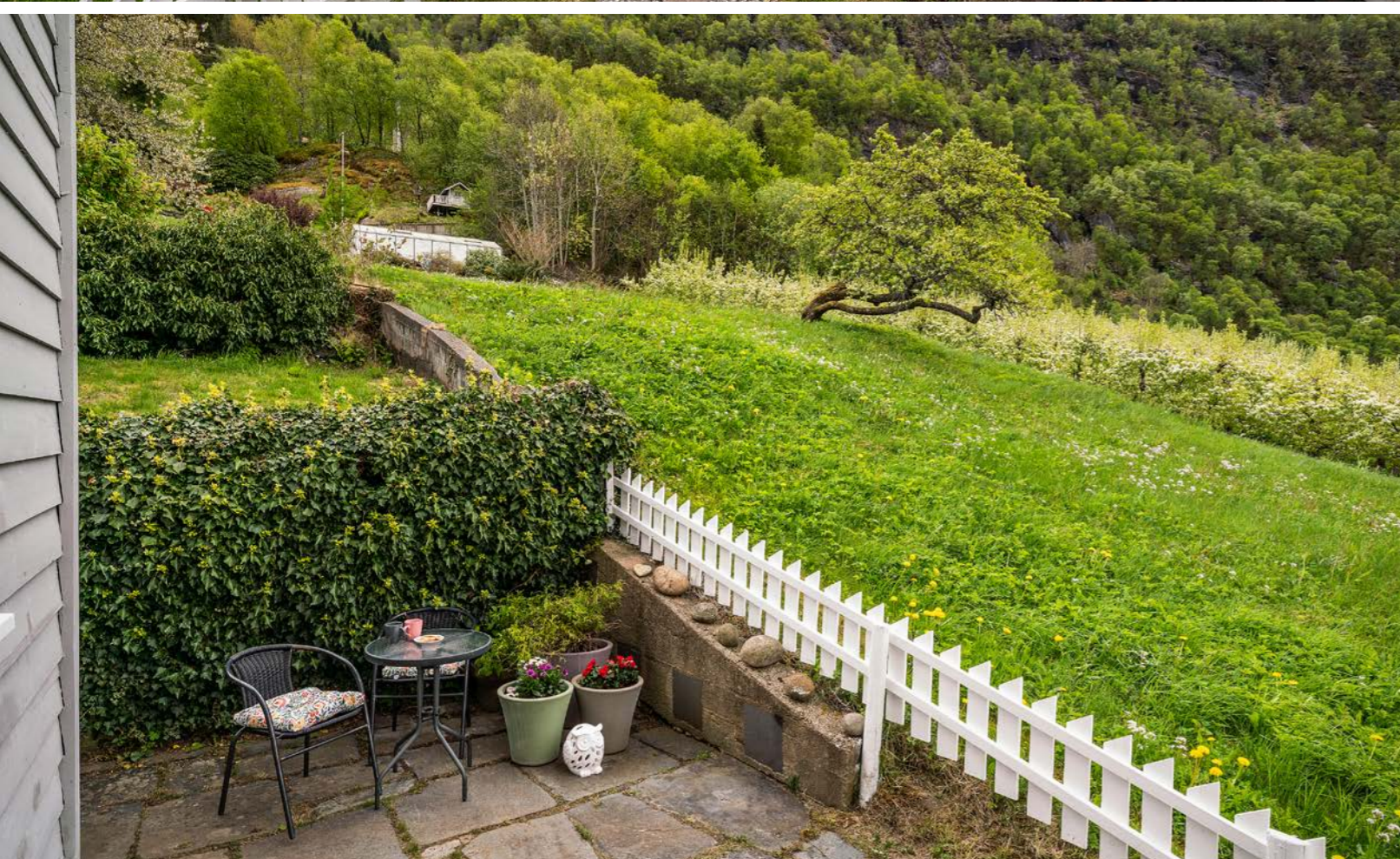
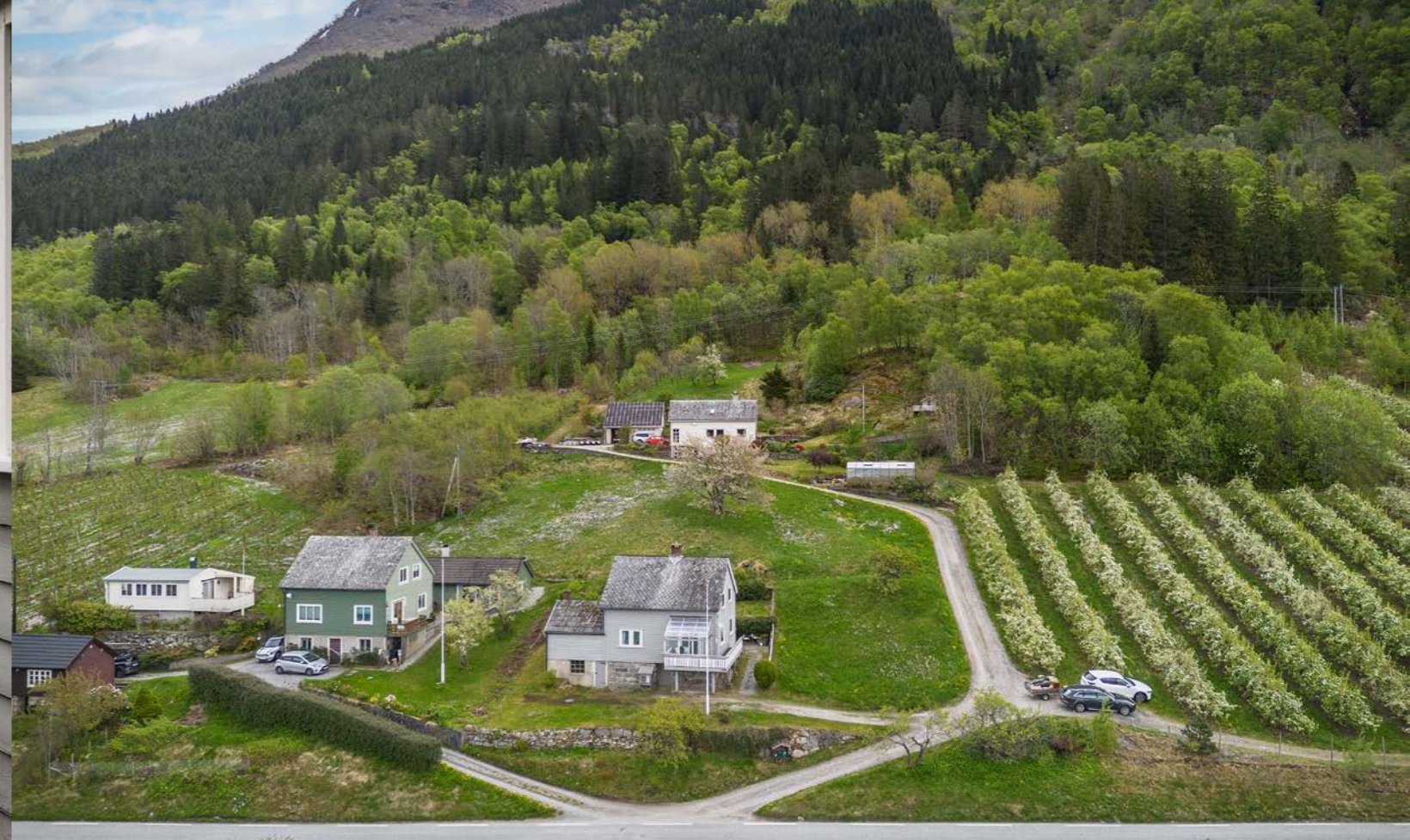
Boligen er oppført i 1953 og vesentlig oppgradert i 2013. Det er da blant annet oppgradert badene, kjøkken, skiftet diverse vinduer osv. Boligen går over 2 etasjer med kjeller. I hovedetasjen har du en stor stue med gode innredningsmuligheter og rikelig med naturlig lysinnslipp. Det er også kjøkken og bad i etasjen. I overetasjen har du boligens 3 soverom. Soverommene er av god størrelse og kan romme større seng og ønsket garderobeløsning. Det er også her et bad fra 2013. Utvendig er det en flott plen med utsikt over vakre Sør-fjorden. Det er parkering til flere biler på tomten og kort avstand til bussholdeplass.

Velkommen på visning!



# Innhold

Velkommen .....	2
Plantegning .....	34
Om eiendommen .....	38
Nabolagsprofil .....	55
Tilstandsrapport .....	57
Egenerklæring .....	82
Forbrukerinformasjon .....	106
Budskjema .....	107





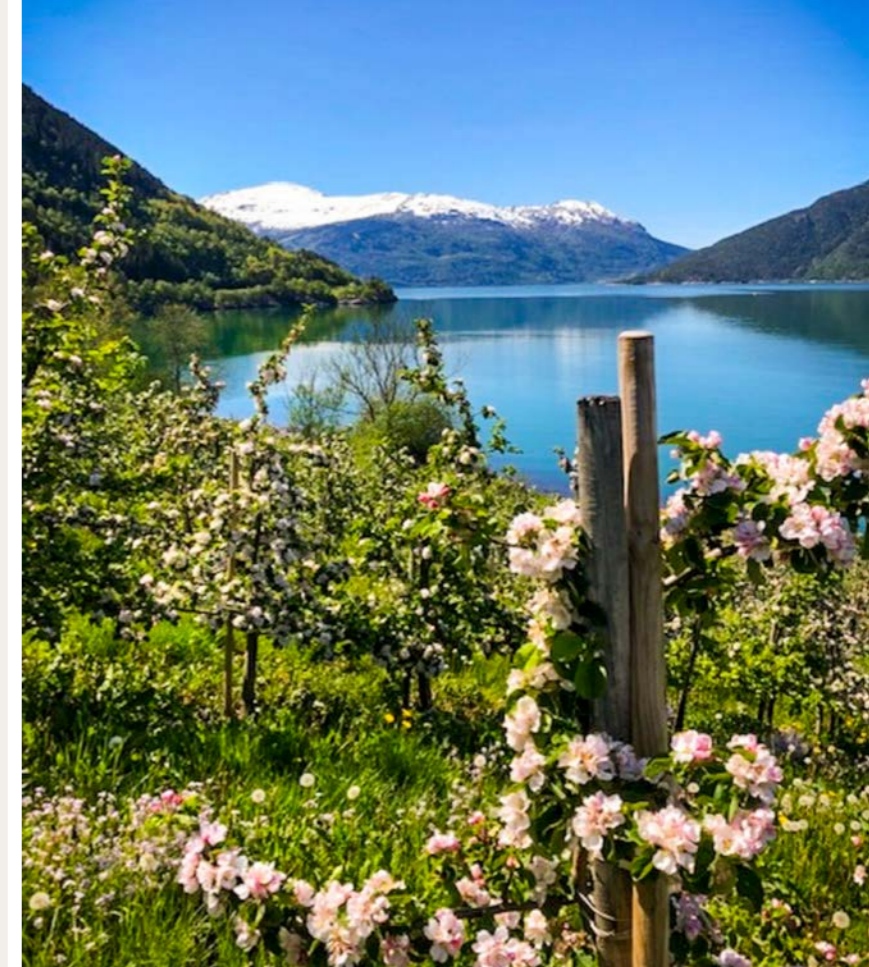
Velkommen inn!

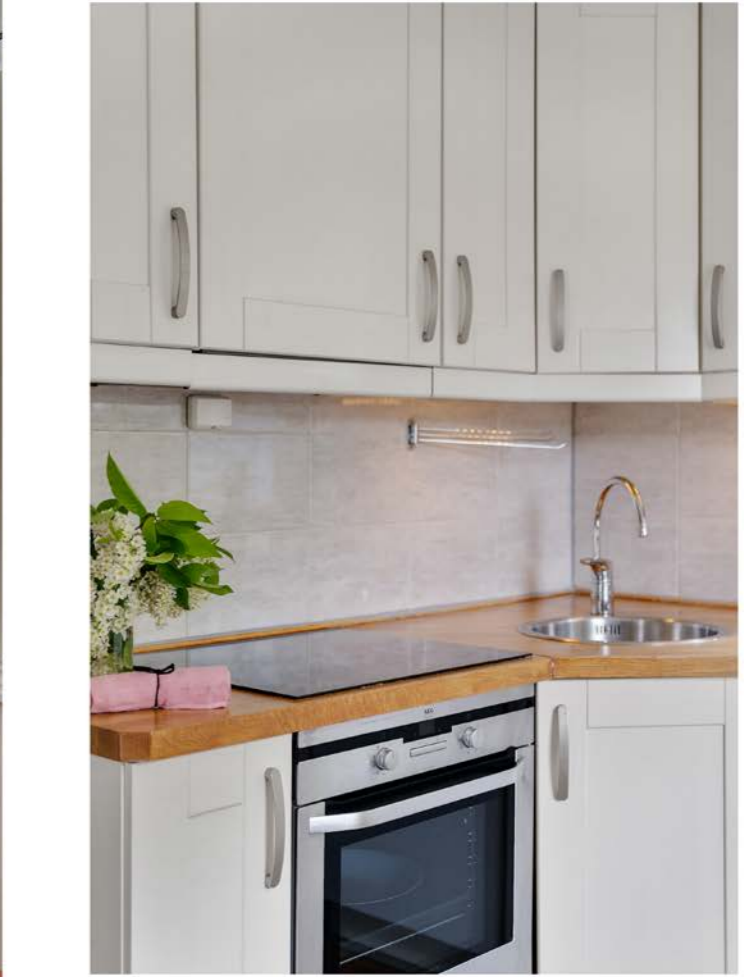






Flott innglasset balkong.





Bad





2.etasje





Soverom 1





Soverom 2



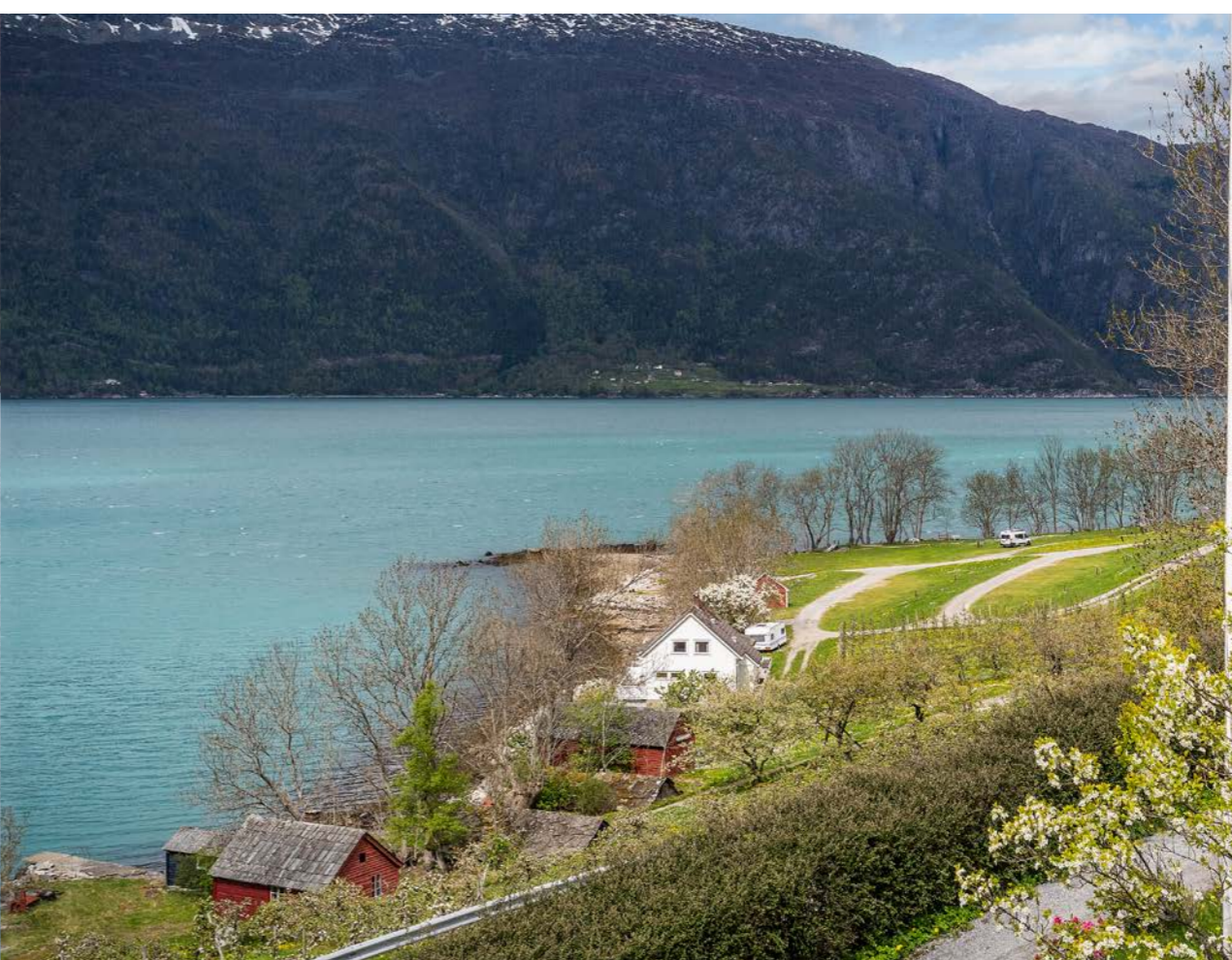
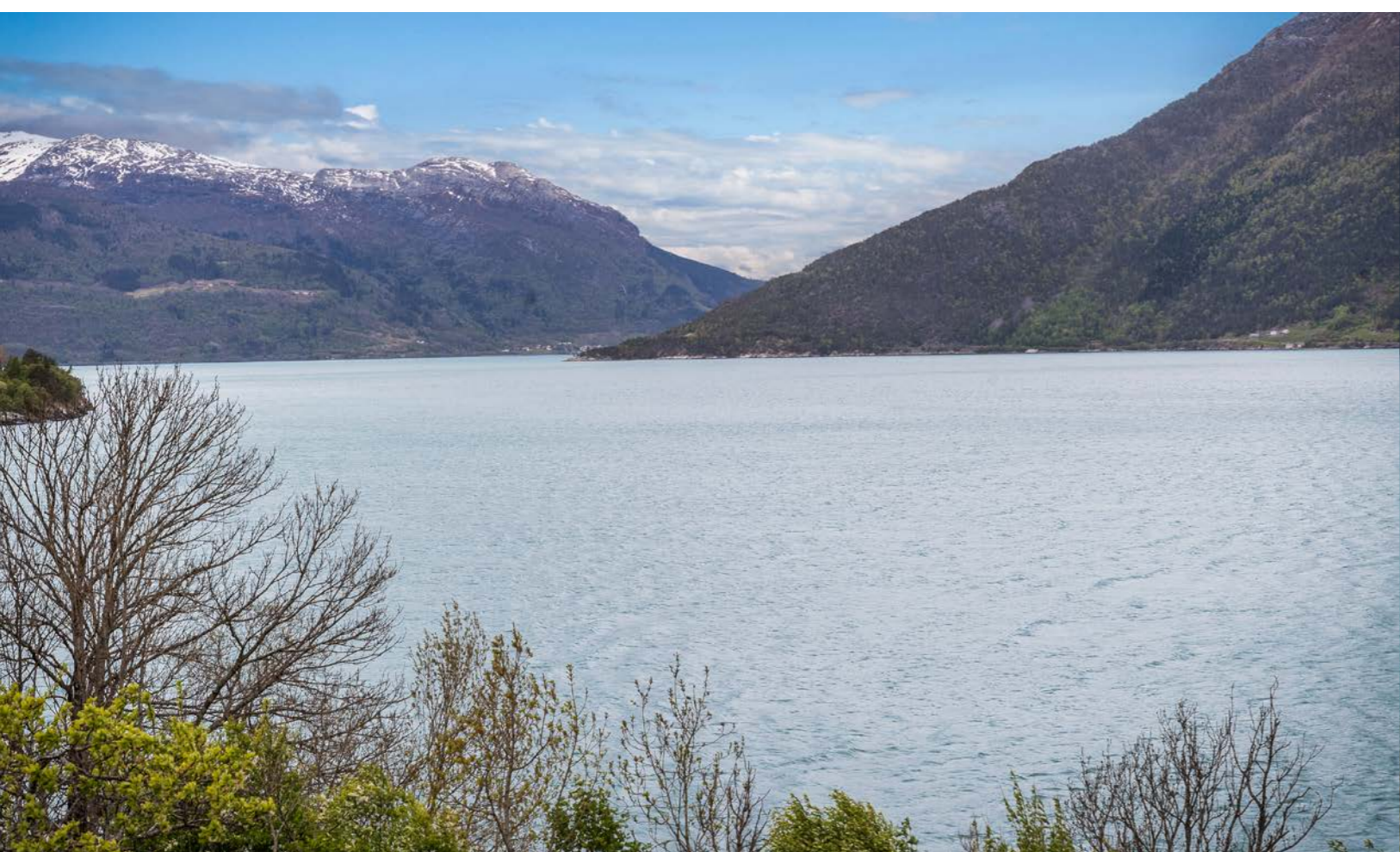


Soverom 3







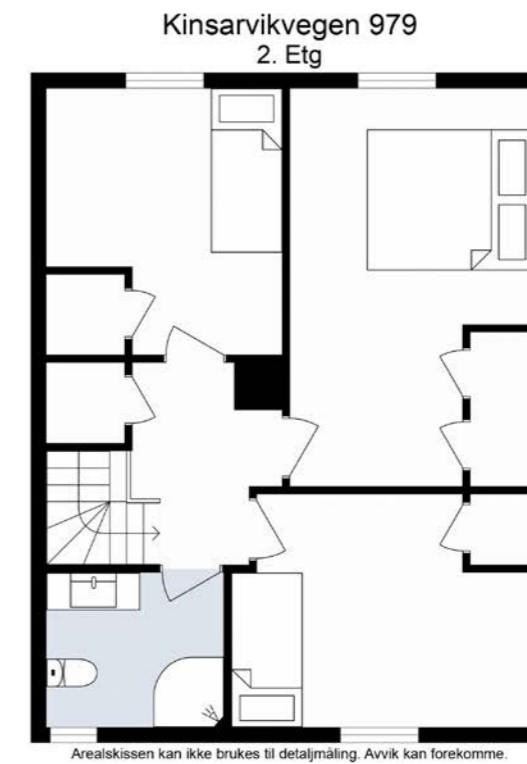


# Plantegning

1. etasje




2. etasje



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

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



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

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

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

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

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

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 120 kvm

BRA - e: 58 kvm

BRA totalt: 178 kvm

TBA: 13 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 39 kvm Bod nord (19,9kvm), bod sør (19kvm).

1. etasje

BRA-i: 63 kvm Vindfang (3,2kvm), gang (8,9kvm), gang (3kvm)m bad (3,1kvm), kjøkken (12,2kvm), stue (29,6kvm).

BRA-e: 19 kvm Vedskjul (19,4kvm).

2. etasje

BRA-i: 57 kvm Sov1 (11,6kvm), sov2 (16,5kvm), sov3 (10,6kvm), gang (9,6kvm), bad (4,6kvm).

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

13 kvm Veranda ca. 13kvm. Ca. 6kvm av veranda er innglasset med tak og vegger. Rommet er ikke isolert og blir derfor ikke vurdert som BRA-b i arealtabellen.

### Ikke målbare arealer

I 2. etasje er deler av arealet ikke målbart grunnet lav takhøyde. Areal som ikke er målbart er ikke medtatt i arealberegningen. Totalt gulvareal i 2. etasje er målt til ca. 59kvm.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal er målt med laser. NS 3940:2023 er nyttet som grunnlag for arealberegning. Trappearealet utgjør ca. 2,5kvm i 1. etasje og på loft. Areal til trapp er

medregnet i BRA i samsvar med målereglene.

Arealavvik på over 2% kan forekomme. Dette kan skyldes:

Plantegninger var ikke tilgjengelige på befaringsdagen.

Retnings- og høydeavvik i vegger og etasjeskille.

Variierende takhøyde ved skråhimling på loft.

Vedskjul:

På nordsiden er det oppført et vedskjul/bod som er tilbygd boligen. Takstmann vurderer bygget som en del av boligen, og arealet er derfor definert som BRA-e i arealoppsettet. Det er ikke intern tilkomst fra boligen.

Kjeller:

I kjellerrom mot sør er det synlig bjelkelag i himling. Ved måling av tøkøyde er det registrert 1,99 opp til himling og 1,84 m opp til underside bjelker. For at arealet skal være målbart må fri avstand mellom bjelker være minimum 60 cm. Det er målt +/- 64 cm mellom bjelkene, og arealet er derfor vurdert som målbart. Det blir gjort oppmerksom på at rommet kan oppleves som lavt grunnet bjelker med høyde under 1,90 m.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

537.8 kvm

### Tomtebeskrivelse

Tomt på 538 kvm. Tomtestørrelsen er hentet fra Kommunekart.com og ikke kontrollert utover det. Avvik kan forekomme.

### Beliggenhet

Eiendommen har en landlig beliggenhet langs Sørfjorden. Fra eiendommen er det ca. 10 minutter med bil til Kinsarvik. Det er også bussholdeplass 2-3 minutters gange fra boligen. Med bussen kan du la bilen stå om du vil til Odda i enden av Sørfjorden eller Granvin og Voss over Hardanger broen. I Kinsarvik har du barnehage, barneskole og ungdomsskole. Det er også en flott flerbrukshall hvor en kan spille fotball, basketball eller håndball. Det er også et styrkerom i hallen. I Kinsarvik får du gjort alt av dagligvarehandel hos Spar som er åpen fra 8-20.00 i hverdager.

Det er også flere flotte turer i området. Et par minutter retning Kinsarvik har du en bratt og flott fottur opp Tveismedalen. I retning Voss like over Hardanger broen kan du også ta veien opp til Oksen.

Her bor du i landlige og naturskjønne omgivelser samtidig som du aldri er langt unna det du skulle trenge i hverdagen.

### Adkomst

Det er adkomst via offentlig og privat vei.

### Bebyggelsen

Det er primært eneboliger og gårdsbruk i området.

### Bygningssakkyndig

Verdibbygg AS

### Type rapport

Eierskifterapport

### Byggemåte

Boligen er opplyst oppført i 1953. Grunnmur og såle er utført i betong og tørrmur. Armering i

betongkonstruksjonene er ikke kjent og konstruksjoner mot terreng er oppført etter byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet. Yttervegger er oppført i treverk, med vindtette plater og utvendig kledning. Innvendig er vegger innforet og etterisolert med 5cm isolasjon. Det er antatt +/- 15 cm isolasjon i vegger. Ukjent mengde isolasjon mot tak. Vinduer og dører er i hovedsak utskiftet med nye i 2013. Taket er oppført som saltak. Takkonstruksjonen er utført i treverk. Undertaket er oppbygd med sutaksbord og asfaltpapp, med skifer som hovedtekking. Løsningen er typisk for byggeperioden. Boligen har kaldt loft med tilkomst via luke fra 2. etasje. Loftet er ikke innredet. Kaldt loft fungerer som en del av takkonstruksjonen sin ventilasjon og klimaskille.

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

Forhold som har fått TG2:

1.1Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet:  
Årsak: Alder på drenering og trolig opphavlig utføring fra byggeår. Byggegrunn og fundamentløsning er ikke kjent, og konstruksjonen er delvis ikke kjent, og konstruksjonen er delvis ikke tilgjengelig for kontroll. Natursteinmur (tørrmur) og eldre byggeskikk gir generelt større usikkerhet knytt til fuksikring.  
Risiko: redusert funksjon på drenering øker risiko for

fuktinnrenging mot grunnmur og inn i kjeller. Manglende kjennskap til byggegrunn kan innebære ukjente forhold som påvirker stabilitet og fuktforhold. Konsekvens: Fuktinntrenging i en uinnredet kjeller reduserer i hovedsak brukskvalitet i kjeller. Anbefalt tiltak: Det bør på sikt vurderes utskifting eller forbedring av drenering rundt bygget. Ved tegn til fuktproblem bør det gjennomføres nærmere undersøkelser for å kartlegge omfang og årsak. Generelt tilrådes jevnlig kontroll av kjeller og grunnmur med omsyn til fukt.

### 1.3 Terrengforhold

Årsak: Terreng rundt boligen har stedvis flatt eller ugunstig fall mot grunnmur. Boligen er plassert i skrått terreng som fører til naturlig tilsig av overflatevann mot bygget. Risiko: Manglende fall vekk fra grunnmur øker risiko for at overflate blir stående eller renn mot konstruksjonen. Dette kan gi økt fuktbelastning på grunnmur og bidra til fuktinnrenging i kjeller. Konsekvens: Over tid kan dette medføre fuktskader på grunnmur og tilstøtende bygningsdeler, samt redusert funksjon på drenering og dårligere innelima i underliggende rom. Anbefalt tiltak: Det bør etableres fall fra grunnmur slik at overflatevann blir ledd vekk fra bygget. Tiltak kan være justering av terreng, etablering av fall eller drenerende masser.

### 2.1 Yttervegger:

Årsak: Aldersrelatert slitasje på kledning og overflatebehandling. Kledningen er delvis montert nær terreng, og lufting bak kledningen er redusert flere steder på grunn av stengt luftespalte i nedkant. Høvlet materiale på deler av kledningen gir i utgangspunktet dårligere vedheft for maling.

Risiko: Redusert lufting og nærhet til terreng øker risikoen for fuktopptak i kledningen og den underliggende konstruksjonen. Dårlig vedheft på maling kan føre til raskere nedbryting av overflater. Konsekvens: Fuktopptak og nedbryting av overflater kan medføre behov for hyppigere vedlikehold og på sikt utskifting av kledning. Dersom forholdene vedvarer, kan det oppstå skader i underliggende konstruksjon. Anbefalt tiltak: Det bør gjennomføres vedlikehold av kledning og overflatebehandling. Det bør vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig lufting bak kledningen. Hyppig vedlikehold av kledning som ligger nær terreng anbefales.

### 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen):

Årsak: Taktekking og undertak er fra byggeåret og har naturlig aldersslitasje. Undertak og lekter er skjulte konstruksjoner med begrenset mulighet for kontroll. Det er registrert fuktskjolder ved pipegjennomføringen, noe som tyder på tidligere eller pågående fuktpåvirkning. Forekomst av mose på taket og manglende snøfangere er også medvirkende forhold.

Risiko: Eldre taktekking og undertak øker risikoen for lekkasjer og fuktinntrengning. Fuktskjolder ved pipen kan tyde på svikt i tettingen rundt gjennomføringen. Mose på taket kan holde på fuktighet og bidra til raskere nedbrytning. Manglende snøfangere øker risikoen for snøras fra taket.

Konsekvens: Fuktinntrengning kan føre til skader på undertak og takkonstruksjon, med behov for utbedring eller utskifting av bygningsdeler. Snøras kan medføre fare for personer og skade underliggende konstruksjoner. Anbefalte tiltak: Det bør gjennomføres nærmere kontroll av pipegjennomføring og taktekking for å

avklare årsaken til fuktpåvirkning. Mose bør fjernes som en del av vedlikeholdet. Det bør vurderes å montere snøfangere. På bakgrunn av alder må det påregnes fremtidige tiltak på undertak og taktekking for å opprettholde tilfredsstillende funksjon.

### 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging):

Årsak: Fuktskjolder ved skorsteinsgjennomføringen tyder på tidligere eller periodisk fuktpåvirkning. Takkonstruksjonen er fra byggeåret, og løsningene rundt gjennomføringen kan ha fått redusert tetthet over tid. Naturlig ventilasjon gjennom utettheter gir varierende lufting.

Risiko: Fuktpåvirkning ved gjennomføringen kan utvikle seg til lekkasje ved ugunstige værforhold, som slagregn, vind eller snøsmelting. Over tid kan dette føre til økt fuktbelastning i takkonstruksjonen. Konsekvens: Vedvarende fukt kan gi skader på undertaket og tilhørende konstruksjoner. Anbefalt tiltak: Det bør gjennomføres en nærmere kontroll av skorsteinsgjennomføringen for å avklare årsaken til fuktpåvirkningen. Eventuelle utbedringer av tetting rundt gjennomføringen bør vurderes. Jevnlig kontroll av loft og takkonstruksjon anbefales.

### 6.1 Balkonger, verandaer og lignende:

Årsak: Verandaen er oppført som egeninnsats og bærer preg av varierende utførelse. Bæresystemet fremstår delvis underdimensjonert, med svakheter knyttet til dimensjonering av søyler og bærende konstruksjon. Det er registrert fuktpåvirkning i kledningen mot verandadekket på grunn av manglende beslag i overgangen mot yttervegg. Risiko: Underdimensjonert bæresystem øker risikoen for svikt i konstruksjonen ved belastning. Manglende beslag i overgangen mellom verandadekke og kledning gir økt risiko for

fuktpåvirkning mot yttervegg.

Konsekvens: Svikt i bæreevnen kan medføre deformasjoner eller i verste fall kollaps av deler av konstruksjonen. Fuktpåvirkning mot kledningen kan føre til råteskader på kledningen og videre trekke inn i konstruksjonen.

Anbefalt tiltak: Det bør gjennomføres en faglig vurdering av bæresystemet, og konstruksjonen bør forsterkes der det er behov. Jevnlig kontroll av konstruksjonen anbefales. Mangler ved beslag i overgangen mellom verandadekke og kledning bør utbedres.

### 7.1.1 Bad 2. etasje Overflate vegger og himling

Årsak: Sprekkdannelse i takplatene skyldes normal bevegelse i konstruksjonen og aldersrelatert slitasje på overflatebehandling. Veggplatene er montert med varierende kvalitet, med åpninger i skjøtene og ujevne fuger som følge av mangelfull utførelse. Manglende tilluft gir redusert luftgjennomstrømning i rommet.

Risiko: Sprekker og åpninger kan redusere overflatens funksjon og medføre økt fuktbelastning ved bruk av rommet. Redusert ventilasjon kan føre til opphopning av fukt over tid.

Konsekvens: Forholdene kan føre til behov for vedlikehold og utbedring av overflater. Over tid kan redusert ventilasjon påvirke innelimaet negativt. Anbefalte tiltak: Det bør gjennomføres utbedring av overflater, inkludert tetting av skjøter og forbedring av fuger. Det bør etableres tilstrekkelig tilluft for å sikre god ventilasjon i rommet. Baderomsplater og malte takplater krever jevnlig vedlikehold og tilsyn.

### 7.1.2 Bad 2. etasje Overflate gulv:

Årsak: Gulvet er utført med varierende kvalitet, med ujevn legging av fliser, forekomst av bom (hulrom) under enkelte fliser og ujevne silikonfuger.

Fallforholdene er ikke jevne over hele gulvet, og høydeforskjellen fra dørterskel til sluk er utilstrekkelig.  
Risiko: Bom under fliser kan føre til redusert vedheft og økt risiko for at fliser kan løsne ved belastning. Ujevnt fall kan føre til at vann ikke ledes effektivt mot sluk. Dette kan medføre at vann blir stående på gulv eller trekker mot uønskede områder.  
Konsekvens: Løse eller skadde fliser kan oppstå over tid som følge av redusert vedheft. Stående vann kan gi økt fuktbelastning på overflater og tilstøtende konstruksjoner, samt redusert funksjon i våtrommet.  
Anbefalt tiltak: Det bør vurderes utbedring av fallforhold for å sikre tilfredsstillende avrenning mot sluk. Fliser med bom bør følges opp og utbedres ved behov. Ved fremtidig oppgradering bør gulv og fall etableres i samsvar med gjeldende krav.

7.1.3 Bad 2. etasje Membran, tettesjiktet og sluk  
Årsak: Tettesjiktet er utført med baderomsplater med varierende kvalitet i utførelsen. Det er registrert mangler ved silikonfuger og gliper i plateskjøter og hjørner. Membranløsningen er i liten grad dokumentert utover det som er synlig i sluk.  
Risiko: Mangelfull utførelse av plateskjøter og fuger kan redusere funksjonen til tettesjiktet og gi økt risiko for fuktpåvirkning i konstruksjonen. Bruk av dusjkabinett begrenser i dag vannbelastningen, men ved endret bruk kan risikoen øke.  
Konsekvens: Over tid kan fuktpåvirkning medføre skader i bakenforliggende konstruksjoner og behov for utbedring av våtrommet.  
Anbefalt tiltak: Det bør gjennomføres kontroll og vedlikehold av fuger og plateskjøter. Ved endret bruk av rommet bør tettesjiktet vurderes nærmere. Ved fremtidig oppgradering bør våtrommet etableres i samsvar med gjeldende krav og med dokumentert

løsning.

7.2.1 Bad 1. etasje Overflate vegger og himling:  
Årsak: Veggene er utført med varierende kvalitet, med gliper i plateskjøter og ujevne fuger som følge av mangelfull utførelse. Ventilasjonen er basert på naturlig avtrekk, noe som gir begrenset luftutskifting i rommet.  
Risiko: Mangelfull utførelse av skjøter og fuger kan redusere overflatenes funksjon. Naturlig ventilasjon kan gi utilstrekkelig fjerning av fukt, særlig ved normal bruk av våtrom.  
Konsekvens: Manglende luftutskifting kan føre til økt fuktbelastning i rommet og påvirke inneklimate negativt over tid.  
Anbefalt tiltak: Det bør gjennomføres utbedring av skjøter og fuger der dette er mangelfullt. Det bør vurderes tiltak for å forbedre ventilasjonen i rommet, for eksempel etablering av mekanisk avtrekk.

7.2.2 Bad 1. etasje Overflate gulv  
Årsak: Gulvet er utført med varierende kvalitet, med ujevn legging av fliser, mindre nivåforskjeller mellom fliser og forekomst av bom (hulrom) under enkelte fliser. Fallforholdene er ikke tilfredsstillende rundt sluk, der det er målt tilnærmet flatt.  
Risiko: Bom under fliser kan føre til redusert vedheft og økt risiko for at fliser kan løsne ved belastning. Manglende fall mot sluk kan føre til at vann ikke ledes effektivt bort, særlig ved bruk av dusj.  
Konsekvens: Over tid kan dette medføre løse eller skadde fliser, samt stående vann på gulv ved bruk, med økt fuktbelastning på overflater og redusert funksjon i rommet.  
Anbefalt tiltak: Fliser med bom bør følges opp og utbedres ved behov. Ved endret bruk av rommet, der dusj tas i bruk, bør fallforhold vurderes og eventuelt utbedres for å sikre tilfredsstillende avrenning mot

sluk.

7.2.3 Bad 1. etasje Membran, tettesjiktet og sluk:  
Årsak: Tettesjiktet er utført med baderomsplater med varierende kvalitet i utførelsen. Det er registrert mangler ved silikonfuger og gliper i plateskjøter og hjørner. Membranløsningen er i liten grad dokumentert utover det som er synlig i sluk.  
Risiko: Mangelfull utførelse av plateskjøter og fuger kan redusere funksjonen til tettesjiktet og gi økt risiko for fuktpåvirkning i konstruksjonen. Siden dusj ikke er i bruk, er vannbelastningen redusert, men ved endret bruk kan risikoen øke.  
Konsekvens: Over tid kan fuktpåvirkning medføre skader i bakenforliggende konstruksjoner og behov for utbedring av våtrommet.  
Anbefalt tiltak: Det bør gjennomføres kontroll og vedlikehold av fuger og plateskjøter. Ved endret bruk av rommet bør tettesjiktet vurderes nærmere. Ved fremtidig oppgradering bør våtrommet etableres i samsvar med gjeldende krav og med dokumentert løsning.

8.1 Kjøkken:  
Årsak: Det er ikke installert automatisk lekkasjestopper på vanninstallasjonen slik krav etter 2010 tilsier. Det er også indikasjon på noe mangelfull avløpslufting.  
Risiko: Manglende lekkasjestopper øker risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje. Mangelfull avløpslufting kan gi dårlig avrenning og uønskede lyder fra avløpet.  
Konsekvens: Eventuelle lekkasjer kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Dårlig avløpslufting kan over tid påvirke funksjonen til avløpssystemet med hensyn til avrenning.  
Anbefalt tiltak: Det bør vurderes å montere automatisk lekkasjestopper. Videre bør

avløpsluftingen kontrolleres og eventuelt utbedres.

9.1.1 Kjeller Veggene og himlingens overflater:  
Årsak: Kjelleren er uinnredet og består av eldre konstruksjon uten dokumentert fuktsikring mot grunnen. Det er registrert spor i synlige bjelker som kan indikere tidligere aktivitet av borebiller. Fuktkontroll i bjelker viser noe forhøyede verdier, trolig knyttet til høy luftfuktighet i rommet.  
Risiko: Rom under terreng har generelt økt risiko for fuktpåvirkning over tid. Forhøyet fukt kan gi gunstige forhold for utvikling av sopp og eventuell aktivitet av treborende insekter dersom disse er til stede.  
Konsekvens: Over tid kan fuktpåvirkning føre til nedbryting av treverk og dårligere inneklimate. Ved eventuell aktiv insektpåvirkning kan det oppstå svekkelse av treverk.  
Anbefalt tiltak: Det bør sikres god ventilasjon i kjelleren for å redusere luftfuktigheten. Det bør vurderes nærmere kontroll av bjelker for å avklare om det foregår pågående aktivitet av borebiller, og eventuelt gjennomføre tiltak ved behov. Eventuell innredning bør prosjekteres med nødvendige tiltak for fuktsikring og ventilasjon.

9.1.2 Kjeller Gulvets overflate:  
Årsak: Betonggulv i kjeller er fra byggeår og trolig uten fuktsikring mot grunnen, slik som var vanlig på oppføringstidspunktet.  
Risiko: Manglende fuktsikring kan medføre fuktvandring fra grunnen og økt fuktbelastning i gulvkonstruksjonen.  
Konsekvens: Fukt kan over tid føre til påvirkning på overflater, dårligere inneklimate og eventuelle skader dersom gulvet bygges på eller innredes.  
Anbefalt tiltak: Ved eventuell videre innredning eller bruksendring bør det vurderes tiltak for fuktsikring,

for eksempel etablering av fuktsperre eller oppbygging med egnet konstruksjon.

#### 9.1.3 Kjeller Fuktmåling og ventilasjon:

Årsak: Kjelleren er i hovedsak uinnredet med betongoverflater, og det er ikke etablert ventilasjon utover naturlige luftlekkasjer. Det er begrenset mulighet for fuktkontroll i konstruksjonen da hullboring ikke er utført.

Risiko: Manglende ventilasjon kan føre til økt luftfuktighet. I rom under terreng vil dette kunne gi økt risiko for fuktpåvirkning over tid.

Konsekvens: Forhøyet fukt kan medføre dårligere inneklime og kan påvirke lagrede materialer eller eventuelle organiske materialer i rommet.  
Anbefalt tiltak: Det bør vurderes tiltak for å forbedre ventilasjonen i kjelleren, for eksempel etablering av ventiler eller annen form for luftutskifting. Ved endret bruk eller eventuell innredning bør det også vurderes nærmere kontroll av fuktforhold.

#### 10.1 Wc og innvendige vann- og avløpsrør:

Årsak: Det er ikke installert automatisk lekkasjestopper på vanninstallasjoner etter rehabilitering i 2013, slik krav tilsier. Avløpslufting er ikke dokumentert, og det er indikasjon på mangelfull funksjon ved registrert surkling i avløp. Deler av avløpsanlegget består av eldre støpejernsrør.

Risiko: Manglende lekkasjestopper øker risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje. Mangelfull avløpslufting kan føre til redusert avrenning og uønskede trykkforhold i rørsystemet. Eldre støpejernsrør har økt risiko for slitasje og redusert levetid.

Konsekvens: Eventuelle lekkasjer kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Dårlig avløpslufting kan gi funksjonsproblemer i avløpssystemet. Svikt i eldre avløpsrør kan medføre

behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det bør vurderes å montere automatisk lekkasjestopper på vanninstallasjoner i rom uten sluk (kjøkken). Videre bør avløpslufting kontrolleres og eventuelt utbedres. Tilstanden på eldre støpejernsrør bør følges opp og vurderes ved videre bruk eller oppgradering.

#### 10.2 Varmtvannsbereder:

Årsak: Varmtvannsbereder er fra 2012 og nærmer seg forventet levetid. Rørtilkoblinger er utført i plast nær berederen. Det er ikke etablert sluk eller annen lekkasjesikring i rommet.

Risiko: Eldre bereder har økt risiko for svikt og lekkasje. Plastrør nær varmekilde kan være mer utsatt for temperaturpåvirkning. Manglende lekkasjesikring øker risikoen for skade ved eventuell lekkasje.

Konsekvens: Lekkasje fra bereder kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner, selv om plassering i kjeller begrenser skadeomfanget.  
Anbefalt tiltak: Det bør påregnes utskifting av varmtvannsbereder på sikt. Det bør vurderes å etablere lekkasjesikring, for eksempel sluk eller oppsamlingskar med avløp. Det bør også vurderes å benytte metallrør nær bereder for å redusere risiko for lekkasje.

#### 10.5 Ventilasjon:

Årsak: Ventilasjonen er i hovedsak basert på naturlig ventilasjon med begrenset tilførsel av frisk luft og få ventiler. Det mangler tilstrekkelig luftspalte under dør på bad, noe som reduserer effekten av avtrekk.

Risiko: Begrenset luftutskifting kan føre til opphopning av fuktig luft, særlig i våtrom og kjøkken. Dette øker risikoen for kondens og fuktpåvirkning.

Konsekvens: Over tid kan dette gi redusert inneklime og økt fuktbelastning på overflater, med fare for utvikling av mugg og luktproblemer.

Anbefalt tiltak: Det bør vurderes tiltak for å forbedre ventilasjonen, for eksempel etablering av tilstrekkelig tilluft (luftspalte/ventiler) og eventuelt oppgradering av ventilasjonsløsningen for å sikre bedre luftutskifting.

Forhold som har fått TG3:

Det er ingen forhold ved eiendommen som er vurdert til tilstandsgrad 3.

Forhold som har fått TG IU (ikke undersøkt):

Det er ingen forhold ved eiendommen som er vurdert TG ikke undersøkt.

#### Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Firmanavn: Bjarne Erling Slåtto, faglært elektriker

Beskrivelse av arbeidet: Min mann er utdannet elektriker, og la nytt alt det elektriske i hele huset.

Levert ferdigmelding til e-tilsynet

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Beskrivelse av arbeidet: 1. etasje: Pusset opp badet og la nye fliser på støpt gulv, og baderomsplater på veggene. Nytt alt det elektriske

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

Svar: Ja

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

Ny membran oppe, og tettesjikt. Ny sluk oppe.

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

Svar: Ja

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet ytterdør, bygd på et vindfang, og ny dør der. Bygd på en glassveranda mot sjøen. Skiftet vinduer i hele huset.

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

Svar: Ja

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet alt røropplegget inn til huset til rør i rør.

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

Svar: Ja.

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Lauarud service

Beskrivelse av arbeidet: Installert ny varmepumpe.

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Lofthus bygg

Beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av skorstein, satt inn nytt innsett i pipa.

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Firmanavn: Faglært elektriker

Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp alt nytt elektrisk anlegg i hele huset, og ny sikringstavle.

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

Svar: Ja

Bygd vindfang, og innebygd veranda.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Svar: Ja

Søkte kommunen om byggetillatelse.

### Innhold

Eiendommen går over to etasjer og har kjeller. Det er vedbod med utvendig adkomst.

Kjelleren er uinnredet og delt i to.

Hovedetasjen inneholder vindfang, gangareal, stue, kjøkken og bad.

2. etasje inneholder 3 soverom, boder og bad.

### Standard

Aktiv Voss har gleden av å presentere Kinsarvikvegen 979!

Enebolig fra 1953 beliggende i naturskjønne omgivelser på Ringøy. Eiendommen har en tomt på ca. 538 m<sup>2</sup>. Boligen er oppgradert over tid, særlig i 2013, og fremstår som normalt vedlikeholdt sett

opp mot byggeår.

Boligen holder i hovedsak en eldre standard, og flere bygningsdeler er fra byggeår eller har begrenset gjenværende levetid. Det må derfor påregnes jevnlig vedlikehold og oppgraderinger over tid. Det er verdt å nevne at det ikke er registrert tilstandsgrad 3 (alvorlige avvik) i rapporten, og boligen fremstår samlet sett uten akutte behov, men med behov for oppfølging på flere områder.

### Hoveddel

Boligen går over to etasjer samt kjeller.

I 1. etasje møtes man av entré/vindfang med videre adkomst til gang og boligens oppholdsrom. Etasjen inneholder romslig stue på ca. 29,6 kvm med god plass til både sittegruppe og spiseplass. Stuen har utgang til veranda som er delvis innglasset, dette deg en gir forlenget brukssesong.

Kjøkkenet er på ca. 12,2 kvm og har plass til både innredning og spisebord. Kjøkkenet ble montert i 2013, men innredningen er av eldre dato og har enkelte tekniske mangler, blant annet manglende lekkasjestopp, og det må påregnes oppgraderinger for å tilfredsstille dagens krav.

Videre inneholder etasjen gang, bad og diverse oppbevaringsplass

I 2. etasje finner man tre soverom, gang og bad. Soverommene har varierende størrelse, men alle kan enkelt romme en større seng og ønsket garderobeløsning. Badet er oppgradert i 2013 og er utstyrt med dusjkabinett, toalett og servant. Eiendommens to bad avviker fra tegninger. Dette er videre beskrevet under lovlighet i prospektet. Tegninger ligger også vedlagt prospektet.

Boligen har kjeller med bodarealer og lagringsmuligheter. Kjelleren er uinnredet. Det er registrert noe forhøyet fukt og forhold som

tilsier behov for oppfølging og eventuelle tiltak over tid. Samtidig begrenser uinnredet kjeller potensielt skadeomfang.

### Tekniske installasjoner

Boligen har oppvarming via vedovn, luft-til-luft varmpumpe, elektriske panelovner samt varmekabler på bad.

Vann- og avløpssystemer er i hovedsak oppgradert i 2013, men deler av anlegget er eldre og det må påregnes normal oppfølging.

Ventilasjonen er hovedsakelig naturlig ventilasjon, noe som gir enklere standard enn dagens krav og kan medføre behov for oppgradering ved økt bruk.

### 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 hjemmelshaver om eventuelle endringer etter byggeår. Hjemmelshaver opplyser om følgende:

- Mye av bygningsdelene er renoverert ved overtakelse i 2013.

- Vinduer er skiftet ut i 2013.
- Nytt elektrisk anlegg i 2013.
- Ny kledning på fasade nord i 2013.
- Veranda er oppført i 2013.
- Vindfang er oppført i 2013.
- Montert nytt brukt kjøkken i 2013.
- Bad i 2. etasje er nytt i 2013.
- Bad i 1. etasje har fått ny membran, fliser på gulv og baderomsplater i 2013.
- Montert ny luft-til-luft varmpumpe i desember 2025.

### Parkering

Det er parkering på tomten med plass til 2 biler.

### Forsikringselskap og Polisenummer

Gjensidige, polisenummer 92007096

### Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### Diverse

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen

- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

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

## Energi

### Oppvarming

Oppvarming (opplyst av selger)

- Gulvvarme: Varmekabler på bad i 2.etasje.

- Stråleovn på bad i 1. etasje.

- Vedovn i 1. etasje.

- Luft-luft varmepumpe 1.etasje.

- Ellers elektrisk oppvarming ved behov (panelovner o.l).

### Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke selv bodd i boligen det siste året da den har blitt brukt til utleie. Selger oppgir et ca.

forbruk på 2 747 kWh fra Januar 2026- 18.05.2026.

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm.

Avtalen er bindende, følger eiendommen

(målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les

mer hos NVE - [www.nve.no](http://www.nve.no)

### Energimerke

E

### Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/](http://www.enova.no/nb/energimerking/) energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 1 990 000

### Omkostninger kjøper

1 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

49 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

51 140 (Omkostninger totalt)

68 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

70 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 041 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 058 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 060 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

### Kommunale avgifter

Kr 8 404 for år 2026

### Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er en prognose oppgitt av Ullensvang kommune. De kommunale avgiftene inkluderer renovasjon, slamtømming og feiing.

### Informasjon om eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt på eiendommen.

### Formuesverdi primærbolig

Kr 481 880 for år 2024

### Formuesverdi sekundærbolig

Kr 1 927 519 for år 2024

### Informasjon om formuesverdi

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

Det kan medføre at markedsverdien settes høyere

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

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

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

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### Andre utgifter

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

### Tilbud om lånefinansiering

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

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 232, bruksnummer 32 i Ullensvang kommune.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4618/232/32:

05.03.1942 - Dokumentnr: 253 - Jordskifte

Gjelder denne registerenheten med flere  
Dokumentet er forsøkt undersøkt i digital arkivet, men informasjon har ikke latt seg innhente.

01.06.1954 - Dokumentnr: 617 - Elektriske kraftlinjer

Gjelder denne registerenheten med flere.  
Eldre bestemmelse hvor flere husstander gav fri grunn til høy- og lavspentlinjer over sine eiendommer.

20.10.1934 - Dokumentnr: 900157 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:4618 Gnr:232 Bnr:5

01.01.2020 - Dokumentnr: 1070164 -

Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1231 Gnr:132 Bnr:32

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse

er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

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

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter: Bad i 1. etasje er tegnet inn som garderobe. Deler av bad i 2. etasje er tegnet inn som "klær".

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

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

### Vei, vann og avløp

Eiendommen har tilkobling privat brønn. Det er ikke knyttet kostnader til denne. Vedlikehold hviler på eierne selv. Brønnen deles med de fire nærmeste naboene.

Det er septiktank på eiendommen.

Eiendommen har adkomst via privatvei. Veien eies av naboeiendommen Kinsarvikvegen 981. Det er pr i dag ingen veirett til eiendommen. Selger informerer at det er igangsatt dialog med nabo angående dette, men det kan i dag ikke garanteres noe veirett.

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er i henhold til kommuneplanen avsatt til - LNFR-areal, spredt boligbebyggelse. Kjøper må regne med at det må innhentes dispensasjon mtp hensynssoner, skredrapport m.m ved tiltak på eiendommen.

Kommuneplaner

Id 12312008001

Navn Kommuneplanen sin arealdel for Ullensvang herad

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 26.09.2011

Delarealer

Delareal 538 kvm

KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø

KPHensynsonenavnH\_570

Delareal 538 kvm

KPHensynsonenavnH\_310

KPFare Ras- og skredfare

Delareal 538 kvm

KPAngittHensyn Hensyn landbruk

KPHensynsonenavnH\_510

Delareal 538 kvm

ArealbrukSpredt boligbebyggelse, Nåværende

Delareal 238 kvm

KPHensynsonenavn H\_220

KPStøy Gul sone iht. T-1442

Kommuneplaner under arbeid

Id 2020011

Navn Kommuneplanen sin arealdel

Status Planlegging igangsatt

Plantype Kommuneplanens arealdel

### Adgang til utleie

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

### Legalpant

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

### Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

### Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraksgrunnlag

### Kjøpsbetingelser

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

anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

#### **Overtakelse**

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

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

#### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen

overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. 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 deknings salg for kjøpers regning.

#### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

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

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom

# Nabolagsprofil

Kinsarvikvegen 979

på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

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

## Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,85% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 3 000 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 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet
- 290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 112 705

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket markedspakke, kommunale opplysninger og utførte 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 929656075  
Skulegata 2, 5700 Voss

## Salgsoppgavedato

20.05.2026

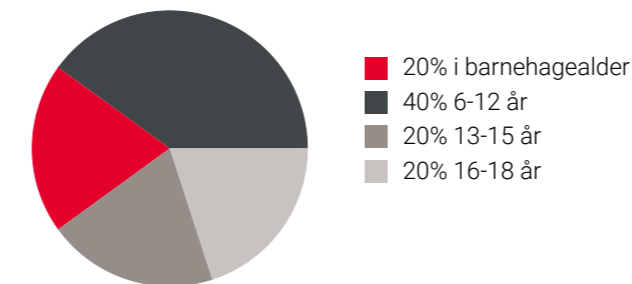
## Offentlig transport

🚶 Ringøy	0 min 🚶
Linje 990, 991	0.4 km
✈ Bergen Flesland	2 t 13 min 🚶

## Skoler

Kinsarvik skule (1-10 kl.)	9 min 🚶
167 elever, 12 klasser	9.7 km
Hjeltnes vidaregåande skule	24 min 🚶
66 elever, 5 klasser	26.9 km
Voss vidaregåande skule	38 min 🚶

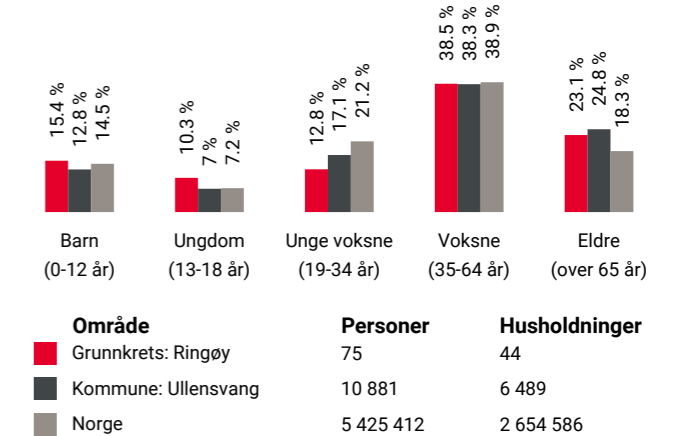
## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%

## Aldersfordeling



## Barnehager

Kinsarvik barnehage (1-5 år)	11 min 🚶
40 barn	10.4 km
Tueteigen barnehage (1-5 år)	14 min 🚶
64 barn	15.4 km
Modnen barnehage (1-5 år)	18 min 🚶
51 barn	20.2 km

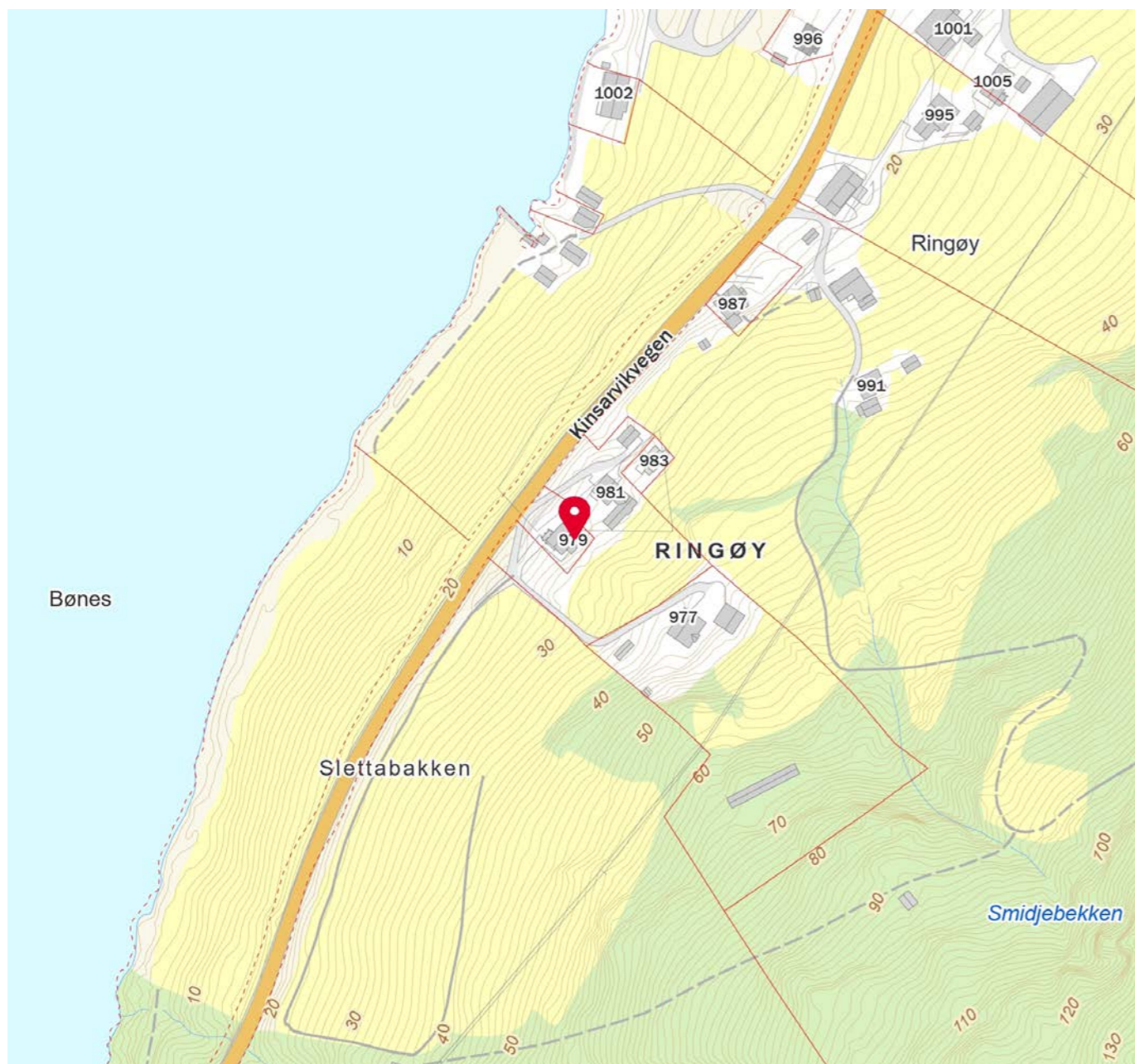
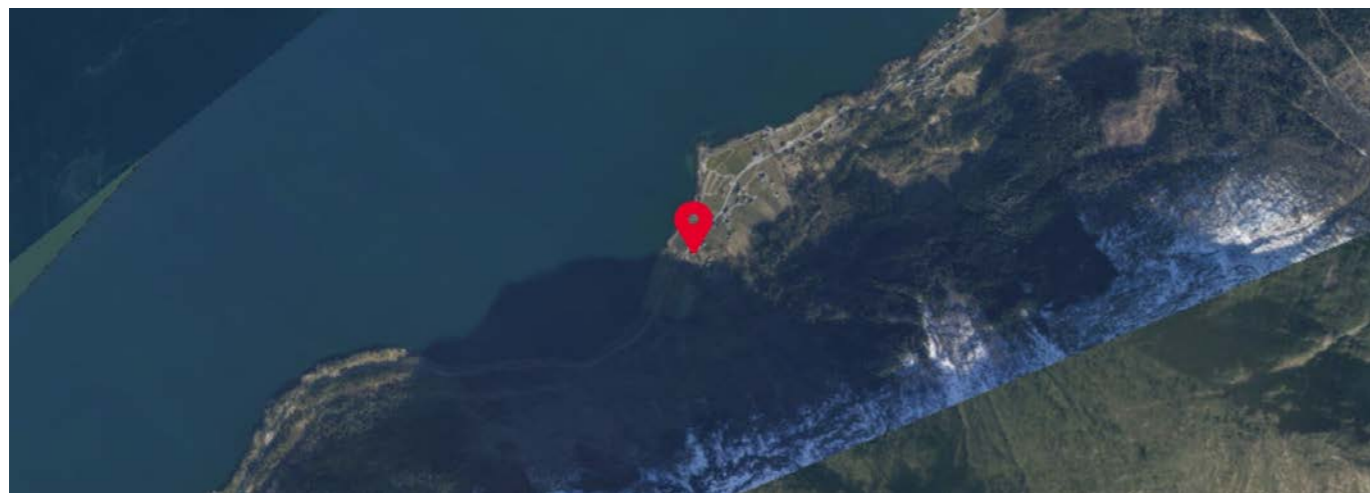
## Dagligvare

Spar Kinsarvik	9 min 🚶
Post i butikk, PostNord	9.5 km
Coop Prix Granvin	15 min 🚶
Post i butikk, PostNord	16.6 km

## Sport

🏀 Kinsarvik nærmiljøpark	9 min 🚶
Ballspill	9.4 km
🏈 Fjordahallen	9 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	9.6 km
🏊 Treningssenter Fjordahallen	9 min 🚶
🏊 Aktiv Granvin	15 min 🚶

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



**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 2026

EIERSKIFTERAPPORT™

# EINEBUSTAD

Kinsarvikvegen 979, 5780 Kinsarvik



ANTALL TG

BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

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

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



Takstmann  
Håvard Kvarme Ure  
Hadlingen 25  
5706 Voss  
haavard\_ure@hotmail.com  
Tlf: 41506615

www.bmtf.no

## EIERSKIFTERAPPORT™

## OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

## AVGRENSNING:

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

## NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

## LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

## VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

## KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

## PIPER OG ILDSTEDER:

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

## ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

## EIERSKIFTERAPPORT™

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/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 overvåking av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

## Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

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

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

## EIENDOMSDATA:

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr:232, Bnr: 32
<b>Hjemmelshaver:</b>	Torhild Trones Slåtto
<b>Seksjonsnr:</b>	N/A
<b>Festenr:</b>	N/A
<b>Andelsnr:</b>	N/A
<b>Tomt:</b>	538 m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Nei
<b>Adkomst:</b>	PRIVAT
<b>Vann:</b>	PRIVAT
<b>Avløp:</b>	PRIVAT
<b>Regulering:</b>	Ikke opplyst
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	Ikke opplyst
<b>Forsikringsforhold:</b>	Ikke opplyst
<b>Ligningsverdi:</b>	Ikke opplyst (Fastsett av skatteetaten)
<b>Byggeår:</b>	1953 (opplyst på synfaring)

## EIERSKIFTERAPPORT™

## BEFARINGEN:

<b>Befaringsdato:</b>	04.05.2026
-----------------------	------------

## GENERELT

- Teknisk utstyr er ikkje funksjonstesta.
- Det er ikkje utført destruktive inngrep eller demontering av konstruksjonar.
- Skjulte konstruksjonar og bygningsdelar som ikkje er synlege ved visuell kontroll er ikkje vurdert.
- Det er opplyst at skorstein er fora på nytt etter pålegg frå kommunen. Skorstein er no godkjent for bruk.
- Alder og normal levetid kan vere lagt til grunn ved fastsetjing av tilstandsgrad der bygningsdelar ikkje er tilgjengelege for nærare kontroll.
- Det vert teke atterhald om at informasjon utlevert av heimelshavar/rekvirent er korrekt.

## Forutsetninger:

## UTVENDIG

- Det er ikkje utført synfaring på takflate av sikkerheitsmessige årsaker. Taket er vurdert frå bakkenivå og innvendige observasjonar.
- Drenering ligg under bakkenivå og kan ikkje kontrollerast utover observasjonar gjort i rom under terreng og informasjon frå heimelshavar.

## VÊR

- Opphald på synfaringdagen.

## INNVENDIG

- Det er ikkje flytta på større møblar, inventar eller laust utstyr.
- Innebygde installasjonar og konstruksjonar bak lukka flater er ikkje undersøkt.

## Oppdragsgiver:

Torhild Trones Slåtto

## Tilstede under befaringen:

Torhild Trones Slåtto og Bjarne Erling Slåtto

## Fuktmåler benyttet:

Protimeter mms2

## EIERSKIFTERAPPORT™

## OM TOMTEN:

Tomt på 538kvm. Tomtestorleik er henta frå Kommunekart.com og ikkje kontrollert utover det. Avvik kan førekoma.

Det er gjennomført vurdering av offentleg tilgjengelege kartdata via PropCloud. Følgjande forhold er registrert:

- Støy: Egedomen ligg delvis innanfor gul støysone (ca. 55–65 dB) frå vegtrafikk. Dette kan medføre noko støybelastning, særleg ved utandørs opphald og ved opne vindaug.
- Kvikkleire / skred: Egedomen ligg innanfor aktsomheitsområde for kvikkleire. Dette er eit overordna varselkart og indikerer mogleg førekomst av marine avsetningar. Det er ikkje registrert konkret faresone for kvikkleireskred, men forholdet bør vurderast nærare ved eventuelle tiltak i grunnen.
- Radon: Egedomen ligg i område med moderat til låg aktsomheit for radon. Radonnivå bør målast for å avklare faktisk nivå i bustaden.
- Marin leire: Kartdata viser ikkje klassifisert område for marin leire på egedomen. Dette kan skuldast manglande datagrunnlag, og førekomst kan ikkje utelukkast.
- Arealressursar: Egedomen er i hovudsak registrert som bebygd areal med tilgrensande areal klassifisert som open fastmark/skog.
- Grunnforhold: Kartdata indikerer varierende grunnforhold med innslag av jorddekte massar og mogleg fjell i dagen. Dette kan påverke fundamentering og dreneringsforhold.
- Strandsone: Egedomen ligg innanfor område omfatta av statlege retningslinjer for strandsoneforvaltning. Dette kan medføre restriksjonar ved nye tiltak eller endringar.

## VURDERING:

Kartdata frå PropCloud er basert på overordna og til dels grove registreringar. Opplysningane gir ein indikasjon på moglege risikoforhold, men erstattar ikkje konkrete undersøkingar. Ved planlagde tiltak på egedomen bør det vurderast behov for nærare geotekniske og miljømessige undersøkingar.

## OM BYGGEMETODEN:

Bustaden er opplyst oppført i 1953.

Grunnmurar og såle er utført i betong og tørrmur. Armering i betongkonstruksjonane er ikkje kjent. Kjellar og konstruksjonar mot terreng er oppført etter byggeskikk som var vanleg på oppføringstidspunktet.

Ytterveggar er oppført i trevirke, med vindtette plater og utvendig kledning. Innvendig er veggjar innfora og etterisolert med 5cm isolasjon. Det er anntatt +/- 15cm isolasjon i veggjar. Ukjent mengde isolasjon mot tak.

Vindauger og dører er i hovudsak utskifta med nye i 2013.

Taket er oppført som saltak. Takkonstruksjonen er utført i trevirke. Undertaket er oppbygd med sutaksbord og asfaltapp, med skifer som hovudtekkning. Løysinga er typisk for byggeperioden.

Bustaden har kaldt loft med tilkomst via luke frå 2. etasje. Loftet er ikkje innreia. Kaldt loft fungerer som ein del av takkonstruksjonen sin ventilasjon og klimaskilje.

## OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Bustaden er oppført i 1953 og er i hovudsak oppført etter byggeskikk og krav som var gjeldande på oppføringstidspunktet. Det er gjennomført fleire oppgraderingar i 2013, mellom anna på våtrom, tekniske installasjonar, vindaug og delar av bygningskroppen, noko som bidreg positivt til funksjon og brukskvalitet. Samstundes må det takast høgde for at delar av konstruksjonen framleis er av eldre dato og har naturleg aldersslitasje.

Det er registrert fleire forhold med TG2, som i hovudsak er knytt til alder, utføring og avgrensa funksjon samanlikna med dagens krav og anbefalingar. Dette gjeld særleg drenering, taktekkning, våtrom, ventilasjon og enkelte bygningsmessige detaljar utvendig. Det er ikkje registrert TG3, noko som indikerer at det ikkje er avdekt akutte eller alvorlege avvik på synfaringdagen.

Kjellar er uinnreia og vurdert som risikokonstruksjon med omsyn til fukt, særleg sett i samanheng med eldre drenering. Løysinga avgrensar likevel potensielt skadeomfang. Vidare er ventilasjonsløysinga enkel og i hovudsak basert på naturleg ventilasjon, noko som kan vere tilstrekkeleg ved normal bruk, men som har avgrensa kapasitet ved auka belastning.

Samla sett framstår egedomen som normalt vedlikehalden i forhold til alder, men med behov for jamleg vedlikehald og pårekelege oppgraderingar over tid. Enkelte tiltak bør vurderast på kort til middels sikt for å oppretthalde funksjon og redusere risiko for framtidige skadar, medan større oppgraderingar må påreknast på lengre sikt som følgje av naturleg elde og teknisk levetid på bygningsdelar.

## EIERSKIFTERAPPORT™

## ANNET:

## OPPVARMING (opplyst)

- Golvvarme: Varmekablar på bad i 2. etasje.
- Stråleomn på bad i 1. etasje.
- Vedomn i 1. etasje.
- Luft-luft varmepumpe i 1. etasje.
- Elles elektrisk oppvarming ved behov (panelomnar o.l.)

## VATN OG AVLØP:

Bustaden har privat vatn og avløpsanlegg. Det er felles brønn med felles koplingskum over bustaden. Avløp går til privat septiktank.

## PREMISSAR

Enkelte opplysningar om bygget er innhenta frå heimelshavar/rekvirent. Rapporten føreset at desse opplysningane er korrekte. Der informasjon ikkje er utlevert, er vurderingar basert på visuelle observasjonar og takstmannen sitt faglege skjønn. Sjølv ved grundig visuell kontroll kan skjulte feil og manglar førekome utan å bli avdekka. Vurderingane er basert på visuell synfaring og stikkprøvar på tilfeldig utvalde stadar i konstruksjonen. Dersom det har vore avgrensa tilkomst eller andre hindringar, er bygningsdelen ikkje fullstendig kontrollert. Ny kontroll kan gjennomførast dersom hindringar vert fjerna. Kjøpar er gjort merksam på si undersøkingsplikt etter avhendingslova § 3-10. Det er viktig at kjøpar set seg grundig inn i salgsdokumenta, herunder tilstandsrapport og egenerklæringsskjema frå heimelshavar/rekvirent. Takkonstruksjon og utlufting er vurdert ut frå visuell kontroll. Skjulte forhold kan ikkje utelukkast. Våtrom er vurdert basert på visuelle observasjonar og kontroll av tilfeldig utvalde punkt. Overgang mellom golvmembran og sluk kan i enkelte tilfelle vere vanskeleg å vurdere utan nærare inngrep. Levetidsvurderingar er basert på takstmannen sitt skjønn med utgangspunkt i bygningsdelen sin erfaringsmessige tekniske levetid. Faktorar som vedlikehald, bruk, klima, utførelse og belastning vil påverke faktisk restlevetid. Levetid kan også avvike dersom andre kriterium enn teknisk levetid, som estetikk, økonomi, sikkerheit eller funksjonelle krav, vert lagt til grunn.

## DOKUMENTKONTROLL:

Tilsendte planteikningar syner at det er gjort endringar ift. sist godkjente teikningar. Avvik som er registrert er:

- Inngansparti med trapp er ikkje utforma etter teikninga.
- Bad i 1. etasje er ikkje innsteikna på planteikninga. Bad i 1. etasje er definert som garerobe.
- Rom som er definert som klerom i 2. etasje er i dag fjerna til fordel for større bad.

Teikningar er ikkje oppdatert i samsvar med dagens planløsning. Bruksendring av rom frå tilleggsdel til hovuddel, eller omvendt, er søknadspiktig etter plan- og bygningslova §20-1 bokstav d og byggesaksforskrifta (SAK10) §3-1 bokstav c. Det er til ei kvar tid eigar av bustaden som har ansvar for at bruk og innreiing av rom er i samsvar med gjeldande offentlegrettslege krav og eventuelle løyve frå kommunen. Kjøpar overtek ansvar og risiko knytt til vidare bruk av slike rom. Eventuell søknad om bruksendring må behandlast av kommunen, og det kan ikkje garanterast at slik løyve vert gitt. Ferdigattest er ikkje framlagt då det ikkje føreligg i kommunen sine arkiv.

Underteikna har ikkje kontrollert om det føreligg offentlig 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 levert i etterkant av synfaringa. Det kan difor vere avvik mellom tilstandsrapporten og seljarens opplysningar som kan vere av stor betydning. Skjema vil fylgje som vedlegg til salsoppgåva. Det er anbefalt for eventuelle interessentar å lese gjennom skjema før eit eventuelt salg/kjøp vert gjennomført. Det kan vera fleire relevante/nyttige opplysningar i dette skjema som ikkje er vidare beskrive i denne rapporten.

## EIERSKIFTERAPPORT™

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

Innvendige overflater er i hovudsak av eldre karakter med sporadisk fornying.  
Tak: I hovudsak malte takplater i 2. og 1. etasje. Tregolv med synlege bjelkar i kjellar.  
Vegg: I hovudsak malte veggplater. Betongveggar i kjellar.  
Golv: Tregolv i 2. etasje. I hovudsak laminat i 1. etasje. Betong på golv i kjellar.  
På bad er det malte plater i tak, baderomsplater på vegg og fliser på golv.

Det vert tilrådd at ein eventuell kjøpar utfører kontroll av innvendige overflater. Bustaden var 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 overflater.
  - Missfargar i enkelte overflater.
  - 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. Veggjar 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 etasjeskilje inngår ikkje som eit eige kontrollpunkt etter forskrift til avhendingslova, og vurderinga er difor avgrensa til visuelle observasjonar ved normal bruk. Det er ikkje utført målingar av planheit eller nivåavvik. Mindre ujamnheiter, skeivheiter eller svikt i golv kan førekome, særleg i eldre bygningar der konstruksjonane er dimensjonert etter tidlegare krav. Ved synfaring vart det registrert noko ujamnheit og skeivheit i golv. For nærare vurdering av omfang og eventuelle avvik i høve til dagens krav, kan det vere aktuelt med vidare undersøkingar.

## FORMÅL MED ANALYSEN:

Formålet med tilstandsrapporten er å gi ein fagleg tilstandsvurdering av eigedomen i samband med sal. Rapporten er utarbeidd i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggare bustadhandel) og byggjer på visuell synfaring av eigedomen, supplert med målingar der dette er vurdert som relevant. Vurderinga er gjennomført for å avdekke avvik og tilstand på eigedomen sine hovudkonstruksjonar og bygningsdelar innanfor ramma av ein ikkje-destruktiv kontroll. Rekvirent/heimelshavar har hatt moglegheit til å opplyse om forhold ved eigedomen som kan ha betydning for vurderinga, herunder kjende feil, skadar eller andre relevante opplysningar. Tilstandsrapporten har ei gyldigheit på inntil 12 månader frå rapportdato, føreset at det ikkje skjer vesentlege endringar eller oppstår nye forhold som kan påverke eigedomen sin tilstand. Eventuelle slike forhold skal opplysast om, og det kan vere behov for oppdatering av rapporten.

## VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det er stilt spørsmål til heimelshavar om eventuelle endringar etter byggeår. Heimelshavar opplyser om:

- Mykje av bygningsdelane er renoverert ved overtakelse i 2013.
- Vindauger er skifta ut i 2013.
- Nytt elektrisk anlegg i 2013.
- Ny kledning på fasade nord i 2013.
- Veranda er oppført i 2013.
- Vindfang er oppført i 2013.
- Monter nytt brukt-kjøkken i 2013.
- Bad 2. etasje er nytt i 2013.
- Bad 1. etasje har fått ny membran, fliser på golv og baderomsplater i 2013.
- Montert ny luft til luft varmepumpe i desember 2025.

Elles er det gjennomført normalt vedlikehald på eigedomen, inkludert enkle oppgraderingar og utskiftingar av bygningsdelar, tekniske installasjonar og andre relevante komponentar. Dette omfattar blant anna modernisering av enkelte konstruksjonsdetaljar, utbetringar av slitasje, samt nødvendige tiltak for å oppretthalde bygningens funksjonalitet og standard.

## EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

**MÅLEVERDIG AREAL:**

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

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

**AREALBEGREPER:**

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

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

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

**Fellesareal – rettslig avgrensning:**

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

**Viktig merknad om måleregler:**

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

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
2. etasje	57	0	0	0
1. etasje	63	19	0	13
Kjellar	0	39	0	0
SUM BYGNING	120	58	0	13
SUM BRA	178			

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

## EIERSKIFTERAPPORT™

**BRA-i:**

2. ETASJE:  
Soverom - 11,6kvm med 1,25m - 2,40m takhøgd. (Golvareal er målt til 12,1kvm)  
Soverom - 16,5kvm med 1,49m - 2,38m takhøgd.  
Soverom - 10,6kvm med 1,25m - 2,39m takhøgd. (Golvareal er målt til 11kvm)  
Gang - 9,6kvm med 1,25m - 2,40m takhøgd. (ca. 2,5kvm opptatt av trapp)  
Bad - 4,6kvm med 1,92m - 2,40m takhøgd.

1. ETASJE:  
Vindfang - 3,2kvm med 2,32m takhøgd.  
Gang - 8,9kvm med 2,46m takhøgd.  
Gang - 3kvm med 2,46m takhøgd.  
Bad - 3,1kvm med 2,37m takhøgd.  
Kjøkken - 12,2kvm med 2,44m takhøgd.  
Stova - 29,6kvm med 2,42m takhøgd.

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

**BRA-e:**

1. ETASJE:  
Vedskjul - 19,4kvm med 2,04m takhøgd.

KJELLAR:  
Bod nord - 19,9kvm med 1,97m takhøgd.  
Bod sør - 19kvm med 1,99m takhøgd. (1,84m opp til bjelkar)

Takhøgd er målt på tilfeldig utvalde punkt og vil variere etter kvar ein målar i rommet. Dette grunna ujamnheit på golv.

**MERKNADER OM AREAL:**

**MÅLEMETODE:**  
Areal er målt med laser. NS 3940:2023 er nytta som grunnlag for arealberekning.  
Trappeareal utgjør ca. 2,5 kvm i 1. etasje og på loft. Areal til trapp er medrekna i BRA i samsvar med målereglane.

Arealavvik på over 2 % kan førekoma. Dette kan skuldast:  
- Planteikningar var ikkje tilgjengelege ved synfaring  
- Retnings- og høgdeavvik i veggjar og etasjeskilje  
- Varierende takhøgd ved skråhimling på loft

**VEDSKJUL:**  
På nordsida er det oppført eit vedskjul/bod som er tilbygd bustaden. Underteikna vurderer bygget som ein del av bustaden, og arealet er difor definert som BRA-e i arealoppsettet. Det er ikkje intern tilkomst frå bustaden.

**KJELLAR:**  
I kjellarrom mot sør er det synleg bjelkelag i himling. Ved måling av takhøgd er det registrert 1,99 m opp til himling og 1,84 m opp til underside bjelkar. For at arealet skal vere målbart må fri avstand mellom bjelkar vere minimum 60 cm. Det er målt +/- 64 cm mellom bjelkane, og arealet er difor vurdert som målbart.  
Det vert gjort merksam på at rommet kan opplevast som lågt grunna bjelkar med høgde under 1,90 m.

**IKKJE MÅLBART AREAL:**  
I 2. etasje er delar av arealet ikkje målbart grunna låg takhøgd. Areal som ikkje er målbart er ikkje medteke i arealberekninga. Totalt golvareal i 2. etasje er målt til ca. 59 kvm.

**TBA (Terrasse- og balkongareal):**  
- Veranda 1. etasje: ca. 13 kvm. Ca. 6kvm av veranda er innglassa med tak og veggjar. Rommet er ikkje isolert og vert difor ikkje vurdert som BRA-b i arealtabellen.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**GARASJE / UTHUS:**

Bustaden har eit tilbygd vedskjul som er uisolert. Vedskjulet er av enkel standard med uinnreia veggar, golv og tak. Utvendig framstår bygget i hovudsak i tilfredsstillande stand, men det må påreknast jamnleg vedlikehald, som måling og utskifting av slitte bygningsdelar. Mose på taket bør fjernast for å redusere risiko for vidare nedbryting. Kledning er ført tett ned mot terreng, noko som aukar risiko for fuktopptak og kan medføre redusert levetid. Taket er oppbygd utan tett undertak. Skifertak er i utgangspunktet ikkje tett mot slagregn og vindpåverknad, og det er registrert mindre lekkasjar i tekkinga som fylgjer av nevnte faktorar.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**BYGGMESTER:**

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

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

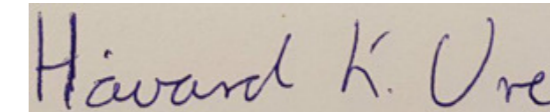
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

*Ansvarlig for rapporten:*

**Håvard Kvarme Ure**

Byggmeister, fagskuleingeniør og takstmann.

07/05/2026



Håvard Kvarme Ure

## EIERSKIFTERAPPORT™

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

Byggegrunn er ikkje kjent. Fundament er ikkje tilgjengeleg for kontroll. Det var ikkje uvanleg med enkle eller manglande fundamentløysingar på oppføringstidspunktet (1953).

Grunnmur er utvendig i hovudsak utført med naturstein (tørrmur), med fleire støypte parti under vedskjul og vindfang. Innvendig er grunnmur i betong som er pussa enkelte stader. Grunnmurane framstår som eldre, utan registrerte vesentlege avvik.

Drenering er opplyst ikkje å vere fornya sidan byggeår. Samla vurdering er at dreneringa har redusert funksjon. Eldre drenering vil normalt ha avgrensa levetid, og det må påreknast auka risiko for fuktinntrenging over tid.

Kjellar er ikkje innreia, noko som avgrensar skadeomfang ved eventuell fuktpåverknad. Sjå punkt 9.1 i rapporten for nærare vurdering av rom under terreng.

**Merknader:****Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bustaden har ikkje krypekjellar.

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

Bustaden er plassert i relativt skrått terreng, noko som medfører at overflatevatn og eventuelt grunnvatn kan renne mot bygningen. Sør-aust sida framstår som særleg utsett for tilsig av overflatevatn.

Ved synfaring er det registrert i hovudsak flatt terreng langs delar av grunnmuren, noko som gir utilstrekkeleg fall vekk frå bygget.

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

Ytterveggar er oppført i trekonstruksjon med vindsperre før ytterkledning. Konstruksjonen framstår i tilfredsstillande stand på synfaringdagen. Det er ikkje registrert unormale skeivheiter, svai eller svankar.

Kledning er opplyst skifta på tre fasadar (vest, aust og sør) på 1980/90-talet. Kledning på fasade mot nord er skifta i 2013. Kledning på nordfasade er av høvla materiale, som i utgangspunktet kan gi dårlegare vedheft for maling.

Generelt framstår kledninga utan vesentlege skadar, men det er registrert enkelte forhold som kan påverke levetida. Kledning ligg stadvis nær terreng, noko som aukar risiko for fuktopptak. Det er også registrert luftbobler i maling enkelte stader.

Lufting bak kledning er redusert fleire stader, då luftespalta er stengd i nedkant av vegg.

**Merknader:**

## EIERSKIFTERAPPORT™

**3. Vinduer og ytterdører****TG 1** 3.1 Vinduer og ytterdører

Vindaug er i hovudsak utskifta i 2013. Det er i hovudsak 2-lags isolerglass montert i trekarm, med enkelte 3-lags glas. I vindfang er det montert eit eldre 1-lags glas i trekarm.

Utvendig er vindaug utstyrt med vannbord over og under karm. Vannbord har i hovudsak påmontert beslag. Beslaga er av eldre dato. Eitt vindaug på nordfasade manglar beslag. Beslag skal fungere som eit vern mot fukt og bidra til å forlenge levetida på materiala rundt karm. Det vert tilrådd å montere beslag der dette manglar.

Ytterdør i vindfang er frå 2013 og framstår i tilfredsstillande stand. Døra er ikkje overbygd og er dermed noko utsett for ver og vind. Det bør gjennomførast jamleg kontroll og vedlikehald for å oppretthalde tilstanden.

Balkongdør til veranda er frå 2013 og framstår i tilfredsstillande stand på synfaringdagen. Døra er overbygd med innglassa balkong og er godt beskytta mot ver og vind.

Vindauger vert vurdert til TG1 då hovudtyngden av vindauger framstår i god stand, men med noko behov for vedlikehald på manglande beslag og usikker restlevetid på vindauga av eldre dato i vindfang. Vedlikehald og utskifting på medreknast.

**Merknader:****4. Tak****TG 1** 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Dette punktet vurderer takkonstruksjonen si bereevne.

Ved visuell kontroll er det ikkje registrert synlege avvik eller skadar på takkonstruksjonen på synfaringdagen. Vurderinga er basert på observasjonar frå bakkenivå utvendig og frå kaldt loft innvendig.

Takkonstruksjonen er frå byggeår og må reknast å ha normal aldersslitasje. Konstruksjonen er oppført etter byggeskikk frå oppføringstidspunktet, og kan ikkje samanliknast med dagens krav til utføring og dokumentasjon.

**Merknader:****TG 2** 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

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

Dette punktet omfattar undertak, lekter, sløyfer, taktekking, beslag, gjennomføringer, takrenner og nedløp, snøfangarar, samt ventilering av takkonstruksjonen. Skorstein over tak er også inkludert.

Taktekkinga er frå byggeår. Undertak og lekter ligg skjult under skifertekkinga, og det er avgrensa kontrollmoglegheit frå kaldt loft.

Ved visuell kontroll på loft er det registrert fuktskjolder rundt pipegjennomføring. Det er utført fuktmåling i området ved skorstein. Målingane viser ikkje unormalt høge verdiar, men noko høgare verdiar samanlikna med område utan synlege fuktpåverknader.

Taket er tekka med skifer. Det er registrert førekomst av mose på takoverflata. Det er ikkje montert snøfangarar på taket.

Takrenner og nedløp framstår i hovudsak i tilfredsstillande stand.

Samla sett er taket prega av alder og har behov for vedlikehald. Med bakgrunn i alder og konstruksjonsoppbygging må det påreknast tiltak på undertak og tilhøyrande konstruksjonar over tid for å oppretthalde tilfredsstillande funksjon.

**Merknader:**

## EIERSKIFTERAPPORT™

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

Dette punktet omhandler tilgjengelege loftsrom og takkonstruksjonen sett frå innsida. Det er vurdert forhold som fukt, kondens, mugg, sopp, råteskadar, samt ventilering og lufting.

Bustaden har kaldt loft med tilkomst via loftsluke. Ved kontroll på kaldt loft er det ikkje registrert generelle avvik knytt til konstruksjon eller ventilering utover det som er omtalt nedanfor.

Loffet har naturleg ventilasjon via utettheiter i konstruksjonen. Utlufting av eldre, uisolerte loft kan vere varierende, særleg der oppbygging ikkje er kjend. Det vart ikkje registrert teikn til kondens på synfaringsdagen. Det er registrert fuktskjølder rundt gjennomføring for skorstein. Fuktmåling ved tilgjengeleg kontrollpunkt viser tørre forhold på synfaringsdagen, men med noko høgare verdiar samanlikna med andre områder på loft. Forholdet kan indikere tidlegare eller periodisk fuktpåverknad, til dømes ved slagregn, vindpåverknad eller snøsmelting.

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

Veranda mot vest er oppført på eigeninnsats i 2013.

Konstruksjonen er utført med bjelkar som kvilar på kantbjelke langs bygget og dragarar som er understøtta av søyler. Søylerne er fundamentert på betong. Basert på vurdering opp mot bjelkelagstabellar framstår delar av bæresystemet som noko underdimensjonert, og det er registrert svakheiter knytt til dimensjonering av enkelte søyler.

Golv er utført med impregnerte terrassebord og framstår i generelt tilfredsstillande stand. Det er ikkje montert beslag i overgang mellom verandagolv og yttervegg. Veranda har ikkje etablert tettesjikt under golvet.

Det er på delar av verandaen oppført ein innglassa konstruksjon med tak og veggar. Vindaug er av eldre type isolerglass, og det er registrert sprekk i eitt glas. Taket er utført som trekonstruksjon med plastplater som tekking. Det er registrert beslag i overgang mellom tak og yttervegg mot bustaden.

Med bakgrunn i utføring og dimensjonering bør bæresystemet gjennomgåast og eventuelt forsterkast der det er behov.

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

Tak er utført med malte plater, og veggar er kledd med baderomsplater.

Det er registrert sprekkdannning i overflata på takplatene, som medfører synleg malingsflass.

Veggar framstår som utført med varierende kvalitet, og det er registrert nokre detaljar som ikkje er fagmessig utført. Dette omfattar mellom anna gliper i skjøtar mellom plater og ujamne fuger.

For nærare omtale av baderomsplater som tettesjikt, sjå punkt 7.1.3.

Det er montert avtrekksvifte i vegg med avtrekk direkte til friluft. Rommet manglar tilstrekkeleg tilluft for å sikre tilfredsstillande gjennomstrauming av luft.

**Merknader:**

## EIERSKIFTERAPPORT™

**TG 2**

## 7.1.2 Overflate gulv

Golv er utført med fliser.

Utføringa framstår med varierende kvalitet, og det er registrert enkelte detaljar som ikkje er fagmessig utført. Det er mellom anna registrert ujamnheit mellom fliser som gir kjennbare kantar ved gange på golvet, samt noko ujamne og rufsete silikonfuger. Det er også registrert bom i enkelte fliser, noko som indikerer holrom under flisene.

Ved kontroll av fall på golv er det målt tilfredsstillande fall frå dør og første del inn mot rommet. Fallet varierer vidare i rommet, og er ikkje jamt over heile flata. Høgdeforskjell frå membran ved dørterskel til sluk er vurdert som ikkje tilstrekkeleg.

Det er montert dusjkabinett som avgrensar bruksvatn på golv. Ved eventuell fjerning av kabinettet, eller ved lekkasjevatn frå installasjonar, vil fallforholda på golvet ha betydning for avrenning.

**Merknader:****TG 2**

## 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membran under fliser er opplyst å vere frå 2013. Baderomsplater på vegg fungerer som tettesjikt. Arbeid med membran og tettesjikt er utført av ufaglært og er utført med noko varierende kvalitet.

Det er registrert avvik ved utføringa av baderomsplater, mellom anna manglar ved silikonfuger og gliper i plateskjøtar og hjørne.

Det er i dag nytta dusjkabinett for dusjing, noko som reduserer direkte vassbelastning på veggar og golv.

Membran er observert i sluk. Utover dette er membranløysinga ikkje dokumentert med bilete eller tilsvarande. Sluk er tilgjengeleg under dusjkabinett for reingjering og kontroll.

Det er gjennomført hullboring frå tilstøytande rom (soverom) for kontroll av fukt i vegg. Det vart ikkje registrert forhøgde fuktverdiar på synfaringsdagen.

**Merknader:****7.2 Bad 1. etasje****TG 2** 7.2.1 Overflate vegger og himling

Tak er utført med malte plater, og veggar er kledd med baderomsplater. Himlingsplater framstår i tilfredsstillande stand.

Veggar framstår som utført med varierende kvalitet, og det er registrert enkelte detaljar som ikkje er fagmessig utført. Dette omfattar mellom anna gliper i skjøtar mellom plater og ujamne fuger.

For nærare omtale av baderomsplater som tettesjikt, sjå punkt 7.1.3.

Det er montert ventil i himling med naturleg avtrekk direkte til friluft. Naturleg ventilasjon er generelt vurdert som ikkje tilstrekkeleg for våtrom.

**Merknader:****TG 2**

## 7.2.2 Overflate gulv

Golv er utført med fliser.

Utføringa framstår med varierende kvalitet, og det er registrert enkelte detaljar som ikkje er fagmessig utført. Det er mellom anna registrert ujamnheit mellom fliser som gir kjennbare kantar ved gange på golvet, samt noko ujamne og rufsete silikonfuger. Det er også registrert bom i enkelte fliser, noko som indikerer holrom under flisene.

Ved kontroll av fall på golv er det målt tilfredsstillande fall på golv utanfor dusjsone. Rundt sluk er fallet målt til å vere tilnærma flatt.

Rommet er i dag nytta som vaskerom, og dusj er ikkje i bruk. Dette reduserer vassbelastninga på golvet. Ved endra bruk, der dusj vert teken i bruk, vil fallforholda ha betydning for avrenning av vatn.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**Merknader:****TG 2** 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membran under fliser er opplyst å vere frå 2013. Baderomsplater på vegg fungerer som tettesjikt. Arbeid med membran og tettesjikt framstår som utført med varierende kvalitet.

Det er registrert avvik ved utføringa av baderomsplater, mellom anna manglar ved silikonfuger og gliper i plateskjøtar og hjørne.

Dusj har ikkje vore i bruk sidan overflater var nye, noko som reduserer direkte vassbelastning på vegg og golv. Membran er observert i sluk. Utover dette er membranløysinga ikkje dokumentert med bilete eller tilsvarande. Sluk er tilgjengeleg for reingjering og kontroll.

Det er gjennomført kontroll frå kjellar, då sluk er tilgjengeleg gjennom etasjeskilje. Etasjeskilje i betong gjer at fuktmåling ikkje let seg gjennomføre. Det vart ikkje registrert teikn til fukt frå undersida på synfaringsdagen.

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

Kjøkkenet er montert i 2013, med innreiing av eldre dato.

Innreiing med profilerte frontar og heiltre benkeplate. Integrert omn, samt frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap. Kokekro er nedfelt i benkeplate.

Det er enkel vask med eitt-greps blandebatteri. Vannrør og avløp er opplyst fornya i 2013. Ved etablering eller endring av vanninstallasjon etter 2010 er det krav om automatisk lekkasjestopp. Det er ikkje registrert installert lekkasjestopp på kjøkkenet.

Ved tapping i vask vart det registrert tilfredsstillande trykk, og det vart ikkje observert lekkasje frå vannlås på synfaringsdagen. Avrenning framstår som tilfredsstillande, men det er registrert noko surkling som kan indikere mangelfull avløpslufting.

Det er gjennomført fuktsøk i område rundt vanninstallasjonar, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det vart ikkje registrert fukt på synfaringsdagen. Samla sett framstår kjøkkenet i tilfredsstillande stand med eit par tekniske feil og manglar.

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

Kjellar er av eldre dato og er i hovudsak ikkje innreia, utover synlege bjelkar og golvbord i himling i kjellarrom mot sør.

Rom under terreng må vurderast i samanheng med drenering, og eventuell innreiing bør utførast etter anbefalte løysingar og i samråd med fagfolk.

Ved kontroll er det registrert spor i synlege bjelkar som kan indikera tidlegare aktivitet av borebillar. Fuktkontroll i bjelkar viser noko forhøga verdiar, noko som kan indikera høg luftfuktigheit i rommet.

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

Betonggolv i kjellar.

Oppført etter byggeskikk på oppføringstidspunktet (1953), truleg utan fuktsikring mot grunnen.

Det er ikkje registrert synlege skadar eller avvik på golvoverflata på synfaringsdagen.

**Merknader:**

## EIERSKIFTERAPPORT™

**TG 2** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Kjellar er i hovudsak ikkje innreia og har betongoverflater. Betong kan halde på fukt, men tek ikkje skade på same måte som til dømes trevirke. Ved vurdering av rom under terreng, særleg i kombinasjon med eldre drenering, må ein vere merksam på eventuell fuktpåverknad.

Det er ikkje etablert ventilasjon i kjellar utover naturlege luftlekkasjar.

Hullboring er ikkje utført, og det er avgrensa moglegheit for fuktkontroll i konstruksjonen

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

Innvendige vann og avløpsrør er fra

**Vannrør:**

Vanntilførsel er rehabilitert med i hovudsak rør-i-rør-system tilbake i 2013. Det er også enkelte koparrør, mellom anna til bad i 1. etasje. Synlege koparrør med koplingar er plassert i rom under trapp. Vannrør ligg i hovudsak skjult, noko som gir avgrensa moglegheit for kontroll. Det vart ikkje avdekket lekkasjar på synfaringsdagen. Stoppekran i kjellar er funksjonstesta utan avvik.

Fordelarkoblar er plassert i kjellarrom mot nord, med sluk i golv som lekkasjesikring. Som nemnt i punkt 8.1 er det ikkje montert automatisk lekkasjestopp ved vanninstallasjonar på kjøkken, noko som var krav ved endring i 2013.

**Avløpsrør:**

Heimelshavar opplyser at avløpsrør i hovudsak er skifta til plast i 2013, med unntak av støypejernsrør til sluk på bad i 1. etasje samt utvendige rør. Avløpsrør ligg i hovudsak skjult, og kontrollmoglegheita er difor avgrensa.

Basert på alder framstår avløpsanlegget i hovudsak i tilfredsstillande stand, med noko usikkerheit knytt til eldre støypejernsrør. Det er stakeluke i kjellar, og det er normalt mogleg å stake frå sluk og sanitærutstyr.

Avløpslufting er ikkje dokumentert, og funksjonen er difor usikker. Det vart registrert noko surkling i avløp ved tapping i kjøkkenvask, noko som kan indikera mangelfull lufting.

**Merknader:****TG 2** 10.2 Varmtvannsbereder

OSO varmtvannsberedar med 200 liter kapasitet plassert i kjellarrom. VVB er produsert i 2012 og har ein normal levetid på ca. 15–20 år.

Rørtilkoplingar inn på VVB er utført i plast. Det er generelt anbefalt å nytte metallrør nær beredar grunna betre motstand mot temperaturpåverknad.

Det er ikkje sluk i golv eller anna form for lekkasjesikring i rommet der beredaren er plassert. Plassering i kjellar reduserer likevel risiko for skade på omkringliggende konstruksjonar.

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

Bustaden har ikkje vannbåren varme.

**Merknader:**

## EIERSKIFTERAPPORT™

**Ingen** 10.4 Varmesentraler

Bustaden har ikkje varmesentraler som oljefyr, fjernvarme eller liknande. Det er installert luft til luft varmepumpe, som ikkje vert definert som varmesentral. Det er opplyst at varmepumpa er ny i desember 2025. Det står også ei eldre luft til luft varmepumpe i kjellar. Denne har ikkje vore i bruk og har ukjent tilstand.

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

Ventilasjonen i bustaden er i hovudsak basert på naturleg ventilasjon via opning av vindauge. Det er montert avtrekksvifte på bad i 2. etasje og på kjøkken. På bad i 1. etasje er det ventil i tak med naturleg avtrekk. Det er elles avgrensa med ventilar i bustaden.

Den eksisterande ventilasjonsløysinga kan fungere tilfredsstillande ved normal bruk, men er enklare enn det som er vanleg etter dagens krav og anbefalingar.

Endringar i bruk, som auka personbelastning, meir dusjing eller endra romfunksjonar, kan medføre behov for forsterka ventilasjon for å oppretthalde eit tilfredsstillande innklima.

Tilstreккеleg tilførsel av frisk luft er viktig, særleg i våtrom og kjøkken, for å sikre god luftkvalitet og fjerning av fukt.

For å oppnå god luftsirkulasjon må det vere opningar for luftutveksling mellom romma. Det er ikkje etablert tilstrekkeleg luftspalte under dør på bad, noko som kan redusere effekten av avtrekket.

Ved kontroll på bad i 2. etasje vart det registrert noko dugg/kondens på vindauge, noko som kan indikere avgrensa ventilasjon/luftutskifting.

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

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

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

Det elektriske anlegget er opplyst rehabilitert tilbake i 2013. Sikringsskap i rom under trapp. Sikringar av typen automatsikringar. Sikringsskap og sikringar er elles ikkje vidare undersøkt då dette krev autorisert fagperson.

## Rekvirent opplyser:

- Arbeid med elektrisk anlegg er utført av heimelshavar som har utdanning og jobba som elektrikar. Dokumentasjon på utdanning er framlagt.
- Sluttdokumentasjon på utført arbeid med elektrisk anlegg er levert til el-tilsynet i Kinsarvik. Vidare dokumentasjon er ikkje framlagt for underteikna.
- Det er ikkje registrert uregelmessig utløyning av sikringar.
- Det har ikkje vore tilløp til brann eller varmgang i anlegget.

**Merknader:**

- Det føreligg ikkje samsvarserklæring på utført arbeid med elektrisk anlegg. Samsvarserklæring er eit krav om å leggast fram ved nyinstallasjon og rehabilitering utført etter 1999.
- Det er ikkje opplyst om gjennomført tilsyn frå DLE (Det lokale eltilsyn) dei siste 5 åra.
- Ved synfaring er det registrert lause leidningar, stikk/brytarar utan deksel ol.

**Merknader:**

## EIERSKIFTERAPPORT™

**VÆR OPPMERKSOM PÅ:**

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

**TILLEGGSOPPLYSNINGER:****BRANN:**

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

I denne bustaden bør røykvarslarar gjennomgåast.

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. I denne bustaden bør slukkeutstyr gjennomgåast.

**REKKVERK:**

Terrassar, 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 manglar i innvendig tropp.
- Rekkverket på veranda i 1. etasje er målt til 90 cm høgd, noko som ikkje tilfredsstillar dagens krav på 100 cm. Fall og personsadar kan vere ein konsekvens av avvika. Sjølv om 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 1945 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.

**ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:**

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Årsak: Alder på drenering og truleg opphavleg utføring frå byggeår. Byggegrunn og fundamentløyning er ikkje kjent, og konstruksjonen er delvis ikkje tilgjengeleg for kontroll. Natursteinsmur (tørrmur) og eldre byggeskikk gir generelt større usikkerheit knytt til fuksikring.
	Risiko: Redusert funksjon på drenering aukar risiko for fuktinntrenging mot grunnmur og inn i kjellar. Manglande kjennskap til byggegrunn kan innebere ukjende forhold som påverkar stabilitet og fuktforhold.
	Konsekvens: Fuktinntrenging i ein uinnreia kjellar reduserar i hovudsak brukskvalitet i kjellar.
	Anbefalt tiltak: Det bør på sikt vurderast utskifting eller forbetring av drenering rundt bygget. Ved teikn til fuktproblem bør det gjennomførast nærare undersøkingar for å kartlegge omfang og årsak. Generelt tilråddast jamleg kontroll av kjellar og grunnmur med omsyn til fukt.
1.3	Terrengforhold

## EIERSKIFTERAPPORT™

	<p>Årsak: Terrenget rundt bustaden har stadvis flatt eller ugunstig fall mot grunnmur. Bustaden er plassert i skrått terreng som fører til naturleg tilsig av overflatevatn mot bygget.</p> <p>Risiko: Manglande fall vekk frå grunnmur aukar risiko for at overflatevatn vert ståande eller renn mot konstruksjonen. Dette kan gi auka fuktbelastning på grunnmur og bidra til fuktinntrenging i kjellar.</p> <p>Konsekvens: Over tid kan dette medføre fuktskadar på grunnmur og tilstøytande bygningsdelar, samt redusert funksjon på drenering og dårlegare inneklime i underliggjande rom.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det bør etablerast fall frå grunnmur slik at overflatevatn vert leidd vekk frå bygget. Tiltak kan vere justering av terreng, etablering av fall eller drenerande massar.</p>
2.1	Yttervegger
	<p>Årsak: Aldersrelatert slitasje på kledning og overflatebehandling. Kledning er stadvis montert nær terreng, og lufting bak kledning er redusert fleire stader grunna stengd luftespalte i nedkant. Høvla materiale på delar av kledning gir i utgangspunktet dårlegare vedheft for maling.</p> <p>Risiko: Redusert lufting og nærleik til terreng aukar risiko for fuktopptak i kledning og bakliggjande konstruksjon. Dårlig vedheft på maling kan føre til raskare nedbryting av overflater.</p> <p>Konsekvens: Fuktopptak og nedbryting av overflater kan medføre behov for hyppigare vedlikehald og på sikt utskifting av kledning. Dersom forholda vedvarer kan det oppstå skadar i underliggjande konstruksjon.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det bør gjennomførast vedlikehald av kledning og overflatebehandling. Det bør vurderast tiltak for å sikre tilstrekkeleg lufting bak kledning. Hyppig vedlikehald av kledning som ligg nær terreng vert anbefalt.</p>
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	<p>Årsak: Taktekking og undertak er frå byggeår og har naturleg aldersslitasje. Undertak og lekter er skjult konstruksjon med avgrensa kontrollmoglegheit. Det er registrert fuktskjolder ved pipegjennomføring, noko som indikerer tidlegare eller pågåande fuktpåverknad. Førekost av mose på takoverflate og manglande snøfangarar er også medverkande forhold.</p> <p>Risiko: Aldra tekking og undertak aukar risiko for lekkasjar og fuktinntrenging. Fuktskjolder ved pipe kan indikere svikt i tetting rundt gjennomføring. Mose på tak kan halde på fukt og bidra til raskare nedbryting. Manglande snøfangarar aukar risiko for snøras frå tak.</p> <p>Konsekvens: Fuktinntrenging kan medføre skadar på undertak og takkonstruksjon, med behov for utbetring eller utskifting av bygningsdelar. Snøras kan medføre fare for personar og skade på underliggjande konstruksjonar.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det bør gjennomførast nærare kontroll av pipegjennomføring og taktekking for å avklare årsak til fuktpåverknad. Mose bør fjernast som del av vedlikehald. Det bør vurderast montering av snøfangarar. Med bakgrunn i alder må det påreknast framtidige tiltak på undertak og taktekking for å oppretthalde tilfredsstillande funksjon.</p>
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)

## EIERSKIFTERAPPORT™

	<p>Årsak: Fuktskjolder ved skorsteinsgjennomføring indikerer tidlegare eller periodisk fuktpåverknad. Takkonstruksjonen er frå byggeår, og løysingar rundt gjennomføringar kan ha redusert tettheit over tid. Naturleg ventilasjon via utettheiter gir varierende lufting.</p> <p>Risiko: Fuktpåverknad ved gjennomføring kan utvikle seg til lekkasje ved ugunstige vêrforhold som slagregn, vindpåverknad eller snøsmelting. Over tid kan dette gi auka fuktbelastning i takkonstruksjonen.</p> <p>Konsekvens: Vedvarande fukt kan medføre skadar på undertak og tilhøyrande konstruksjonar.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det bør gjennomførast nærare kontroll av skorsteinsgjennomføring for å avklare årsak til fuktpåverknad. Eventuelle utbetringar av tetting rundt gjennomføring bør vurderast. Jamleg kontroll av loft og takkonstruksjon tilrådest.</p>
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	<p>Årsak: Veranda er oppført på eigeninnsats og ber preg av varierende utføring. Bæresystemet framstår delvis underdimensjonert, med svakheiter knytt til dimensjonering av søyler og berekonstruksjon. Det er registrert fuktpåverknad i kledning mot verandadekke grunna manglande beslag i overgang mot yttervegg.</p> <p>Risiko: Underdimensjonert bæresystem aukar risiko for svikt i konstruksjonen ved belastning. Manglande beslag i overgang mellom verandadekke og kledning gjer risiko for fuktpåverknad mot yttervegg.</p> <p>Konsekvens: Svikt i bæreevne kan medføre deformasjonar eller i verste fall kollaps av delar av konstruksjonen. Fuktpåverknad mot kledning kan gje råteskader på kledning og vidare trekke inn i konstruksjonen.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det bør gjennomførast fagleg vurdering av bæresystemet, og konstruksjonen bør forsterkast der det er behov. Jamleg kontroll av konstruksjonen tilrådest. Utbetre med beslag i overgang mellom verandadekke og kledning.</p>
7.1.1	Bad 2. etasje Overflate vegger og himling
	<p>Årsak: Sprekkdanning i takplater skuldast normal rørsle i konstruksjonen og aldersrelatert slitasje på overflatebehandling. Veggplater er montert med varierende kvalitet, med gliper i skjøtar og ujamne fuger som følgje av mangelfull utføring. Manglande tilluft gir redusert luftgjennomstrøming i rommet.</p> <p>Risiko: Sprekkar og gliper kan redusere overflatene sin funksjon og gi auka fuktbelastning ved bruk av rommet. Redusert ventilasjon kan føre til opphoping av fukt i rommet over tid.</p> <p>Konsekvens: Forholda kan medføre behov for vedlikehald og utbetring av overflater. Over tid kan redusert ventilasjon påverke inneklimate negativt.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det bør gjennomførast utbetring av overflater, inkludert lukking av skjøtar og forbetring av fuger. Det bør etablerast tilstrekkeleg tilluft for å sikre god ventilasjon i rommet. Baderomsplater og malte takplater krev jamleg vedlikehald og tilsyn.</p>
7.1.2	Bad 2. etasje Overflate gulv

## EIERSKIFTERAPPORT™

	<p>Årsak: Golv er utført med varierende kvalitet, med ujamn legging av fliser, forekomst av bom (holrom) under enkelte fliser og ujamne silikonfuger. Fallforholda er ikkje jamne over heile golvet, og høgdeforskjell frå dørterskel til sluk er utilstrekkeleg.</p> <p>Risiko: Bom under fliser kan føre til redusert vedheft og auka risiko for at fliser kan løsne ved belastning. Ujamnt fall kan føre til at vatn ikkje vert effektivt leia mot sluk. Dette kan medføre at vatn blir ståande på golv eller trekkjer mot uønska område.</p> <p>Konsekvens: Lause eller skadde fliser kan oppstå over tid som følgje av redusert vedheft. Ståande vatn kan gi auka fuktbelastning på overflater og tilstøytande konstruksjonar, samt redusert funksjon på våtrommet.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det bør vurderast utbetring av fallforhold for å sikre tilfredsstillande avrenning mot sluk. Fliser med bom bør følgjast opp og utbetrast ved behov. Ved framtidig oppgradering bør golv og fall etablerast i samsvar med gjeldande krav.</p>
7.1.3	Bad 2. etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	<p>Årsak: Tettesjiktet er utført med baderomsplater med varierende kvalitet i utføringa. Det er registrert manglar ved silikonfuger og gliper i plateskjøtar og hjørne. Membranløysing er i liten grad dokumentert utover det som er synleg i sluk.</p> <p>Risiko: Mangelfull utføring av plateskjøtar og fuger kan redusere funksjonen til tettesjiktet og gi auka risiko for fuktpåverknad i konstruksjonen. Bruk av dusjkabinett avgrensar i dag vassbelastninga, men ved endra bruk kan risikoen auke.</p> <p>Konsekvens: Over tid kan fuktpåverknad medføre skadar i bakliggjande konstruksjonar og behov for utbetring av våtrommet.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det bør gjennomførast kontroll og vedlikehald av fuger og plateskjøtar. Ved endra bruk av rommet bør tettesjiktet vurderast nærare. Ved framtidig oppgradering bør våtrommet etablerast i samsvar med gjeldande krav og med dokumentert løysing.</p>
7.2.1	Bad 1. etasje Overflate vegger og himling
	<p>Årsak: Veggjar er utført med varierende kvalitet, med gliper i plateskjøtar og ujamne fuger som følgje av mangelfull utføring. Ventilasjon er basert på naturleg avtrekk, som gir avgrensa luftutskifting i rommet.</p> <p>Risiko: Mangelfull utføring av skjøtar og fuger kan redusere overflatene sin funksjon. Naturleg ventilasjon kan gi utilstrekkeleg fjerning av fukt, særleg ved normal bruk av våtrom.</p> <p>Konsekvens: Manglande luftutskifting kan føre til auka fuktbelastning i rommet og påverke inneklimate negativt over tid.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det bør gjennomførast utbetring av skjøtar og fuger der dette er mangelfullt. Det bør vurderast tiltak for å betre ventilasjonen i rommet, til dømes etablering av mekanisk avtrekk.</p>
7.2.2	Bad 1. etasje Overflate gulv

## EIERSKIFTERAPPORT™

	<p>Årsak: Golv er utført med varierende kvalitet, med ujamn legging av fliser, mindre nivåforskjellar mellom fliser og forekomst av bom (holrom) under enkelte fliser. Fallforholda er ikkje tilfredsstillande rundt sluk, der det er målt tilnærma flatt.</p> <p>Risiko: Bom under fliser kan føre til redusert vedheft og auka risiko for at fliser kan løsne ved belastning. Manglande fall mot sluk kan føre til at vatn ikkje vert effektivt leia bort, særleg ved bruk av dusj.</p> <p>Konsekvens: Over tid kan dette medføre lause eller skadde fliser, samt ståande vatn på golv ved bruk, med auka fuktbelastning på overflater og redusert funksjon på rommet.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det bør følgjast opp fliser med bom og utbetrast ved behov. Ved endra bruk av rommet, der dusj vert teken i bruk, bør fallforhold vurderast og eventuelt utbetrast for å sikre tilfredsstillande avrenning mot sluk.</p>
7.2.3	Bad 1. etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	<p>Årsak: Tettesjiktet er utført med baderomsplater med varierende kvalitet i utføringa. Det er registrert manglar ved silikonfuger og gliper i plateskjøtar og hjørne. Membranløysing er i liten grad dokumentert utover det som er synleg i sluk.</p> <p>Risiko: Mangelfull utføring av plateskjøtar og fuger kan redusere funksjonen til tettesjiktet og gi auka risiko for fuktpåverknad i konstruksjonen. Sidan dusj ikkje er i bruk, er vassbelastninga redusert, men ved endra bruk kan risikoen auke.</p> <p>Konsekvens: Over tid kan fuktpåverknad medføre skadar i bakliggjande konstruksjonar og behov for utbetring av våtrommet.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det bør gjennomførast kontroll og vedlikehald av fuger og plateskjøtar. Ved endra bruk av rommet bør tettesjiktet vurderast nærare. Ved framtidig oppgradering bør våtrommet etablerast i samsvar med gjeldande krav og med dokumentert løysing.</p>
8.1	Kjøkken Kjøkken
	<p>Årsak: Det er ikkje installert automatisk lekkasjestopp på vanninstallasjonen slik krav etter 2010 tilseier. Det er også indikasjon på noko mangelfull avløpslufting.</p> <p>Risiko: Manglande lekkasjestopp aukar risiko for vannskadar ved eventuell lekkasje. Mangelfull avløpslufting kan gi dårleg avrenning og uønska lydar frå avløpet.</p> <p>Konsekvens: Eventuelle lekkasjar kan føre til fuktskadar på tilstøytande konstruksjonar. Dårlig avløpslufting kan over tid påverke funksjonen på avløpssystemet mtp. avrenning.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det bør vurderast å montere automatisk lekkasjestopp. Vidare bør avløpslufting kontrollerast og eventuelt utbetrast.</p>
9.1.1	Kjellar Veggene og himlingens overflater
	<p>Årsak: Kjellar er uinnreia og består av eldre konstruksjon utan dokumentert fuktsikring mot grunnen. Det er registrert spor i synlege bjelkar som kan indikera tidlegare aktivitet av borebillar. Fuktkontroll i bjelkar viser noko forhøga verdiar, truleg knytt til høg luftfuktigheit i rommet.</p> <p>Risiko: Rom under terreng har generelt auka risiko for fuktpåverknad over tid. Forhøga fukt kan gi gunstige forhold for utvikling av sopp og eventuell aktivitet av treborande insekt dersom desse er til stades.</p> <p>Konsekvens: Over tid kan fuktpåverknad føre til nedbryting av treverk og dårlegare inneklimate. Ved eventuell aktiv insektpåverknad kan det oppstå svekking av treverk.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det bør sikrast god ventilasjon i kjellar for å redusere luftfuktigheit. Det bør vurderast nærare kontroll av bjelkar for å avklare om det er pågåande aktivitet av borebillar, og eventuelt gjennomføre tiltak ved behov. Eventuell innreiing bør prosjekterast med nødvendige tiltak for fuktsikring og ventilasjon.</p>

## EIERSKIFTERAPPORT™

9.1.2	Kjellar Gulvets overflate
	<p>Årsak: Betonggolvet i kjellar er frå byggeår og truleg utan fuktsikring mot grunnen, slik som var vanleg på oppføringstidspunktet.</p> <p>Risiko: Manglande fuktsikring kan medføre fuktvandring frå grunnen og auka fuktbelastning i golvkonstruksjonen.</p> <p>Konsekvens: Fukt kan over tid føre til påverknad på overflater, dårlegare inneklima og eventuelle skadar dersom golvet vert påbygd eller innreia.</p> <p>Anbefalt tiltak: Ved eventuell vidare innreiring eller bruksendring bør det vurderast tiltak for fuktsikring, til dømes etablering av fuktsperre eller oppbygging med eigna konstruksjon.</p>
9.1.3	Kjellar Fuktmåling og ventilasjon
	<p>Årsak: Kjellar er i hovudsak uinnreia med betongoverflater, og det er ikkje etablert ventilasjon utover naturlege luftlekkasjar. Det er avgrensa moglegheit for fuktkontroll i konstruksjonen då hullboring ikkje er utført.</p> <p>Risiko: Manglande ventilasjon kan føre til auka luftfuktigheit. I rom under terreng vil dette kunne gi auka risiko for fuktpåverknad over tid.</p> <p>Konsekvens: Forhøga fukt kan medføre dårlegare inneklima og kan påverke lagra materiale eller eventuelle organiske material i rommet.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det bør vurderast tiltak for å betre ventilasjonen i kjellar, til dømes etablering av ventilator eller annan form for luftutskifting. Ved endra bruk eller eventuell innreiring bør det også vurderast nærare kontroll av fuktforhold.</p>
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	<p>Årsak: Det er ikkje installert automatisk lekkasjestopp på vanninstallasjonar etter rehabilitering i 2013, slik krav tilseier. Avløpslufting er ikkje dokumentert, og det er indikasjon på mangelfull funksjon ved registrert surkling i avløp. Deler av avløpsanlegget består av eldre støypejernsrør.</p> <p>Risiko: Manglande lekkasjestopp aukar risiko for vannskadar ved eventuell lekkasje. Mangelfull avløpslufting kan føre til redusert avrenning og uønska trykkforhold i rørsystemet. Eldre støypejernsrør har auka risiko for slitasje og redusert levetid.</p> <p>Konsekvens: Eventuelle lekkasjar kan føre til fuktskadar på tilstøytande konstruksjonar. Dårleg avløpslufting kan gi funksjonsproblem i avløpssystemet. Svikt i eldre avløpsrør kan medføre behov for utbetring eller utskifting.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det bør vurderast å montere automatisk lekkasjestopp på vanninstallasjonar i rom utan sluk (kjøkken). Vidare bør avløpslufting kontrollerast og eventuelt utbetrast. Tilstand på eldre støypejernsrør bør følgjast opp og vurderast ved vidare bruk eller oppgradering.</p>
10.2	Varmtvannsbereder
	<p>Årsak: Varmtvannsberedar er frå 2012 og nærmar seg forventa levetid. Røyrtilkoplingar er utført i plast nær beredar. Det er ikkje etablert sluk eller anna lekkasjesikring i rommet.</p> <p>Risiko: Eldre beredar har auka risiko for svikt og lekkasje. Plastrør nær varmekjelde kan vere meir utsett for temperaturpåverknad. Manglande lekkasjesikring aukar risiko for skade ved eventuell lekkasje.</p> <p>Konsekvens: Lekkasjar frå beredar kan føre til fuktskadar på tilstøytande konstruksjonar, sjølv om plassering i kjellar avgrensar skadeomfanget.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det bør påreknast utskifting av varmtvannsberedar på sikt. Det bør vurderast å etablere lekkasjesikring, til dømes sluk eller oppsamlingskar med avløp. Det bør også vurderast å nytte metallrør nær beredar for å redusere risiko for lekkasje.</p>

## EIERSKIFTERAPPORT™

10.5	Ventilasjon
	<p>Årsak: Ventilasjonen er i hovudsak basert på naturleg ventilasjon med avgrensa tilførsel av frisk luft og få ventilator. Det manglar tilstrekkeleg luftspalte under dør på bad, noko som reduserer effekten av avtrekk.</p> <p>Risiko: Avgrensa luftutskifting kan føre til opphoping av fuktig luft, særleg i våtrom og kjøkken. Dette aukar risiko for kondens og fuktpåverknad.</p> <p>Konsekvens: Over tid kan dette gi redusert inneklima og auka fuktbelastning på overflater, med fare for utvikling av mugg og luktproblem.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det bør vurderast tiltak for å betre ventilasjonen, til dømes etablering av tilstrekkeleg tilluft (luftspalte/ventilator) og eventuelt oppgradering av ventilasjonsløyninga for å sikre betre luftutskifting.</p>

# Selgers egenerklæring

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

## Selgere

torhild trones slåtto

## Boligen

- Boligen ble kjøpt 2022
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Kinsarvikvegen 979

5780 Kinsarvik

4618-232/32/0/0



## Våtrom, tak og fasade

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

### Faglært arbeid:

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

**Firmanavn:** Bjarne Erling Slåtto, faglært elektriker

**Beskrivelse av arbeidet:** Min mann er utdannet elektriker, og la nytt alt det elektriske i hele huset. Levert ferdigmelding til e-tilsynet

### Ufaglært arbeid:

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

**Beskrivelse av arbeidet:** 1. etasje: Pusset opp badet og la nye fliser på støpt gulv, og baderomsplater på veggene. Nytt alt det elektriske

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

- **Ja**

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

Ny membran oppe, og tettesjikt. Ny sluk oppe

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

### Ufaglært arbeid:

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

**Beskrivelse av arbeidet:** Skifter ytterdør, bygd på et vindfang, og ny dør der. Bygd på en glassveranda mot sjøen. Skifte vinduer i hele huset.

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013  
**Beskrivelse av arbeidet:** Skiftet alt røropplegget inn til huset til rør i rør.
- 

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

♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025  
**Firmanavn:** Lauarud service  
**Beskrivelse av arbeidet:** Installert ny varmpumpe
- 

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022  
**Firmanavn:** Lofthus bygg  
**Beskrivelse av arbeidet:** Rehabilitering av skorstein, satt inn nytt innsett i pipa
- 

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013  
**Firmanavn:** Faglært elektriker  
**Beskrivelse av arbeidet:** Lagt opp alt nytt elektrisk anlegg i hele huset, og ny sikringstavle
- 

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



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

♦ Ja

Bygd vindfang, og innebygd veranda

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Søkte kommunen om byggetillatelse

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---




## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.


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


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

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




Adresse <b>Kinsarvikvegen 979, 5780 KINSARVIK</b>	
Dato for energimerking <b>19.05.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-297637</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>174694516</b>
Gårdsnummer <b>232</b>	Bruksnummer <b>32</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>






### Energikarakteren

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



### Boliginformasjon

Byggeår <b>1953</b>	Bygningstype <b>Enebolig</b>
Bruksareal <b>120,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>120,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>3</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Varmepumpe, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Mekanisk avtrekk</b>	



### Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år <b>284,14 kWh/m<sup>2</sup></b>
---

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år <b>239,07 kWh/m<sup>2</sup></b>	Totalt levert pr. år <b>30 793 kWh</b>
---	---



## Kinsarvikvegen 979, 5780 KINSARVIK



### Detaljer

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



## Kinsarvikvegen 979, 5780 KINSARVIK



### Tiltak

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

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

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

#### Tiltak på elektriske anlegg

##### Tiltak 5: Tidsstyring av elektrisk luftvarme

For luftvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring.

##### Tiltak 6: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

##### Tiltak 7: 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 8: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 9: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 10: Montering tetningslister

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

### Tiltak 11: 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 12: 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 13: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

## Brukertiltak

### Tiltak 14: 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 15: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 16: 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 17: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømförbruk. 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 18: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 19: 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 20: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 21: 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 22: 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 23: 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 snøsmelleanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelleanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 24: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnsvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

### Tiltak 25: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

## Om grunnlaget for energimerket

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

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

## Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

**Eiendomsgrenser**

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- - - Middels nøyaktig 12-31 cm
- - - Mindre nøyaktig 32-100 cm
- - - Lite nøyaktig 101-600 cm
- - - Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- - - Uavklart grense over 5001-30000 cm
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste

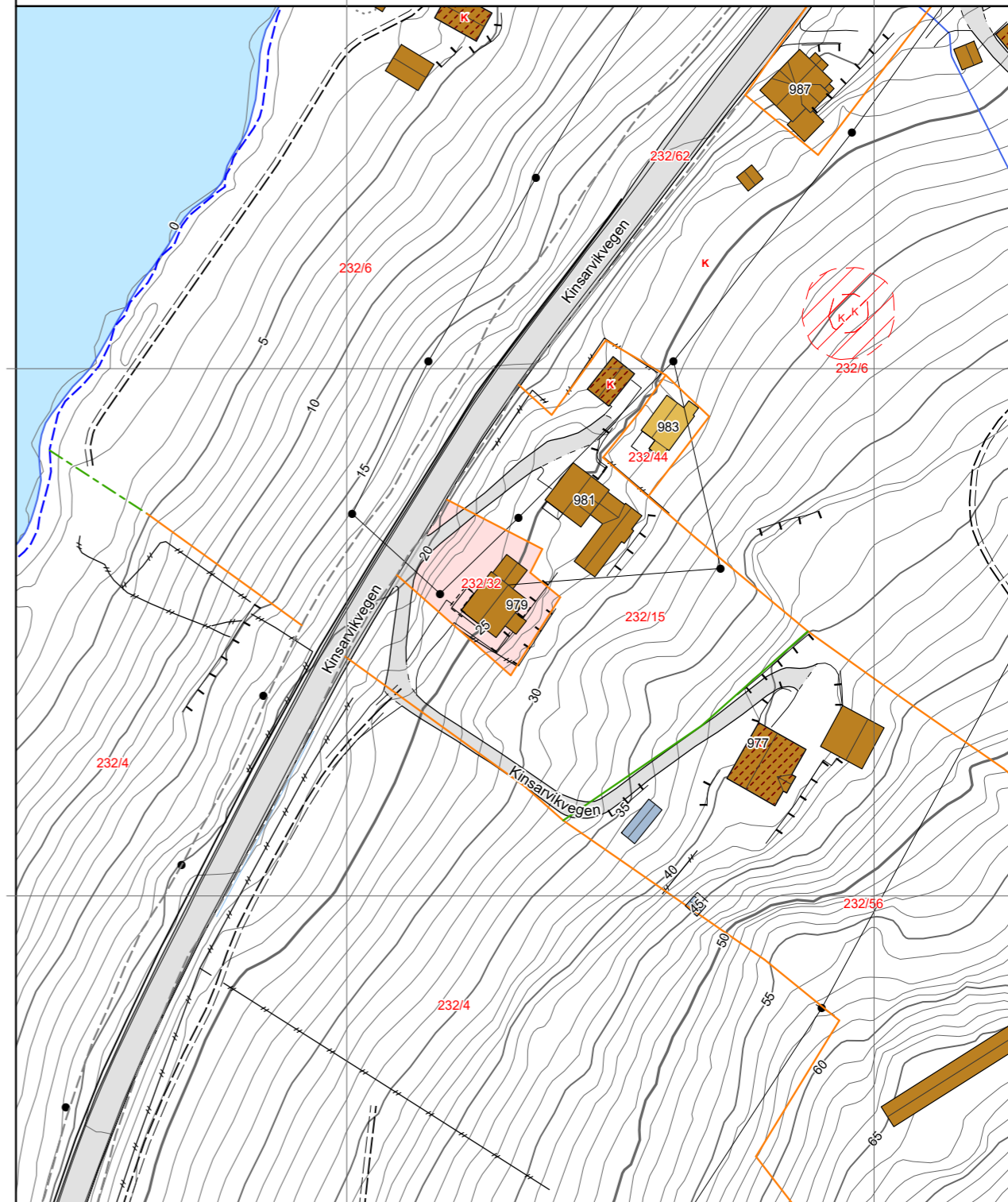


© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

**Eiendomsgrenser**

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- - - Middels nøyaktig 12-31 cm
- - - Mindre nøyaktig 32-100 cm
- - - Lite nøyaktig 101-600 cm
- - - Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- - - Uavklart grense over 5001-30000 cm
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

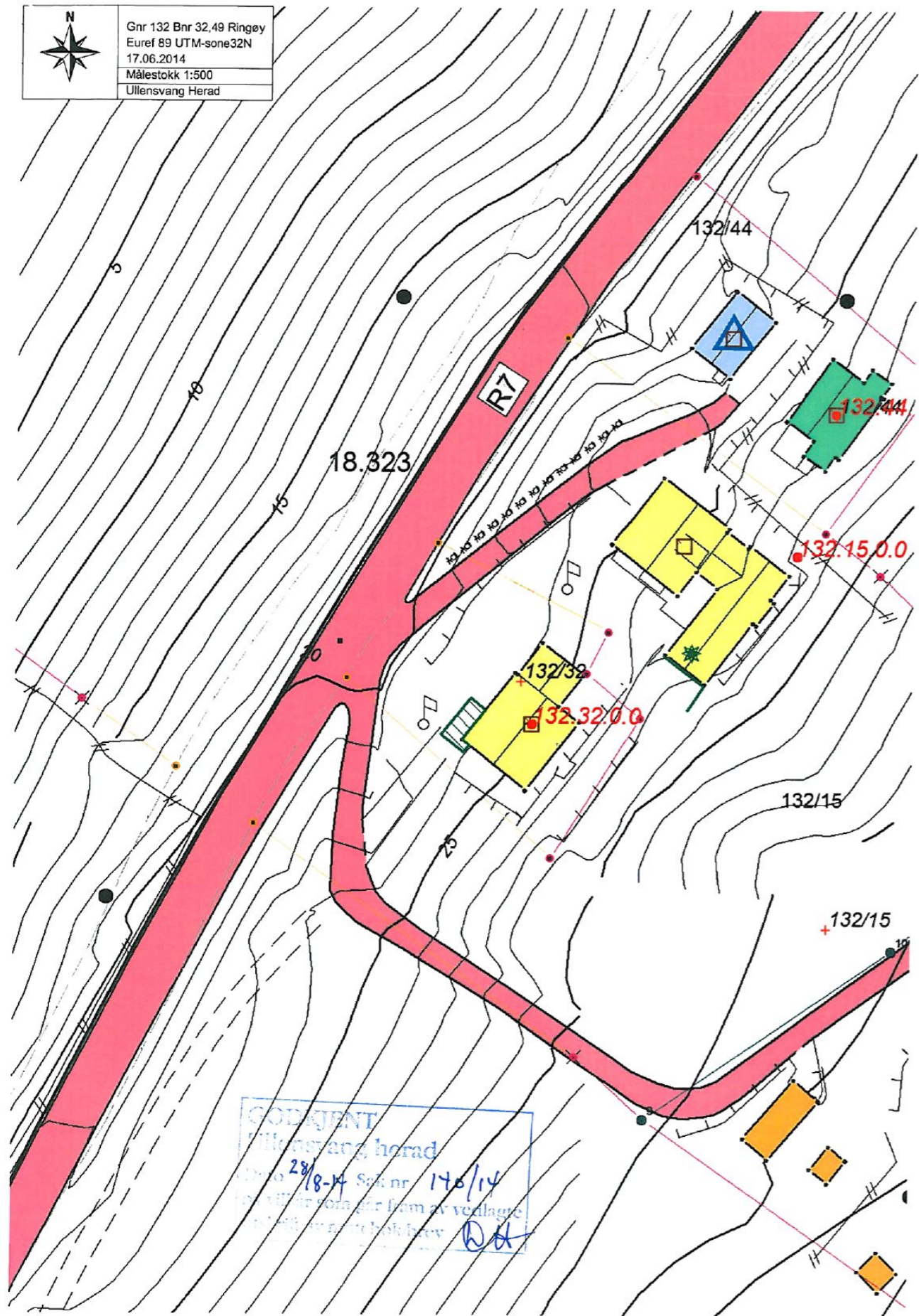
Utne 3/11-1945      Dagb. nr. 612 / 1954

Elektrisk kraftlinje Huse - Hardanger sorenskrivarambete

Me underskrivne segjer oss hermed viljuge til å gjeva fri grunn til høg- og lågspentlinjer over våre eigedomar og teiknar oss for KW. straum.

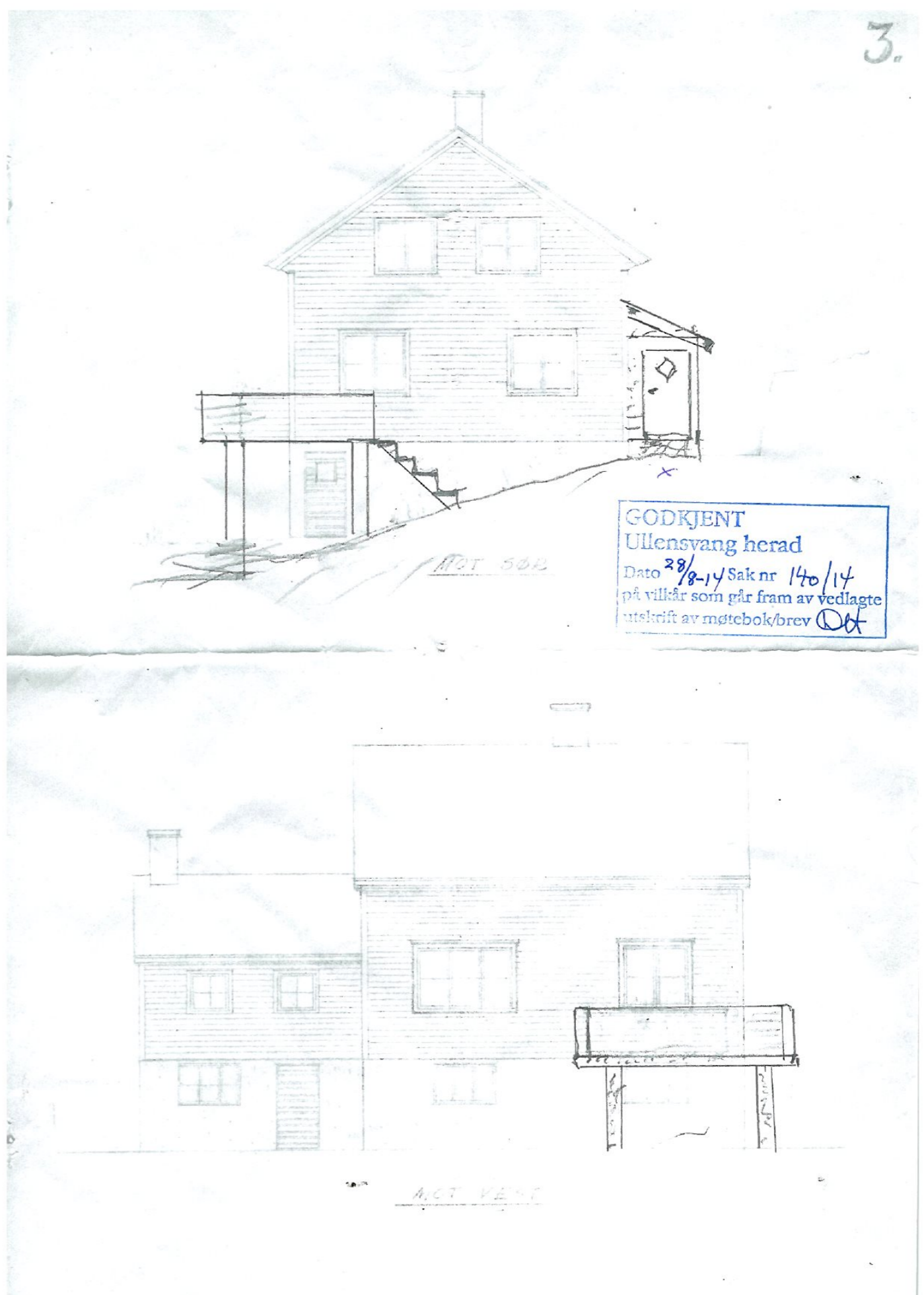
Navn	Gr.nr.	Br.nr.	Verdi Kr.
Kristen Ringøy	132	6	150,-
Erling Ringøen	132	2	100,-
Svein Raunsgard	132	3	150,-
Johs. Tveisme	132	4	150,-
Nils L. Ringøy	132	15	100,-
Endre Bjetveit	130	2	150,-
Halldor Bjetveit	131	2	150,-
Andrea Bjetveit	130	1	100,-
K. Raunsgard	132	34	50,-
Tersten Bjetveit	132	13	50,-
Lars E. Bjetveit	132	14	50,-
Aravid Ringøy	132	18	100,-
Terkel Trones	132	32	50,-
Arne Bu	132	5	150,- Fri stolpegrunn.
Sverre Bjetveit	131	1	150,-
Olai Fossdahl	132	35	50,-

N  
 Gnr 132 Bnr 32,49 Ringey  
 Euref 89 UTM-sone32N  
 17.06.2014  
 Målestokk 1:500  
 Ullensvang Herad



GODKJENT  
 Ullensvang herad  
 Dato 28/8-14 Sak nr 140/14  
 på vilkår som går fram av vedlagte  
 utskrift av møtebok/brev *DA*

3.

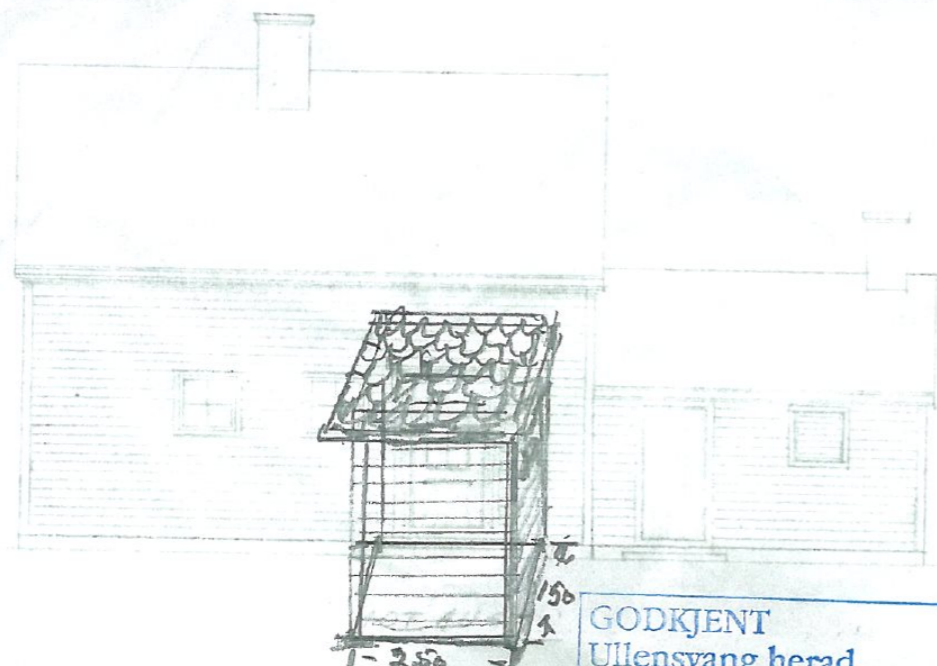


GODKJENT  
 Ullensvang herad  
 Dato 28/8-14 Sak nr 140/14  
 på vilkår som går fram av vedlagte  
 utskrift av møtebok/brev *DA*

MCT VEST

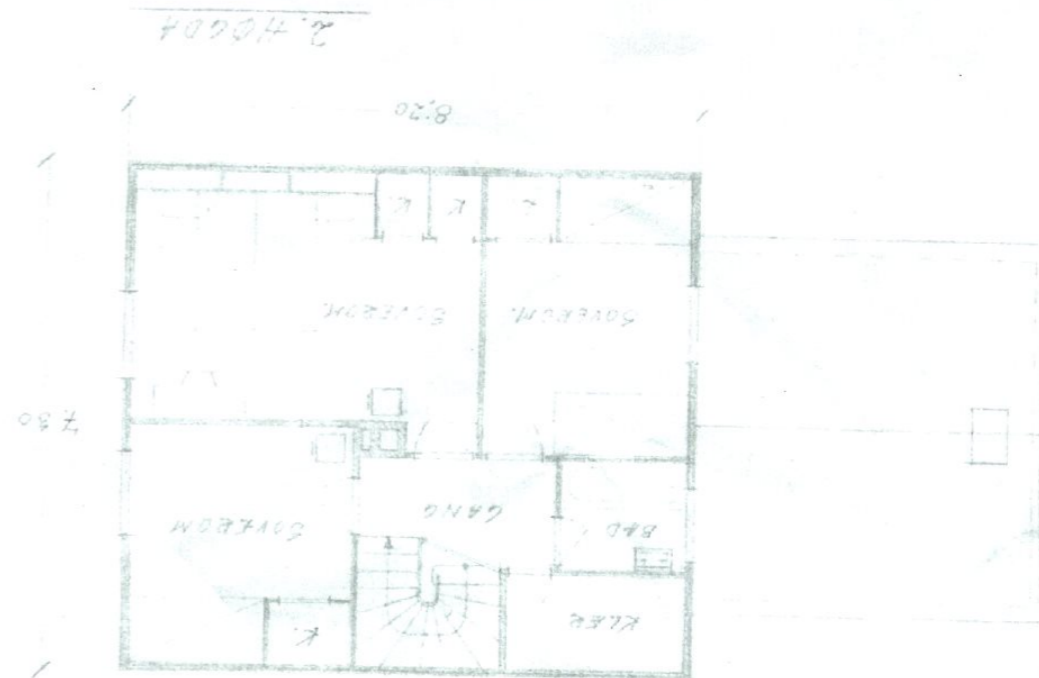


MOT NORD



GODKJENT  
 Ullensvang herad  
 Dato 28/8-14 Saknr 140/14  
 på vilkår som går fram av vedlagte  
 utskrift av møtebok/brev

*DH*



GODKJENT  
 Ullensvang herad  
 Dato 28/8-14 Saknr 140/14  
 på vilkår som går fram av vedlagte  
 utskrift av møtebok/brev

*DH*



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

### Generelt

Lov om avhending av fast eigeendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

**4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

**5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

**6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

## Hvorfor boligselgerforsikring?

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

## Prisoversikt

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

Fremtind

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 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.

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Kinsarvikvegen 979  
5780 KINSARVIK

Meglerforetak: Aktiv Voss  
Saksbehandler: Heine Ystanes Osmo

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

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

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

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

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

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre