

aktiv.





Eiendomsmegler / Daglig leder / Partner

## Vegard Fjose

**Mobil** 481 95 495  
**E-post** vegard.fjose@aktiv.no

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 5 690 000,-  
**Omkostn.:** Kr 143 640,-  
**Total ink omk.:** Kr 5 833 640,-  
**Selger:** Gaute Skutle

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1976  
**BRA-i/BRA Total** 187/221 kvm  
**Tomtstr.:** 491.9 kvm  
**Soverom:** 4  
**Antall rom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 48, bnr. 189  
**Oppdragsnr.:** 1507260034

## Enebolig med godkjent utleieleilighet | Gjennomgående god standard | Garasje | Attraktiv beliggenhet!

Velkommen til Regimentsvegen 193, en flott enebolig med godkjent utleiedel, beliggende i et etablert boligområde. Området byr på nærhet til barnehager, offentlig transport og naturskjønne omgivelser og kort gangavstand til sentrum.

Boligen er oppført i 1976 og har et bruksareal på 187 kvm fordelt på to etasjer. Hovedetasjen ble totalrenovert i 2018 og holder en gjennomgående god standard. Her finner du en stor stue, et moderne og funksjonelt kjøkken, to gode soverom og et lekkert helfliset bad. Fra stuen og hovedsoverommet er det utgang til veranda med gode solforhold. I underetasjen er det kjøkken, romslig stue, ett bad, to soverom og bod/teknisk rom. Her er det gode muligheter for leieinntekter. Det er en stor og romslig garasje med masse lagringsplass på loft.

Velkommen til visning!



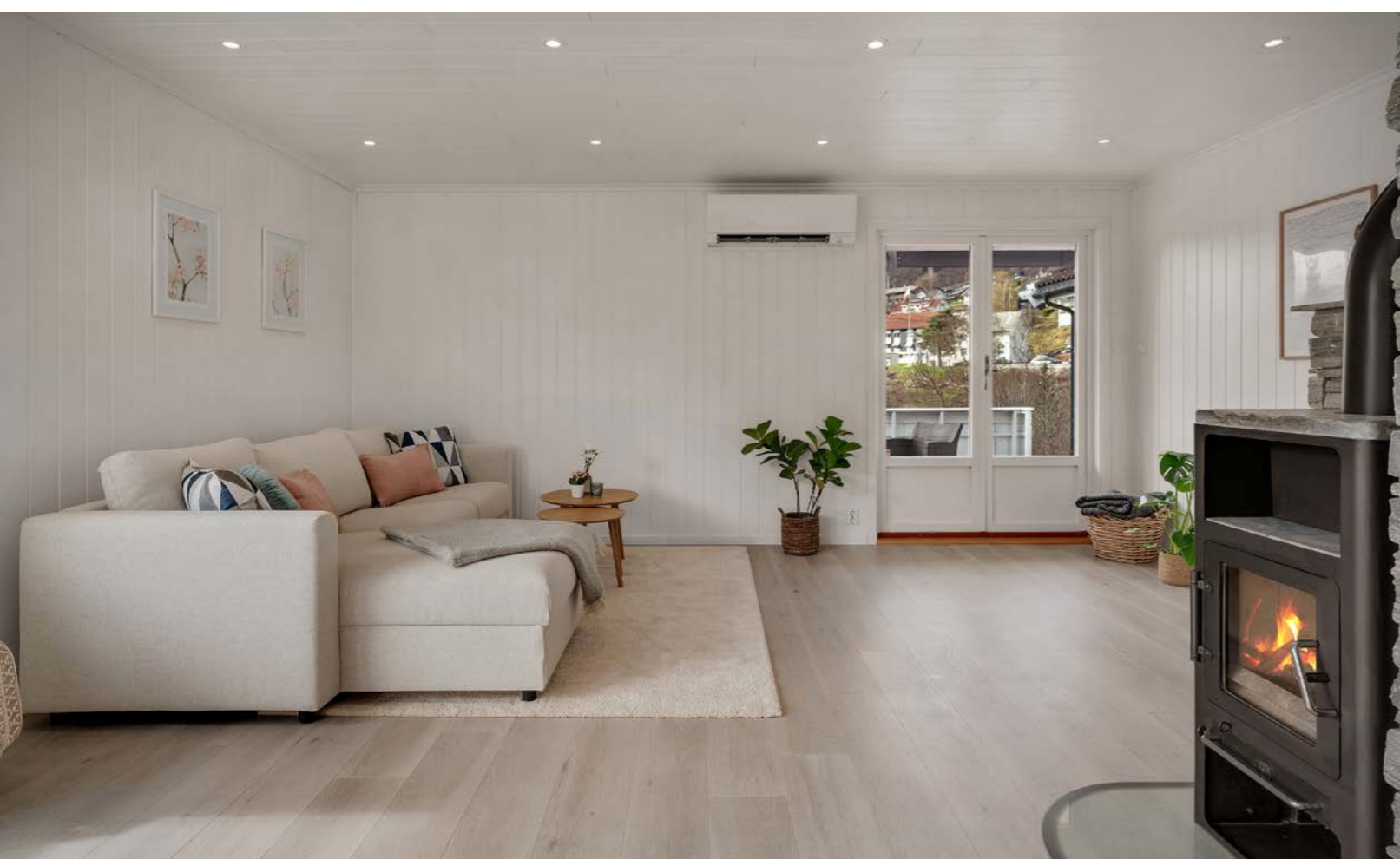
# Innhold

Velkommen .....	2
Plantegning .....	38
Om eiendommen .....	42
Nabolagsprofil .....	60
Tilstandsrapport .....	63
Egenerklæring .....	87
Energiattest .....	96
Forbrukerinformasjon .....	114
Budskjema .....	115

**Velkommen inn!**









Stor terrasse med gode sol- og utsiktsforhold.





Hovedsoverom



# Veranda med utgang fra soverom.



# Soverom 2





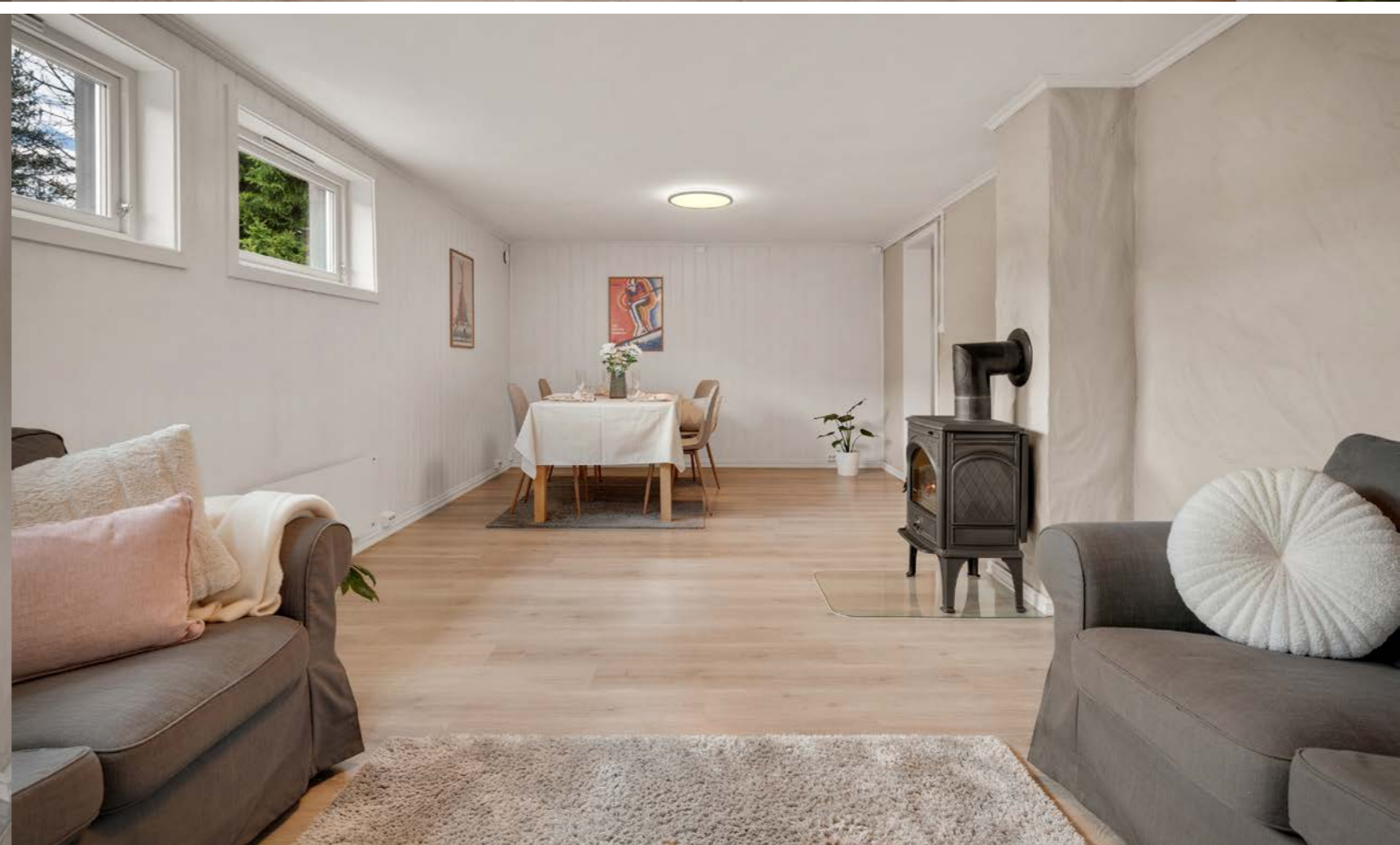
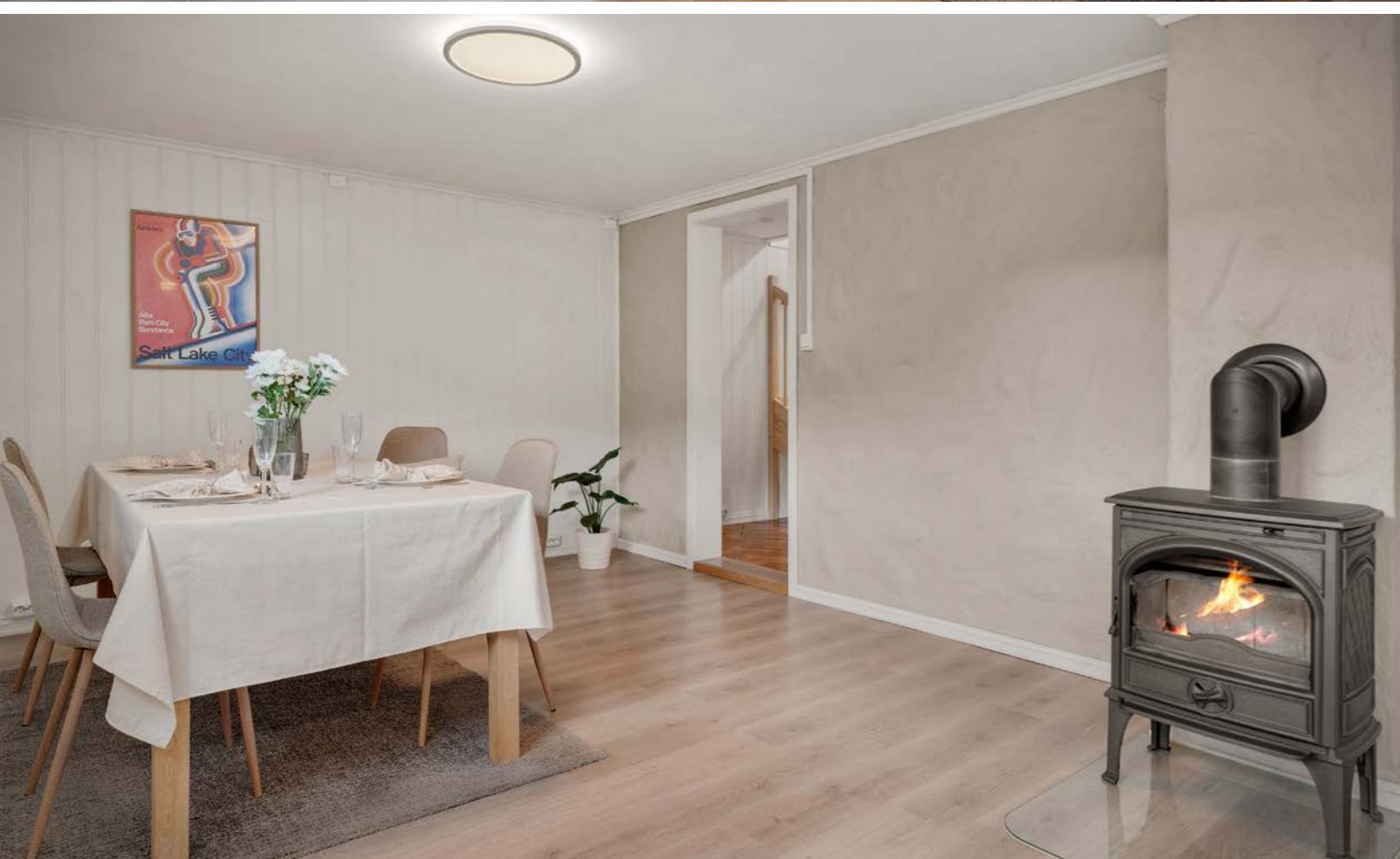


Entrè kjellerleilighet.



Kjøkken







Soverom 2. Les salgsoppgave  
vedrørende godkjenning.



Soverom 1. Les salgsoppgave  
vedrørende godkjenning.



Bad kjellerleilighet.





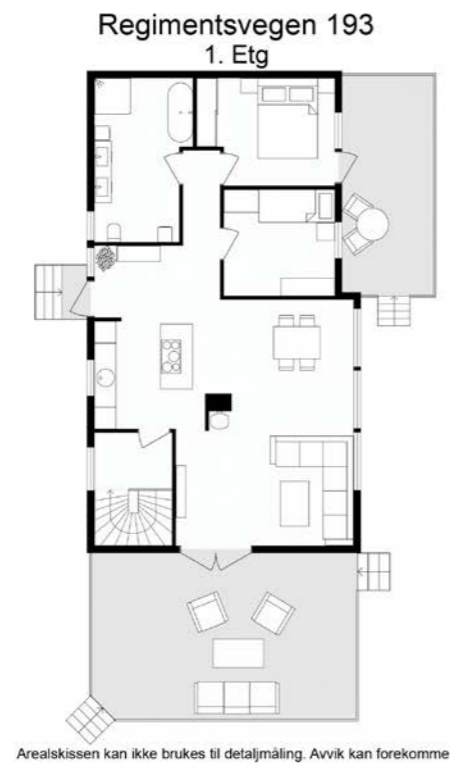
Vaskerom

# Romslig garasje med lagring på loft.



# Plantegning

1. etasje



IMOTIV.NO


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

U. etasje



IMOTIV.NO

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



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

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

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

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

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

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 187 kvm

BRA - e: 34 kvm

BRA totalt: 221 kvm

TBA: 49 kvm

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 92 kvm Stue (26,9kvm), Kjøkken (16,1kvm),

Gang (9,5kvm), Bad (5,6kvm), Soverom (11,4kvm),

Bod (6,4kvm), Vaskerom (8kvm)1. etasje

BRA-i: 95 kvm Stue/kjøkken (53,7kvm), Soverom

(11,4kvm), Soverom 2 (9,4kvm), Bad (10,6kvm),

Trapperom (6,1kvm)

TBA fordelt på etasje

1. etasje

49 kvm Terrasse i gavl, altan i front med utgang fra

soverom og overbygd inngang.

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 34 kvm Garasje

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er oppmålt ved bruk av handholdt lasermåler.

Arealet oppgitt for rom er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som definerer rommet. Dette betyr at rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangler

godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

### Garasje

Arealene er oppmålt ved bruk av handholdt

lasermåler.

Arealet oppgitt for rom er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

Loftet nyttes som lager.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

491.9 kvm

### Tomtebeskrivelse

Flat tomt. Eiende tomt med parkering i garasje og på tunet. Stor plen med mulighet for lekestativ, trampoline eller lignende.

### Beliggenhet

Tvildemoen har gjennom årene utviklet seg til å bli et svært ettertraktet område, med et variert utvalg av leiligheter, rekkehus og eneboliger. Beliggenheten er svært sentral, med gangavstand til Voss sentrum, barnehager, skoler, flere arbeidsplasser og flotte tur- og rekreasjonsområder – noe som gjør området spesielt populært for både familier og unge voksne.

Til Vangen tar det kun 10–15 minutter å gå. Her finner du et rikt utvalg av butikker som tilbyr det meste man trenger i hverdagen. I tillegg byr sentrum på en rekke hyggelige kaféer og restauranter med god mat og drikke i trivelige omgivelser. I Voss sentrum finner man ikke bare ulike service- og

tjenestetilbud, men også flotte rekreasjonsmuligheter ved Prestegardsmoen og Vangsvatnet. Her har man både turløype, bademuligheter og aktivitetspark for både store og små. Her ligger også utebassenget som er populært på sommeren, og ikke langt unna finner man Vossabadet som er et innendørs bassenganlegg.

Voss er kjent for sine mange kulturelle arrangementer. Blant de mest kjente er Ekstremsportveko, Vossa Jazz og Osafestivalen. I tillegg holdes det jevnlig konserter og kulturelle innslag på ulike kulturarenaer. Bibliotek og kino finner man på Voss kulturhus.

I enden av sentrum finner du Voss sitt knutepunkt, med gode bussforbindelser, Bergensbanen til både Oslo og Bergen, og ikke minst Voss Gondol. Gondolen tar deg til toppen av Hanguren på under ti minutter – hele 820 meter over havet – med fantastisk utsikt og turstier om sommeren. Vinterstid byr Voss Resort på 40 kilometer med preparerte alpinløyper, 11 heiser, 24 nedfarter og flotte offpiste-muligheter. Langrennsentusiaster finner 18 kilometer med oppkjørte løyper. Her er det utfordringer for både nybegynnere og erfarne. Hangurstoppen Restaurant holder åpent året rundt, og om vinteren arrangeres stemningsfull afterski i helgene.

For deg som er glad i friluftsliv, finnes det flotte turmuligheter rett i nærheten. Tvildesåsen byr på stier for både fotturer og sykkelturner, mens Bømoen har lysløyper og godt tilrettelagte joggeruter. Nede langs elven Vosso finner du idylliske badeplasser som frister på varme sommerdager. Og for dem som liker å kjenne vinden under vingene, ligger vindtunnelen Voss Vind kun få minutters gange

unna.

Velkommen!

### Adkomst

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

### Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

### Bygningssakkyndig

Abbedissen Taksering AS

### Type rapport

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Eneboligen er oppført i 1976 og inneholder en hybel/leilighet.

Bygningen er fundamentert på løsmasser.

Grunnmuren er oppført i betong.

Dreneringen er fra byggeåret, og dens utførelse og tilstand er ukjent.

Veggene har en bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret og er kledd med stående bordkledning. Takkonstruksjonen består av sperrer og er teknet med betongtakstein.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall.

Etasjeskillerne er bygget som trebjelkelag.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass, hvorav vinduer i bakvegg og kjeller ble skiftet i 2018.

Hovedytterdøren og balkongdøren er malte tredører.

Eiendommen har en terrasse i gavlen og en altan i front.

Garasjen er oppført i lett bindingsverk med liggende, malt kledning og har et sperretak teknet med

betongstein.

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:

Taktekking

Beskrivelse:

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak:

Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Nedløp og beslag

Beskrivelse:

Takrenner/nedløp og beslag i metall

Dersom taket har en ru overflate, som takpapp, shingel, eller ru-takstein skal det monteres snøfangere dersom takvinkelen er 27 grader. Har ikke fått kontrollert takvinkel gjennom f. eks tegninger eller annen dokumentasjon, slik at takstmann ikke får kontrollert om det er krav til snøfangere.

Vurdering av avvik:

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Takrenner og nedløp i aluminium har levetid 25 - 35 år. Beslag i metall har normal levetid 20 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Stigetrinn for feier må monteres.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse:

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Intervall for utskifting av kledning er 40 - 60 år.

Vurdering av avvik:

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak:

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Musesperre må etableres.

Takkonstruksjon/loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse:

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak:

Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Dører

Beskrivelse:

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Forventet levetid utvendige tredører er 20 - 40 år. Det er kun utført enkel funksjonstest.

Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder. Vurdering av avvik:

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Pipe og ildsted

Beskrivelse:

Boligen har elementpipe og vedovn. Skorstein under tak og ildsted er ikke et av kontrollpunktene i forskrift til avhendingslova og tilstandsgrad er satt på bakgrunn av at en ikke kjenner alle opplysningene ved feil/avvik fra tilsyn/feiervesen. Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Pipen har rennemerker etter sotvann.

Konsekvens/tiltak

Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

1.etasje bad

Overflate gulv

Beskrivelse:

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 18mm/m ved sluk i dusj og 0mm/m fra dør. Det er målt ca 20 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak:

Hovedkonsekvensen av utilstrekkelig høydeforskjell er økt risiko for at vann kan trenge ut av våtrommet og inn i tilstøtende rom. Dette kan føre til fuktskader i tiliggende konstruksjoner.

Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

1.etasje bad

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2018

Vurdering av avvik:

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det er avvik:

Mangler dokumentasjon/utført av ufaglært/vennetjeneste

Konsekvens/tiltak:

Tiltak: Innhent dokumentasjon om mulig

Kjeller bad  
Overflater vegger og himling  
Beskrivelse:  
Veggene har baderomsplater. Taket er malt.  
Årstall: 2016  
Vurdering av avvik:  
Våtromsplater er ikke montert fagmessig.  
Konsekvens/tiltak:  
Det må foretas lokal utbedring.  
Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Kjeller bad  
Sluk, membran og tettesjikt  
Beskrivelse:  
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.  
Vurdering av avvik:  
Det er avvik: Mangler dokumentasjon/utført av ufaglært/vennetjeneste  
Konsekvens/tiltak:  
Tiltak: Innhent dokumentasjon om mulig

Vannledninger  
Beskrivelse:  
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) med fordeling via grenrør  
Vurdering av avvik:  
Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.  
Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.  
Konsekvens/tiltak:  
Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Avløpsrør  
Beskrivelse:  
Det er avløpsrør av plast.  
Vurdering av avvik:  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.  
Konsekvens/tiltak:  
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Fuktsikring og drenering  
Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'  
Beskrivelse Drenering i grunnen er fra opprinnelig byggeår, utførelse og tilstand er ikke kjent  
Vurdering av avvik:  
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.  
Konsekvens/tiltak:  
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Utvendig vann- og avløpsledninger  
Beskrivelse:  
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1975. Det er offentlig avløp via private stikkledninger  
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1975. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.  
Vurdering av avvik:  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.  
Konsekvens/tiltak:  
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget

fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Forhold som har fått TG3:  
Kjeller Vaskerom  
Generell  
Beskrivelse:  
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Vurdering av avvik:  
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.  
Konsekvens/tiltak:  
Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Forhold som har fått TG IU (ikke undersøkt):  
Kjeller Bad  
Tilleggende konstruksjoner våtrom  
Beskrivelse:  
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.  
Vurdering av avvik:  
Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.  
Konsekvens/tiltak:  
TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Kjeller Vaskerom  
Tilleggende konstruksjoner våtrom  
Beskrivelse:  
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig

pga tilliggende konstruksjoner.  
Vurdering av avvik:  
Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.  
Konsekvens/tiltak:  
TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2015.  
Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja  
Beskrivelse: Baderomsvifte på bad i kjellerleilighet er skifta. Har forekomme lekkasje frå venstre kran på bad oppe.

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

Svar: Ja  
Faglært arbeid:  
1.  
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016  
Firmanavn: Søreide VVS  
Beskrivelse av arbeidet: Nytt bad nede. Tidligere bod/toalett. Satt inn to nye 200 l varmtvannstankar på vaskerom. Nytt rørsystem.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018  
Firmanavn: Søreide VVS  
Beskrivelse av arbeidet: Nytt bad i hovedetasje.  
Ufaglært arbeid:

1.  
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016  
Beskrivelse av arbeidet: Fjerna gammelt inventar, fliser, og pigga opp gulv. Malt vegger og tak med våtromsmaling. Lagt fliser på gulv og vegg Montert innredning: Sette opp servantskap, speil, dusjvegger

og dusjkabinett. Satt opp lettvegger og montert dør. Egeninnsats samt vennetjenester av fagfolk.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: Tidligere soverom, toalett og bad. Malt vegger og tak med egnet våtromsmaling. Lagt fliser på gulv og vegg. Montert innredning: Sette opp servantskap, speil, dusjvegger og dusjkabinett. Satt opp lettvegger og montert dør. Egeninnsats samt vennetjenester av fagfolk.

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

Svar: Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk: Dette vart også gjort når begge bada blei bygd.

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

Svar: Ja

Lekkasje rundt lufterventil på tak.

Lekkasje rundt pipe på loft ifm. mosefjerning på tak.

Råte nederst i kledning mot nabo i 195, samt i terrasse som vender mot langsida i sør.

Fukt i garasje.

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

Svar: Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Retta på bly rundt pipa som vart trakka ned ifm. med mosefjerning. Då stoppa lekkasjen. Montert lufterventil/hetta riktig på loft, då stoppa lekkasjen.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Skifta kledningsbord som

var råte.

Egeninnsats.

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Haldor Hamre AS

Beskrivelse av arbeidet: Kledning, vinduer og ytterdør isolasjon og plater vart skita på langsida mot nord ifm. totalrenovering av hovedetasje i 2018, samt overbygg over kjeller og hovudinngngsparti. Skifta tak innvending, samt isolert. Nytt gulv, vegger og dører. Utført av min onkel Kjetil Hamre.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Haldor Hamre AS

Beskrivelse av arbeidet: Skifta gulv, tak, dører i kjeller.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Lindstad Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Montert trapp mellom hovedetasje og kjeller slik at den er godkjent for utleige.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Beskrivelse av arbeidet: Riving, kledning, gulv, tak og isolering av tak i stue oppe, er egeninnsats samt vennetjenester.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2017.

Beskrivelse: Montert garasjeport samt montert strømuttak.

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

Ja

Beskrivelse: Sprekk i mur på kjøkken i kjeller.

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

Svar: Ja

Oppdaga sølvkre i kjelleretasje i 2025.

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: VIS Forsikring

Beskrivelse av arbeidet: Utført bekjempelse med åte. Konklusjon at det var lav forekomst, i rapport framlagt i ettertid.

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Søreide VVS

Beskrivelse av arbeidet: Nytt bad og kjøkken nede.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Søreide VVS

Beskrivelse av arbeidet: Nytt bad og kjøkken oppe.

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

Ja

Firmanavn: Knut Knutsen AS, 2016. Horvei Elektro, 2018.

Beskrivelse: Skifta alt elektrisk i kjeller. Nytt sikringsskap. Alt av elektrisk oppe skifta. Nytt sikringsskap, nye LED spotter i tak.

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

Ja

Beskrivelse: Endra frå enebolig 111 til enebolig med utleigedel 112. totalrenovering av kjeller i 2016 og hovedetasje samt påbygg over kjeller og hovedetasje og ny kledning og vindu mot nord i 2018.

26. Er tiltaket godkjent av kommunen?

Ja

Beskrivelse: Ferdigattest føreligg.

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

Ja

Beskrivelse: Viser til punkt over.

27. Er tiltaket godkjent av kommunen?

Ja

Beskrivelse: Viser til punkt 26

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

Ja

Beskrivelse: Godkjent leilighet i kjeller for utleige.

30. Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

Ja

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

Ja

Beskrivelse: Ja, rapport ifm. krebekjempelse.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

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

Ja

Beskrivelse: Viser til tidligere punkt.

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

Ja

Beskrivelse: Oppvaskmaskin i hovedetasje har hatt periodisk lekkasje. Pakninger er sjekka/kontrollert, men det kan ikke garanterast at problemet er løyst.

#### Innhold

Boligens hovedetasje inneholder entrè, stue/ kjøkken, to soverom, bad og trapperom.

Kjelleren inneholder stue, kjøkken, gang, bad, to soverom, bod og vaskerom.

#### Standard

Boligen er opprinnelig oppført i 1979, men hovedetasjen er pusset opp i 2018 og kjelleren er pusset opp i 2016. Her får du en enebolig med utleiedel, stor veranda, nærhet til sentrum og garasje med carport.

Det første som møter deg er en entrè med oppbevaring til yttertøy og sko. Videre kommer vi til hjertet av boligen nemlig stuen og kjøkkenet. Her er

det en åpen løsning mellom sonene men samtidig litt adskilt med en fin vedovn i rommet.

Kjøkkenet er oppgradert i 2018 og holder en moderne stil. Her er det slette overflater med integrerte hvitevarer som komfyr, platetopp, mikro, kombi kjøl- og frysenskap samt oppvaskmaskin. Kjøkkenet har en kjøkkenøy som gir godt med oppbevaring og benkeplass.

Stuen har gode innrednings muligheter til sofagruppe og mediebenk. Her får du plass til et stort spisebord hvor du kan invitere hele familien. Det er store vindusoverflater i boligen som sikrer rikelig med naturlig lysinnslipp. Fra stuen er det utgang til en stor terrasse. Her kan du innrede med sittegrupper og grill å nyte varme sommerdager.

Badet i hovedetasjen er nytt i 2018. Her er det grå fliser på gulv og vegger. Badet er utstyrt med varmekabler i gulv, vegghengt toalett, innfellbar dusj, servant med tilhørende baderoms møbel, opplegg for vaskemaskin og et deilig badekar.

Boligens hovedsoverom er av god størrelse og har plass til dobbeltseng og garderobe. Fra soverommet har du utgang til en hyggelig terrasse hvor du kan nyte morgen kaffen. Det andre soverommet er noe mindre men har fremdeles god plass til stor seng, skrivebord og garderobeløsning.

Boligens kjeller holder også en moderne standard og er pusset opp i 2016. Det er satt inn trapp mellom kjeller og hovedetasje i 2026 for at denne skal være godkjent som utleieleilighet.

I kjelleren har du en romslig stue som har plass til sofagruppe, mediebenk og et spisebord. Her er det

en vedovn som sikrer god oppvarming på kalde dager.

Kjøkkenet har hvite slette fronter med integrert komfyr, mikro, oppvaskmaskin, platetopp samt kombi kjøl- og frysenskap.

Badet er fra 2016 og har flislagt gulv med varmekabler og baderomsplater på vegger. Her er det utstyrt med innfellbar dusj, toalett og servant med tilhørende baderoms møbel. Vaskerommet i kjelleren er av eldre standard og har behov for oppgradering.

I kjelleren er det to rom brukt som soverom. Begge rommene er godkjent som soverom av kommunen med begrunnelse at det er mindre enn 15 meter til nærmeste rømningsvei ut i det fri. Soverommene tilfredsstillende imidlertid ikke kravene til vindu på soverom. Krav til lys på soverom, vindu med areal (rommets dagslysflate) 10 % av gulvflaten Åpningen i vinduet må være minst 0,5 meter bred og minst 0,6 meter høy. Summen av bredde og høyde skal være minst 1,5 meter.

Høyde til vindu:

Avstanden fra gulvet og opp til vinduskarmen (underkant av åpningen) bør være maksimalt 1,0 meter. Dersom avstanden fra gulvet til vinduet er over 1,0 meter, må det monteres en fast trapp eller benk under vinduet slik at det er lett å klatre ut.

Boligen har en stor garasje med et stort lagringsrom på loft.

#### Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt

salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

#### Hvitevarer

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

#### Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2026:

Ny trapp, utført av Lindstad Bygg AS 2025/26.

2025:

VIS Forsikring, bekjempelse av sølvkre

2018:

Det er skiftet vindu, kledning, ytterdør, isolasjon og plater på nordsiden.

Skiftet tak innvendig, samt isolert.

Nye gulv, vegger og dører innvendig hovedetasje.

Kjøkkeninnredning fra 2018

Varmepumpe (luft-til-luft)

Oppgradert elektrisk anlegg.

2017:

Det er montert garasjeport

2016:

Bad (5,6kvm) fra 2016

Bad (10,6kvm) fra 2016

Overflater vegger og himling

### Parkering

Stor og romslig garasje samt biloppstillingsplass på egen tomt.

### Forsikringselskap og Polisenummer

Frende, polisenummer 1276044

### Radonmåling

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

### Diverse

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

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:  
- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra

vår samarbeidspartner Ambita

- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer

- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring

- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no

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

- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester

- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter

- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

## Energi

### Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming med varmepumpe (luft-til-luft) og vedovn. Det er elektriske varmekabler på begge bad.

### Informasjon om strømforbruk

Eier opplyser om et strømforbruk i 2025 på 12.144,54 kWh. Forbruket gjelder for 1. og u.etg. U.etg har kun målt forbruk for november og desember 2025. Det gjøres oppmerksom på at forbruk vil variere ut i fra antall husstandsmedlemmer samt forbruksvaner. Det er ikke bestilt Norgespris på strøm for eiendommen.

### Energimerke

D

### Informasjon om energiklasse

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

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 690 000

### Omkostninger kjøper

5 690 000 (Prisantydning)

Omkostninger

142 250 (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))

143 640 (Omkostninger totalt)

160 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

163 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 833 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 850 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
5 853 340 (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 7 602 for år 2026

### Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Kommunale avgifter er en prognose for 2026. Fakturert beløp i 2025 var kr. 9.844,-.

### Eiendomsskatt

Kr 11 193 for år 2026

### Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatt er en prognose for 2026. Fakturert beløp i 2025 var kr. 7.153,-.

### Formuesverdi primærbolig

Kr 1 289 630 for år 2024

### Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 158 520 for år 2024

### Informasjon om formuesverdi

Formuesverdi er innhentet fra Altinn.

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

Regel for primærbolig:

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

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### Andre utgifter

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

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

### Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med

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

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 48, bruksnummer 189 i Voss kommune.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4621/48/189:

02.03.2001 - Dokumentnr: 448 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4621 Gnr:48 Bnr:14

25.08.2004 - Dokumentnr: 1781 - Målebrev

25.08.2004 - Dokumentnr: 1781 - Grensejustering  
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 585370 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1235 Gnr:48 Bnr:189

20.06.2001 - Dokumentnr: 1082 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:48 Bnr:188

Det fremgår av det tinglyste dokumentet at Gnr 48 bnr 189 og 190 skal ha veirett til felles privat vei til og langs de to eiendommene. gnr 48 bnr 189 skal ta

del med 1/34 av vedlikeholds og brøytekostnader for de private veiene (ikke parkeringsplassene).

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 14.03.2026. Ferdigattesten gjelder bruksendring av kjeller areal til godkjent utleiedel.

Hovedetasje:

Det er ikke mottatt byggetegninger for hovedetasjen. I forbindelse med søknad om bruksendring av kjeller har eier tegnet opp kjelleren og sendt dette inn til kommunen som de har lagt til grunn for søknaden. Megler har ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning av hovedetasje (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Underetasje:

Tegningene av underetasjen som kommunen har godkjent inneholder gang, stue, kjøkken, bad, bod/teknisk rom og to soverom. Vinduene på de to soverommene er for små til at de skal være godkjent vindu på soverom. Kommunen har likevel godkjent planløsningen slik den fremstår i dag. Begrunnelsen til godkjenningen er at det er mindre enn 15m rømning ut i det fri (via ytterdør). Krav til lys på soverom, vindu med areal (rommets dagslysflate) 10 % av gulvflaten Åpningen i vinduet må være minst 0,5 meter bred og minst 0,6 meter

høy. Summen av bredde og høyde skal være minst 1,5 meter.

Høyde til vindu:

Avstanden fra gulvet og opp til vinduskarmen (underkant av åpningen) bør være maksimalt 1,0 meter. Dersom avstanden fra gulvet til vinduet er over 1,0 meter, må det monteres en fast trapp eller benk under vinduet slik at det er lett å klatre ut. Selv om rommene nevnt ovenfor er godkjent av kommunen gis det ingen garanti for at godkjenningen vil vedvare grunnet avviket på vindusstørrelse.

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.

### Ferdigattest/brukstillatelse datert

14.03.2026.

### Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp

### Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boliger

Eiendommen følger reguleringsplan Tvildemoen felt 1 (plan-ID 123599005), som er en bebyggelsesplan i henhold til reguleringsplan. I henhold til planen er 429 kvm avsatt til boliger, 45 kvm til felles avkjørsel og 17 kvm til felles lekeareal.. 18.01.2001

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel Kommuneplan for Voss herad 2020-2032, ikrafttredelse 22.10.2020. Et delareal på 492 kvm er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende med områdenavn Ytre sentrumsavgrønsing.

Det er ikke registrert arealplaner under arbeid som berører eiendommen.

Eiendommen er berørt av hensynssone for støy (OM220 Gul sone iht. T-1442) og hensynssone for ras- og skredfare (OM310) i henhold til kommuneplanen. Reguleringsplankartet viser også at en del av eiendommen ligger innenfor faresone for flom (H320).

#### **Adgang til utleie**

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

#### **Legalpant**

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

#### **Boplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

#### **Konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

#### **Odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som

er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse. Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag

etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at

kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

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

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i

privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### **Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,30% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

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

Totalt kr: 129 960

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag for kommunale opplysninger, markedspakke, og visning.

#### **Ansvarlig megler**

Vegard Fjose  
Eiendomsmegler / Daglig leder / Partner  
vegard.fjose@aktiv.no

Tlf: 481 95 495

#### **Ansvarlig megler bistås av**

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

#### **Oppdragstaker**

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

#### **Salgsoppgavedato**

29.04.2026

# Nabolagsprofil

Regimentsvegen 193 - Nabolaget Hagebyen/Tvildemoen - vurdert av 29 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Båbrekko nedre Linje 965	1 min	0.1 km
Voss stasjon Linje F4, R40	19 min	1.6 km
Bergen Flesland	1 t 39 min	

## Skoler

Vangen skule (1-7 kl.) 233 elever, 16 klasser	11 min	0.9 km
Palmafossen skule (1-7 kl.) 174 elever, 12 klasser	4 min	2.3 km
Voss ungdomsskule (8-10 kl.) 562 elever, 40 klasser	14 min	1.2 km
Voss gymnas 370 elever	13 min	1.1 km
Voss vidaregåande skule	4 min	

## Ladepunkt for el-bil

Voss Strandavegen	8 min
AMFI Voss	12 min

«Nærhet til alt!»

Sitat fra en lokalkjent

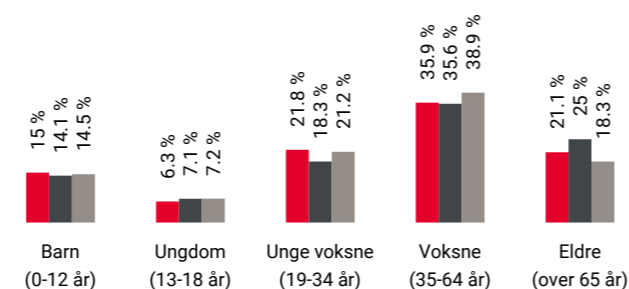


Opplevd trygghet  
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene  
Veldig bra 78/100

Naboskapet  
Godt vennskap 71/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hagebyen/Tvildemoen	1 065	582
Vossevangen	7 493	4 026
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Tvildemoen barnehage (1-5 år) 98 barn	3 min	0.2 km
Voss barnehage (1-5 år) 103 barn	4 min	0.3 km
Klausabakken barnehage (1-5 år) 127 barn	12 min	1 km

## Dagligvare

Coop Prix Voss Post i butikk, PostNord	8 min	0.8 km
Coop Extra Voss Post i butikk, PostNord	9 min	0.8 km

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 93/100

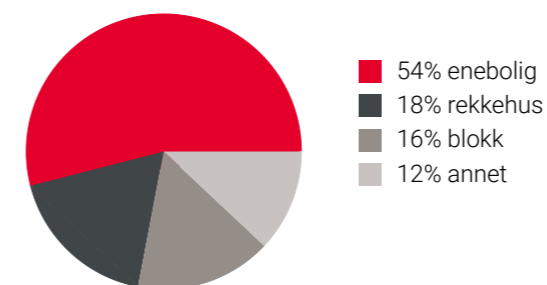
Støynivået  
Lite støynivå 93/100

Trafikk  
Lite trafikk 86/100

## Sport

Ballbane Nye Lundhaugen barnehage Ballspill	12 min	1 km
Vangen skule Aktivitetshall, ballspill, fotball	12 min	1 km
Mosjonsgutane Trenings-og aktivitet...	10 min	
SKY Fitness Voss	10 min	

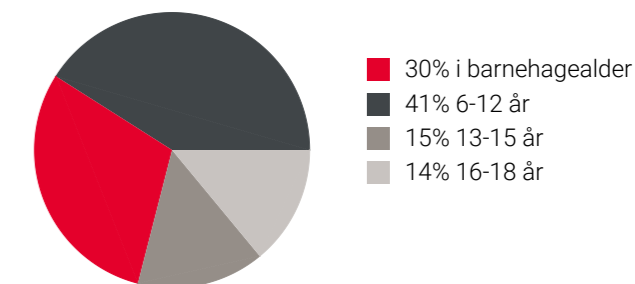
## Boligmasse



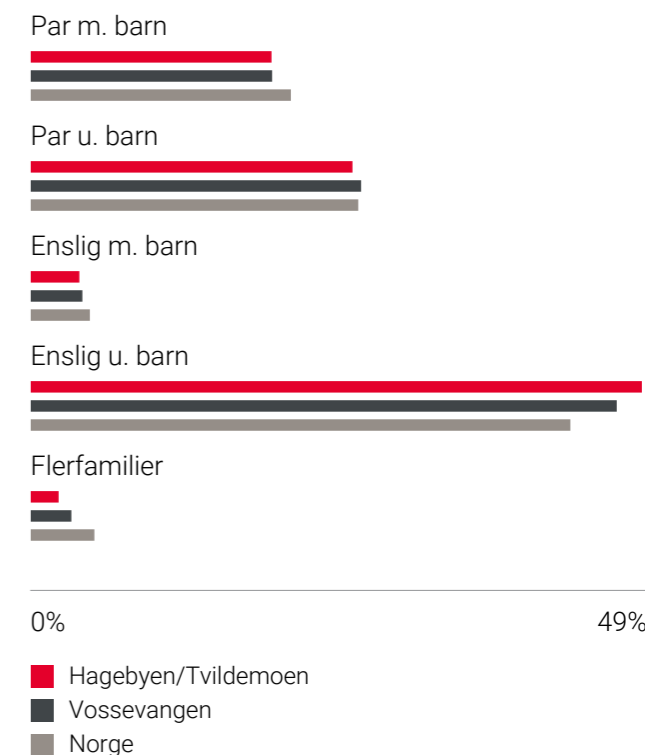
## Varer/Tjenester

Vangen	9 min
Apotek 1 Voss	10 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

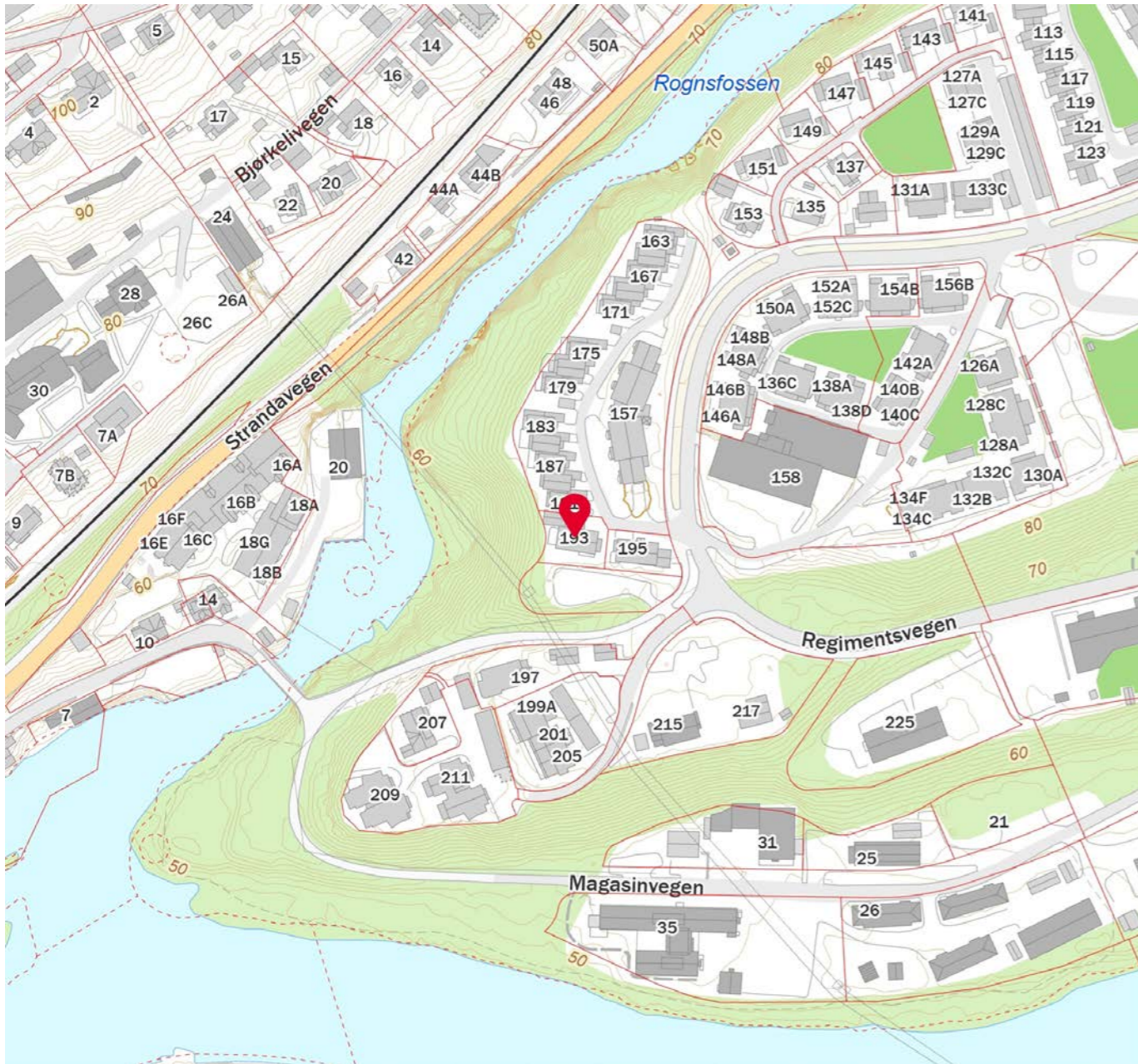


## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



# Tilstandsrapport

- Enebolig
- Regimentsvegen 193 , 5705 VOSS
- VOSS kommune
- # gnr. 48, bnr. 189

Sum areal alle bygg: BRA: 221 m<sup>2</sup> BRA-i: 187 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 10.04.2026    Rapportdato: 23.04.2026    Oppdragsnr.: 18970-2082    Eiendomsverdi ref nr: PQ8587

Autorisert foretak: Abbedissen Taksering AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

#### Rapportansvarlig

Ken Abbedissen

post@abbedissentakst.no

416 74 394

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

## Beskrivelse av eiendommen

Selveier enebolig (med hybel/leilighet) som er oppført i 1976 og ombygd/fornya i 2016/2018  
Eigar har hatt boligen sidan 2015

Ein del eigenskaper som f.eks varmeisolasjon og ventilasjon er dårligare enn for bygningar oppført etter dagens krav.

Vanlegvis har dei fleste bygningsdelar som utsettes for slitasje ei levetid på 15 - 40 år, og fleire av bygningsdelane har derfor begrensa levetid. Dette gjeld f. eks. bad, drenering, takteking, vindu, kledning og isolasjon.

Dette må takast med i betraktning når ein kjøper gamle hus. Ved salg av eigedommen er det viktig å gi kjøpar informasjon om at eldre hus er bygd i henh. til andre krav og byggeskikker enn det som gjeld i dag. Endring i bruk kan føra til at det over tid kan dukka opp skjulte feil som ein ikkje kan sjå ved vanleg visuell befaring.

Sjå rapportens innhold for meir informasjon om boligen

### Enebolig - Byggeår: 1976

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.  
Takrenner/nedløp og beslag i metall

Dersom taket har en ru overflate, som takpapp, shingel, eller ru-takstein skal det monteres snøfangere dersom takvinkelen er 27 grader

Har ikke fått kontrollert takvinkel gjennom f. eks tegninger eller annen dokumentasjon, slik at eg ikke får kontrollert om det er krav til snøfangere

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning.

Intervall for utskifting av kledning er 40 - 60 år.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Det er skifta vindu bakvegg og kjeller i 2018

Forventa levetid vindu er frå 20 til 60 år.

Det er kun utført enkel funksjonstest av et tilfeldig valg vinduer i boligen. Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder. Punkterte vindu kan tidvis vere vanskelig å avdekke grunnet vær og lys

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Forventa levetid utvendige tredører er 20 - 40 år.

Det er kun utført enkel funksjonstest. Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder.

Terrasse i gavl og altan i front

#### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvedig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater/trepanel.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/ riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Normaltid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av tre eller I-bjelker er 40 - 80 år.

Kommentar:

Målingen er utført med laser på tilfeldig punkter. Ujevnheter kan ikke utelukkes. Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskille.

Boligen har elementpipe og vedovn.

Skorstein under tak og ildsted er ikke et av kontrollpunktene i forskrift til avhendingslova og tilstandsgrad er satt på bakgrunn av at en ikke kjenner alle opplysningene ved feil/avvik fra tilsyn/feiervesen

Gulvet er av betong. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vaskerom.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Boligen har lakkert tretrapp.

Innvedig har boligen malte dører.

Levetid innvendige tredører er 30 - 50 år.

Det er kun utført enkel funksjonstest. Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad (10,6 kvm)

Bad fra 2016. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Arbeid er utført av ufaglært/vennetjenste

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 18mm/m ved sluk i dusj og 0mm/m fra dør

Det er målt ca 20 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Bad (5,6 kvm)

Bad fra 2016. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Arbeid er utført av ufaglært/vennetjenste

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 23mm/m ved sluk og 17 mm/m dør

Det er målt ca 50 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp

## Beskrivelse av eiendommen

slukrist.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjhjørne. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vaskerom (8 kvm)  
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/frysenskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.

Vask i stålbeslag  
Det er montert kitchenboard mellom over og underskap  
Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.  
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/frysenskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn.  
Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) med fordeling via grenrør  
Det er avløpsrør av plast.  
Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilstandsgrad er gitt utfra om det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Ventilasjon i bygninger bygd etter tidligere byggeforskrifter vil ikke tilfredsstillende dagens forskrifter.

Varmepumpe (luft-til-luft)  
1. etasje:  
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er montert på vaskerom - til 1. etasje  
Kjeller:  
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er montert på vaskerom - til kjeller  
Det er sikringskap med automatsikringer

### TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser.  
Drenering i grunnen er fra opprinnelig byggeår, utførelse og tilstand er ikke kjent  
Bygningen har betonggrunnmur.  
Flat tomt  
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1975. Det er offentlig avløp via private stikkledninger  
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1975. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Selveier enebolig (med hybel/leilighet) som er oppført i 1975

### Arealer [Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

### Lovlighet [Gå til side](#)

### Enebolig

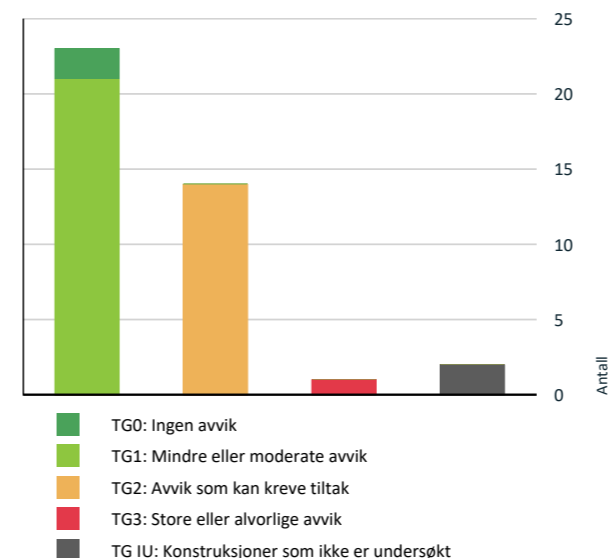
- Det foreligger ikke tegninger
- Det eksisterer ikke tegninger

### Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Tegninger er fremlagt

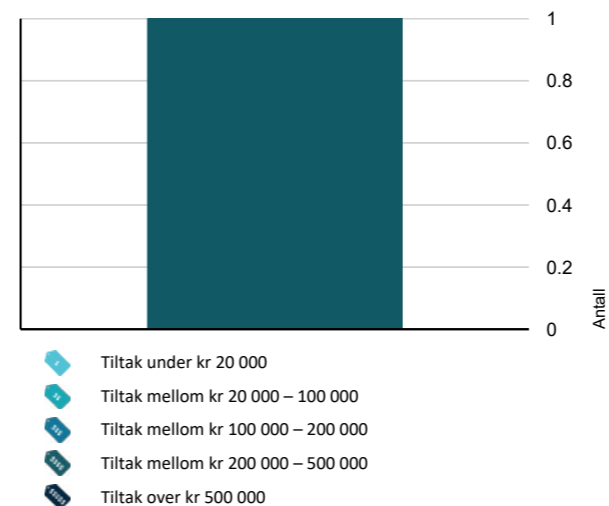
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Befaringen er en visuell og ikke-destruktiv undersøkelse av eiendommen. Det er viktig å merke seg at boligens inventar, inkludert møbler, skap og lagret gods, ikke ble flyttet eller fjernet under befaringen.

Derfor kan det ikke garanteres at bygningsdelene som er skjult av inventar, er fri for avvik. Eventuelle skader, feil eller mangler bak slike hindringer vil ikke være beskrevet i rapporten. Det oppfordres til en grundigere undersøkelse av disse områdene dersom det er mistanke om problemer

### Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

- TG 3** STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
  - Våtrom > Kjeller > Vaskerom (8 kvm) > Generell [Gå til side](#)
- TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
  - Våtrom > Kjeller > Bad (5,6 kvm) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
  - Våtrom > Kjeller > Vaskerom (8 kvm) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- TG 2** AVVIK SOM KREVE TILTAK
  - Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
  - Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
  - Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
  - Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
  - Utvendig > Dører [Gå til side](#)
  - Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
  - Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
  - Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad (10,6 kvm) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad (10,6 kvm) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad (5,6 kvm) > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad (5,6 kvm) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

#### Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

! Det er avvik i rømningsveier. [Gå til side](#)

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

! Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.

## Tilstandsrapport

### ENEBOLIG



**Byggeår**  
1976

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

**Anvendelse**  
Benyttes av eigar

**Standard**  
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

### UTVENDIG

#### ! TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**  
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

**Vurdering av avvik:**  
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.  
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

**Konsekvens/tiltak**  
• Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

#### ! TG 2 Nedløp og beslag

**Beskrivelse**

Takrenner/nedløp og beslag i metall

Dersom taket har en ru overflate, som takpapp, shingel, eller ru-takstein skal det monteres snøfangere dersom takvinkelen er 27 grader. Har ikke fått kontrollert takvinkel gjennom f. eks tegninger eller annen dokumentasjon, slik at eg ikke får kontrollert om det er krav til snøfangere

**Vurdering av avvik:**  
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.  
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenner og nedløp i aluminium har levetid 25 - 35 år. Beslag i metall har normal levetid 20 - 30 år.

**Konsekvens/tiltak**  
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.  
• Stigetrinn for feier må monteres.

#### ! TG 2 Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**  
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Intervall for utskifting av kledning er 40 - 60 år.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.  
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

**Konsekvens/tiltak**  
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.  
• Musesperre må etableres.

#### ! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

**Beskrivelse**  
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

**Konsekvens/tiltak**  
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.



## Tilstandsrapport

### 1 TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Det er skifta vindu bakvegg og kjeller i 2018

Forventa levetid vindu er frå 20 til 60 år.  
Det er kun utført enkel funksjonstest av et tilfeldig valg vinduer i boligen.  
Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder. Punkterte vindu kan tidvis vere vanskelig å avdekke grunnet vær og lys

### 1 TG 2 Dører

#### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

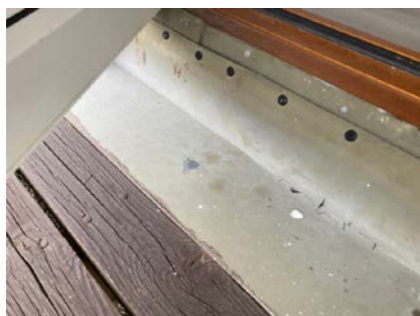
Forventa levetid utvendige tredører er 20 - 40 år.  
Det er kun utført enkel funksjonstest. Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.



### 1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Terrasse i gavl og altan i front

## INNENDIG

### 1 TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Innendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater.  
Innvendige tak har malte plater/trepanel.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/ riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt

### 1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.  
Normaltid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av tre eller l-bjelker er 40 - 80 år.

#### Kommentar:

Målingen er utført med laser på tilfeldig punkter. Ujevnheter kan ikke utelukkes. Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskille.

### 1 TG 2 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn.

Skorstein under tak og ildsted er ikke et av kontrollpunktene i forskrift til avhendingslova og tilstandsgrad er satt på bakgrunn av at en ikke kjenner alle opplysningene ved feil/avvik fra tilsyn/feiervesen

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Pipa har rennemerker etter sotvann.

#### Konsekvens/tiltak

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



Vedovn i 1. etasje



Vedovn i kjeller

## Tilstandsrapport



Innendig har boligen malte dører.

Levetid innvendige tredører er 30 - 50 år.  
Det er kun utført enkel funksjonstest. Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD (10,6 KVM)

#### Generell

#### Beskrivelse

Bad fra 2016. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Arbeid er utført av ufaglært/vennetjenste

Årstall: 2018 Kilde: Eier

### 1. ETASJE > BAD (10,6 KVM)

### 1 TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

### 1. ETASJE > BAD (10,6 KVM)

### 1 TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 18mm/m ved sluk i dusj og 0mm/m fra dør  
Det er målt ca 20 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

#### Konsekvens/tiltak

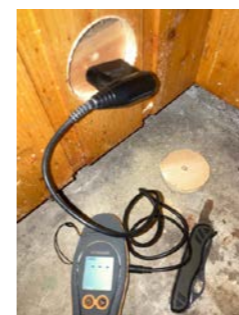
- Hovedkonsekvensen av utilstrekkelig høydeforskjell er økt risiko for at vann kan trenge ut av våtrommet og inn i tilstøtende rom. Dette kan føre til fuktskader i tiliggende konstruksjoner.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

### 1 TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

#### Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vaskerom.  
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



### 1 TG 1 Innvendige trapper

#### Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.

Årstall: 2026 Kilde: Eier



### 1 TG 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

## Tilstandsrapport



### 1. ETASJE > BAD (10,6 KVM)

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

##### Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det er avvik:

Mangler dokumentasjon/utført av ufaglært/vennetjeneste

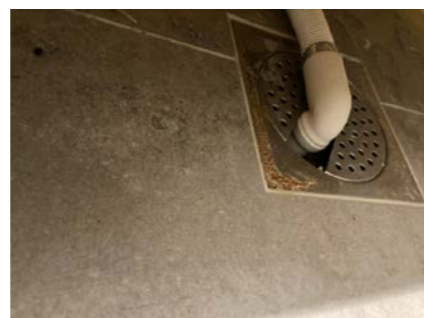
##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig



Sluk ved dusj



Sluk under badekar

### 1. ETASJE > BAD (10,6 KVM)

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

### 1. ETASJE > BAD (10,6 KVM)

#### TG 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

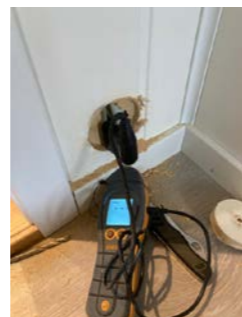
### 1. ETASJE > BAD (10,6 KVM)

#### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Årstall: 2018 Kilde: Eier



### KJELLER > BAD (5,6 KVM)

#### Generell

##### Beskrivelse

Bad fra 2016. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Arbeid er utført av ufaglært/vennetjeneste

## Tilstandsrapport

Årstall: 2016 Kilde: Eier

### KJELLER > BAD (5,6 KVM)

#### TG 2 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

##### Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

##### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fukttinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.



### KJELLER > BAD (5,6 KVM)

#### TG 1 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 23mm/m ved sluk og 17 mm/m dør. Det er målt ca 50 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

### KJELLER > BAD (5,6 KVM)

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mangler dokumentasjon/utført av ufaglært/vennetjeneste

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig



### KJELLER > BAD (5,6 KVM)

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjhjørne.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

### KJELLER > BAD (5,6 KVM)

#### TG 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

### KJELLER > BAD (5,6 KVM)

#### TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

##### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

##### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

### KJELLER > VASKEROM (8 KVM)

#### TG 3 Generell

##### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

##### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

## Tilstandsrapport

### Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



### KJELLER > VASKEROM (8 KVM)

#### TGIU Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

##### Vurdering av avvik:

• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

##### Konsekvens/tiltak

• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

### KJØKKEN

#### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN (53,7 KVM)

#### TGI1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

#### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN (53,7 KVM)

#### TGI1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

#### KJELLER > KJØKKEN 16,1 KVM)

#### TGI1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Vask i stålbeslag. Det er montert kitchenboard mellom over og underskap. Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Årstall: 2016 Kilde: Eier



Rørøppligg i skap under vask

#### KJELLER > KJØKKEN 16,1 KVM)

#### TGI1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TGI2 Vannledninger

##### Beskrivelse

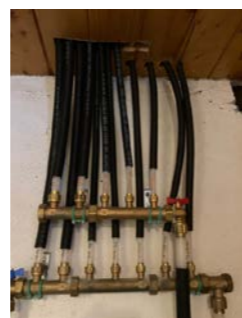
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) med fordeling via grenrør

##### Vurdering av avvik:

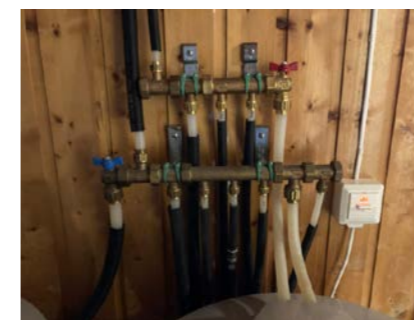
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.  
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

##### Konsekvens/tiltak

• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.



## Tilstandsrapport



#### TGI2 Avløpsrør

##### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

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

#### TGI1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilstandsgrad er gitt ut fra om det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Ventilasjon i bygninger bygd etter tidligere byggeforskrifter vil ikke tilfredssette dagens forskrifter.

#### TGI1 Andre VVS-installasjoner

##### Beskrivelse

Varmepumpe (luft-til-luft)

Årstall: 2018 Kilde: Egenerklæring

#### TGI1 Varmtvannstank

##### Beskrivelse

1. etasje:  
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er montert på vaskerom - til 1. etasje  
Kjeller:  
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er montert på vaskerom - til kjeller

Årstall: 2016 Kilde: Eier

### Elektrisk anlegg

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

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

##### Beskrivelse

Det er sikringskap med automatsikringer

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

##### Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2018**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
- Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Tilstandsrapport

### Generelt om anlegget

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

### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Alle anlegg som ikkje har hatt el-kontroll dei siste 5 årene bør få dette utført**



1. etasje



Kjeller

### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er byggegrunn av løsmasser.

### TO 2 Fuksikring og drenering

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

#### Beskrivelse

Drenering i grunnen er fra opprinnelig byggeår, utførelse og tilstand er ikke kjent

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

### TO 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

### TO 0 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Flat tomt

### TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1975. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1975. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

### Helse, miljø og sikkerhet

## Tilstandsrapport

### Beskrivelse

Selveier enebolig (med hybel/leilighet) som er oppført i 1975

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.

Soverom i underetasje har vindu som ikke tilfredsstillende ikke krav. Krav til lys på soverom, vindu med areal (rommets dagslysflate) 10 % av gulvflaten. Åpningen i vinduet må være minst 0,5 meter bred og minst 0,6 meter høy. Summen av bredde og høyde skal være minst 1,5 meter.

En eldre bolig vil ikke oppfylle dagens krav til brannseksjonering og brannsikkerhet. Det er ikke tilfredsstillende brannskille mellom boenhetene etter dagens krav

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

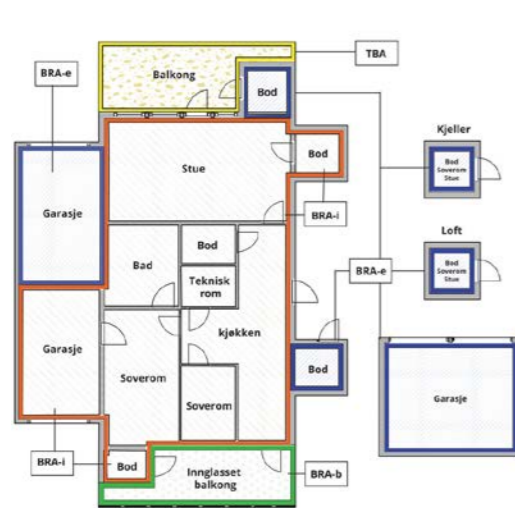
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	95			95	49
Kjeller	92			92	
<b>SUM</b>	<b>187</b>				<b>49</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>187</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue/kjøkken (53,7 kvm), soverom (11,4 kvm), soverom 2 (9,4 kvm), bad (10,6 kvm), trapperom (6,1 kvm)		
Kjeller	Stue (26,9 kvm), kjøkken 16,1 kvm, gang (9,5 kvm), bad (5,6 kvm), soverom (11,4 kvm), bod (6,4 kvm), vaskerom (8 kvm)		

## Kommentar

Arealene er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler.

Aralet oppgitt for rom er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som definerer rommet. Dette betyr at rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangler godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

## Åpent areal (TBA)

Terrasse i gavl, altan i front med utgang fra soverom og overbygd inngang

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det eksisterer ikke tegninger

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* 2025  
VIS Forsikring, bekjempelse av sølvkre  
2025/26  
Ny trapp, utført av Lindstad Bygg AS

Godkjent bruksendring til selveier enebolig (med hybel/leilighet) datert 14.03.2026 - Voss herad

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

*Kommentar:* Underetasje:

Soverom

Soverom har vindu som ikke tilfredsstillende ikke krav. Krav til lys på soverom, vindu med areal (rommets dagslysflate) 10 % av gulvflaten Åpningen i vinduet må være minst 0,5 meter bred og minst 0,6 meter høy. Summen av bredde og høyde skal være minst 1,5 meter.

Høyde til vindu:

Avstanden fra gulvet og opp til vinduskarmen (underkant av åpningen) bør være maksimalt 1,0 meter. Dersom avstanden fra gulvet til vinduet er over 1,0 meter, må det monteres en fast trapp eller benk under vinduet slik at det er lett å klatre ut.

En eldre bolig vil ikke oppfylle dagens krav til brannseksjonering og brannsikkerhet. Det er ikke tilfredsstillende brannskille mellom boenhetene etter dagens krav

# Arealer

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		34		34	
<b>SUM</b>		<b>34</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>34</b>				

## Romfordeling

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

## Kommentar

Arealene er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler.

Arealet oppgitt for rom er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innvegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

Lofte som nyttes som lager

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:* Tegninger er fremlagt

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.4.2026	Ken Abbedissen	Takstingeniør
	Gaute Skutle	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4621 VOSS	48	189		0	491.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

## Adresse

Regimentsvegen 193

## Hjemmelshaver

Skutle Gaute

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligg i eit etablert område med tilsvarende bebyggelse frå perioden.

Bygningsmassen i nærrområde benyttes i hovedsak til boligformål. Det er også bygningsmasse for næring i område. 2 barnehagar like ved.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp videre til offentlig avløpsnett.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Eigande tomt med parkering i garasje og på tunet

### Tinglyste/andre forhold

Det er ikkje opplyst om noen spesielle forhold vedrørende eiendommen.

Ved avhending av eiendommen vert det gjort oppmerksom på selgars opplysningsplikt og kjøpers evt undersøkelsesplikt i hht. lov om avhending av fast eiendom.

### Servitutter

Det er ikkje opplyst om reguleringsmessige forhold og servitutter som vil ha vesentlig innvirkning på eiendommen

### Konsesjonsplikt

Det føreligg ikkje konsesjonsplikt på eiendommen

## Bygninger på eiendommen

### Garasje

**Anvendelse**

Benyttes av eigar

**Byggeår**

2003

**Kommentar****Standard**

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Beskrivelse**

Garasje oppført i lett bindingsverk med liggjande kledning som er malt

Sperretak som er tekka med betongstein

Det er montert garasjeport i 2017

Opplegg for straum

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



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	22.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	04.04.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.04.2026	
2	28.04.2026	Revidert rapport

For gyldighet på rapporten se forside

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### Forutsetninger

#### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

#### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

#### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasje: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

#### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

#### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



## 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

Gaute Skutle

### Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2015
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

### Regimentsvegen 193

### 5705 Voss

4621-48/189/0/0

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1507260034

1



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Baderomsvifte på bad i kjellerleilighet er skifta. Har forekomme lekkasje frå venstre kran på bad oppe.

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

♦ 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?:** 2016

**Firmanavn:** Søreide VVS

**Beskrivelse av arbeidet:** Nytt bad nede. Tidligere bod/toalett. Satt inn to nye 200 l varmtvannstankar på vaskerom. Nytt rørsystem.

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

**Firmanavn:** Søreide VVS

**Beskrivelse av arbeidet:** Nytt bad i hovedetasje.

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

**Beskrivelse av arbeidet:** Fjerna gammelt inventar, fliser, og pigga opp gulv. Malt vegger og tak med våtromsmaling. Lagt fliser på gulv og vegg. Montert innredning: Sette opp servantskap, speil, dusjvegger og dusjkabinett. Satt opp lettvegger og montert dør. Egeninnsats samt vennetjenester av fagfolk.

2.

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

**Beskrivelse av arbeidet:** Tidligere soverom, toalett og bad. Malt vegger og tak med egnet våtromsmaling. Lagt fliser på gulv og vegg. Montert innredning: Sette opp servantskap, speil, dusjvegger og dusjkabinett. Satt opp lettvegger og montert dør. Egeninnsats samt vennetjenester av fagfolk.

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

♦ Ja

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

Dette vart også gjort når begge bada blei bygd.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja



Lekkasje rundt lufteventil på tak.

Lekkasje rundt pipe på loft ifm. mosefjerning på tak.

Råte nederst i kledning mot nabo i 195, samt i terrasse som vender mot langsida i sør.

Fukt i garasje.

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

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

1.

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

**Beskrivelse av arbeidet:** Retta på bly rundt pipa som vart trakka ned ifm. med mosefjerning. Då stoppa lekkasjen. Montert lufteventil/hetta riktig på loft, då stoppa lekkasjen.

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

**Beskrivelse av arbeidet:** Skifta kledningsbord som var råte. Egeninnsats.

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1.

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

**Firmanavn:** Haldor Hamre AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Kledning, vinduer og ytterdør isolasjon og plater vart skita på langsida mot nord ifm. totalreovering av hovedetasje i 2018, samt overbygg over kjeller og hovudinngngsparti. Skifta tak innvending, samt isolert. Nytt gulv, vegger og dører. Utført av min onkel Kjetil Hamre.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

**Firmanavn:** Haldor Hamre AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Skifta gulv, tak, dører i kjeller.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Firmanavn:** Lindstad Bygg AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Montert trapp mellom hovedetasje og kjeller slik at den er godkjent for utleige.

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

**Beskrivelse av arbeidet:** Riving, kledning, gulv, tak og isolering av tak i stue oppe, er egeninnsats samt vennetjenester.

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?

♦ Ja



#### Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

**Beskrivelse av arbeidet:** Montert garasjeport samt montert strømuttak.

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

♦ Ja

Sprekk i mur på kjøkken i kjeller.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Oppdaga sølvkre i kjelleretasje i 2025.

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

♦ Ja

#### Faglært arbeid:

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

**Firmanavn:** VIS Forsikring

**Beskrivelse av arbeidet:** Utført bekjempelse med åte. Konklusjon at det var lav forekomst, i rapport framlagt i ettertid.

## 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

#### Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

**Firmanavn:** Søreide VVS

**Beskrivelse av arbeidet:** Nytt bad og kjøkken nede.

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

**Firmanavn:** Søreide VVS

**Beskrivelse av arbeidet:** Nytt bad og kjøkken oppe.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ 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?:** 2016

**Firmanavn:** Knut Knutsen AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Skifta alt elektrisk i kjeller. Nytt sikringsskap.



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

**Firmanavn:** Horvei Elektro

**Beskrivelse av arbeidet:** Alt av elektrisk oppe skifta. Nytt sikringsskap, nye LED spotter i tak.

## 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**

Endra frå enebolig 111 til enebolig med utleigedel 112. totalrenovering av kjeller i 2016 og hovedetasje samt påbygg over kjeller og hovedetasje og ny kledning og vindu mot nord i 2018.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Ferdigattest føreligg.

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

♦ **Ja**

Viser til punkt over.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Viser til punkt 26

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?

♦ **Ja**

Godkjent leilighet i kjeller for utleie.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ **Ja**



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?

♦ **Ja**

Ja, rapport ifm. krebekjempelse.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Ja**

Viser til tidligere punkt.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Oppvaskmaskin i hovedetasje har hatt periodisk lekkasje. Pakninger er sjekka/kontrollert, men det kan ikkje garanterast at problemet er løyst.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**



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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Fremtind



## Regimentsvegen 193, 5705 VOSS

Adresse <b>Regimentsvegen 193, 5705 VOSS</b>	
Dato for energimerking <b>09.04.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-278923</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>174932298</b>
Gårdsnummer <b>48</b>	Bruksnummer <b>189</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>

### Detaljering

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

### Energikarakteren

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

### Boliginformasjon

Byggeår <b>1976</b>	Bygningstype <b>Enebolig med utleiedel</b>
Bruksareal <b>197,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>197,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>2</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Varmepumpe, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	

### Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år <b>173,50 kWh/m<sup>2</sup></b>
---

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år <b>173,50 kWh/m<sup>2</sup></b>	Totalt levert pr. år <b>36 319 kWh</b>
---	---



## Regimentsvegen 193, 5705 VOSS



### Tiltak

#### Brukertilta

##### Tiltak 1: 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 2: Redusér innetemperaturen

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

##### Tiltak 3: 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 4: 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 5: Fyr riktig med ved

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

##### Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

##### Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn eller 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 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

##### Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 utendørs

##### Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

##### Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

##### Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

##### Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

#### Bygningsmessige tiltak

##### Tiltak 16: 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 17: Etterisolering av yttervegg

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

##### Tiltak 18: Montering tetningslister

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

#### Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

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

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

### 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.

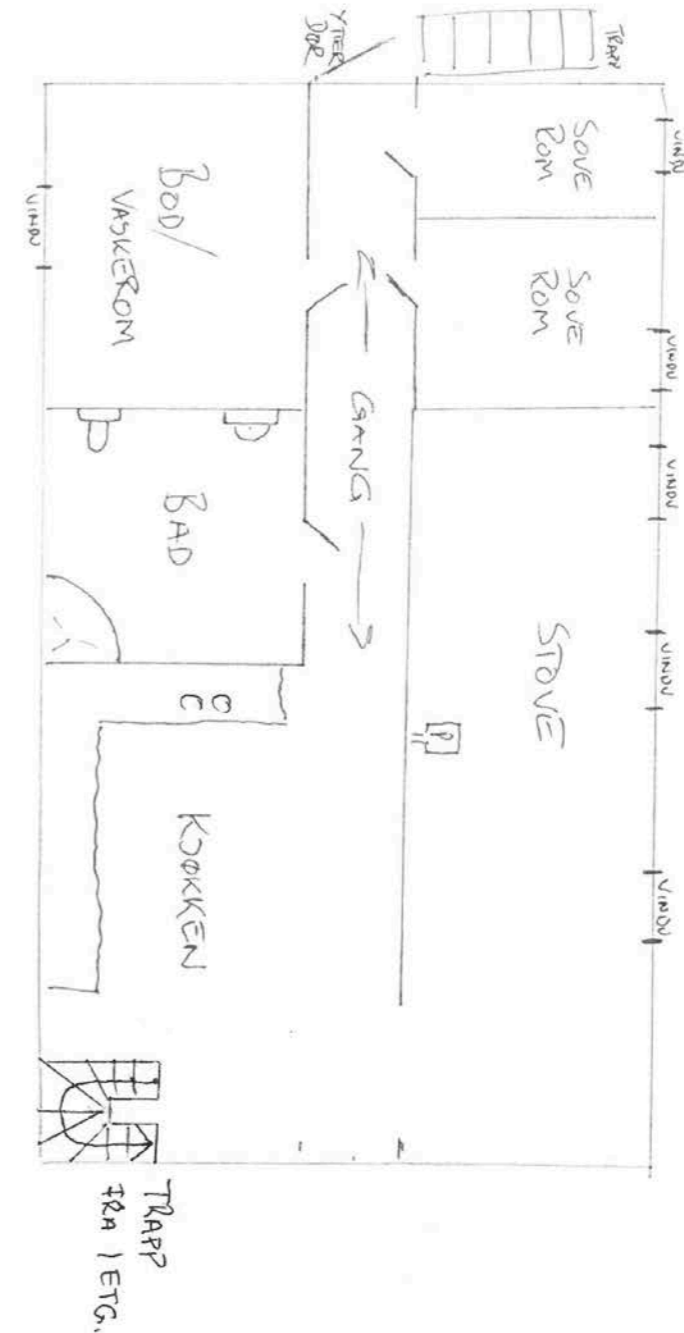
<https://www.enova.no/energimerking>

### 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>



PLANVISSE UNDERVISSE REGJEMENTSVG. 193

Vedlegg 2:

Gaute Skutle  
Lundarvegen 19  
5704 Voss

Dykkar ref.	Vår ref.	Dato
	26/2587 - 2	11.03.2026

## Løyve til tiltak - Bruksendring - gbnr. 48/189 - Regimentsvegen 193

Voss herad har motteke dykkar søknad 06.03.2026, og har registrert brevet i sak: 26/2587 .

Tiltak:	Bruksendring
Byggjestad:	Gbnr: 48/189
Tiltakshavar:	Gaute Skutle

### Vedtak

Voss herad viser til saksutgreiinga. I medhald av plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 20-1 & 20-4 vert det gjeve løyve til bruksendring på gbnr. 48/189 i samsvar med søknad, med fylgjande atterhald og merknader:

1. Plassering av tiltaket skal skje i samsvar med motteken situasjonsplan.
2. Vilkår i avkøyringsløyve gitt av Voss herad den 7. oktober 2025 skal fylgjast.
3. Avfall skal handterast forsvarleg. Dokumentasjon på avfallshandtering og at restavfall er levert til godkjent mottak skal leggst fram ved førespurnad.
4. Når byggearbeidet er ferdig og naudsynt sluttdokumentasjon ligg føre, skal det søkjast om ferdigattest, jf. Pbl. § 21-10.
5. Tiltakshavar skal betale byggesaksgebyr. Gebyrkrav vert ettersendt.
6. Arbeidet skal utførast etter plan- og bygningslova med underliggjande regelverk.

Voss herad legg til grunn at ansvarleg søkjar vidareformidlar aktuelle krav til ansvarlege føretak. Dette løyvet, med dei kart og teikningar det viser til, skal alltid vera på byggeplassen. Eventuelle endringar må godkjennast av heradet før dei kan gjennomførast.

### Saksopplysningar

Tiltaket kan gjennomførast av tiltakshavar utan ansvarlege føretak, jf. pbl. § 20-4 og SAK10 kap. 3

Det er søkt om bruksendring av eksisterande bustad på gbnr. 48/189, Regimentsvegen 193. Gjeldande einbustad er registrert som «111 – Enebolig» i matrikkelen medan det no er søkt om å bruksendre kjellaren til utleigedel. Det er etablert rom som er meint for varig opphald og møter krava for utleigedel. Det er trapp mellom utleigedel og hovuddel noko som gjer at utleigedelen ikkje er ein sjølvstendig brukseining.

### Arealinformasjon

	Totalt
<b>BRA</b>	Uendra m <sup>2</sup>
<b>BYA</b>	Uendra m <sup>2</sup>
<b>BTA</b>	Uendra m <sup>2</sup>

### Teikningsdokumentasjon

Følgjande målsette kart og teikningar ligg til grunn for vedtaket

	Datert
Situasjonsplan	11.03.2026
Snitteikningar	11.03.2026

### Nabovarsling

Med heimel i Pbl. § 21-3 (2) vert det gjeve fritak for nabovarsling. Det vert vurdert at deira interesser ikkje vert påverka av tiltaket.

### Planstatus

Tomta ligg i regulert område, reguleringsplan Tvildemoen felt 1, planident 123599005. Området er avsett til bustader.

### VURDERING AV SØKNADEN

#### Krav til byggegrunnen

Søknaden er vurdert etter § 28-1 i Pbl. Etter heradets vurdering er det godtgjort at byggegrunnen har tilstrekkeleg tryggleik mot fare og/eller vesentleg ulempe som fylgje av natur- eller miljøtilhøve.

#### Tilhøve til utvalde naturtypar

Søknaden er vurdert etter §§ 8 -12 i Naturmangfaldloven Me kan ikkje finne at tiltaket påverkar naturmangfaldet negativt.

#### Tilhøvet til anna lovgjeving og private rettstilhøve

Løyvet er gitt i samsvar med Pbl. og gjev ikkje utan vidare rett til å byggja etter anna lovgjeving eller privatrettslege tilhøve, jf. Pbl § 21-6.

### Føresetnader med heimel i lovverket

1. Er tiltaket ikkje sett i gang seinast 3 år etter at løyvet er gjeve, fell løyvet bort. Det same gjeld om tiltaket blir innstilt i lengre tid enn 2 år, jf. pbl § 21-9.

2. Heradet kan når som helst, og inntil fem år etter at ferdigattest er gitt, gjennomføre tilsyn, jf. Pbl. § 25-2.
3. Bygningen/ tiltaket må ikkje bli tatt i bruk før ferdigattest ev. mellombels bruksløyve er gjeve, jf. pbl § 21-10.
4. Bygningen/ tiltaket må ikkje bli tatt i bruk til anna føremål enn det dette løyvet føreset.
5. Det må utførast intern kvalitetssikring slik at tiltaket ikkje strid mot føresegn gjeve i eller i medhald av plan- og bygningsloven.
6. Skifte av tiltakshavar under gjennomføringa skal straks meldast til kommunen både av den opphavlege og den nye tiltakshavaren, jf. pbl § 23-2.
7. Det er tiltakshavar sitt ansvar å sjå til at bygget blir oppført i tråd med føresegn i plan- og bygningsloven med tilhøyrande teknisk forskrift og dimensjoneringsstandardar.
8. Vedtaket kan klagast på, jf. Pbl. § 1-9 og Forvaltningsloven § 28. Ei eventuell klage må leggjast fram skriftleg til heradet innan tre veker etter at vedtaket er motteke, jf. Forvaltningsloven § 29.
9. Me gjer merksam på at ei klage kan føra til at vedtaket blir oppheva. Me rår dykk difor til å vente til klagefrista har gått ut før de tek til med arbeidet.


#### Gebyr

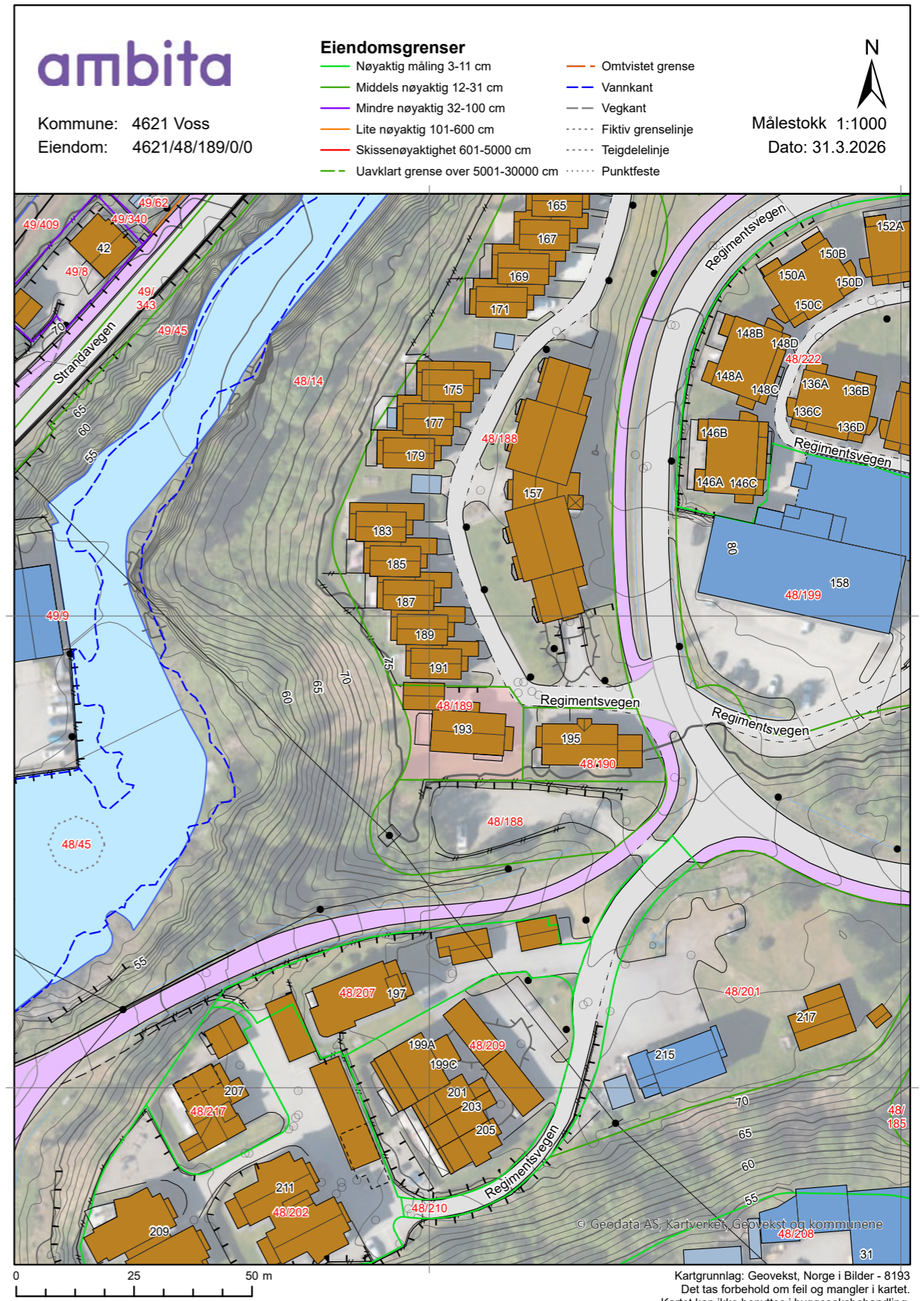
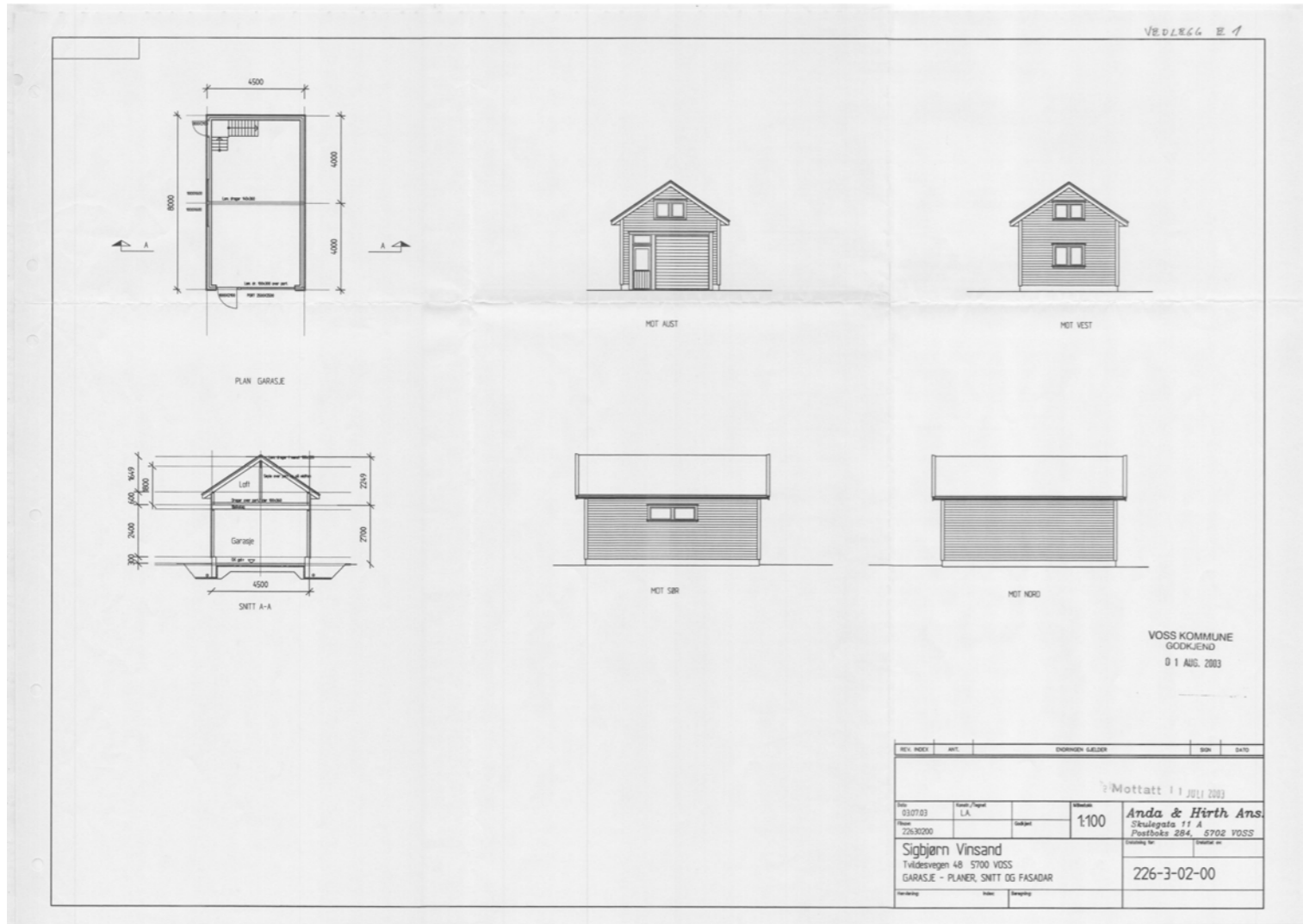
Type	Merknad	Pris	Antall	Beløp	Mottaker
Byggesaksgebyr	Jf. Gebyrforskrift 2026 § 2.5.1 a	5000	1	5000	Gaute Skutle

Med venleg helsing

Eirik Lie  
Tlf: 48014584

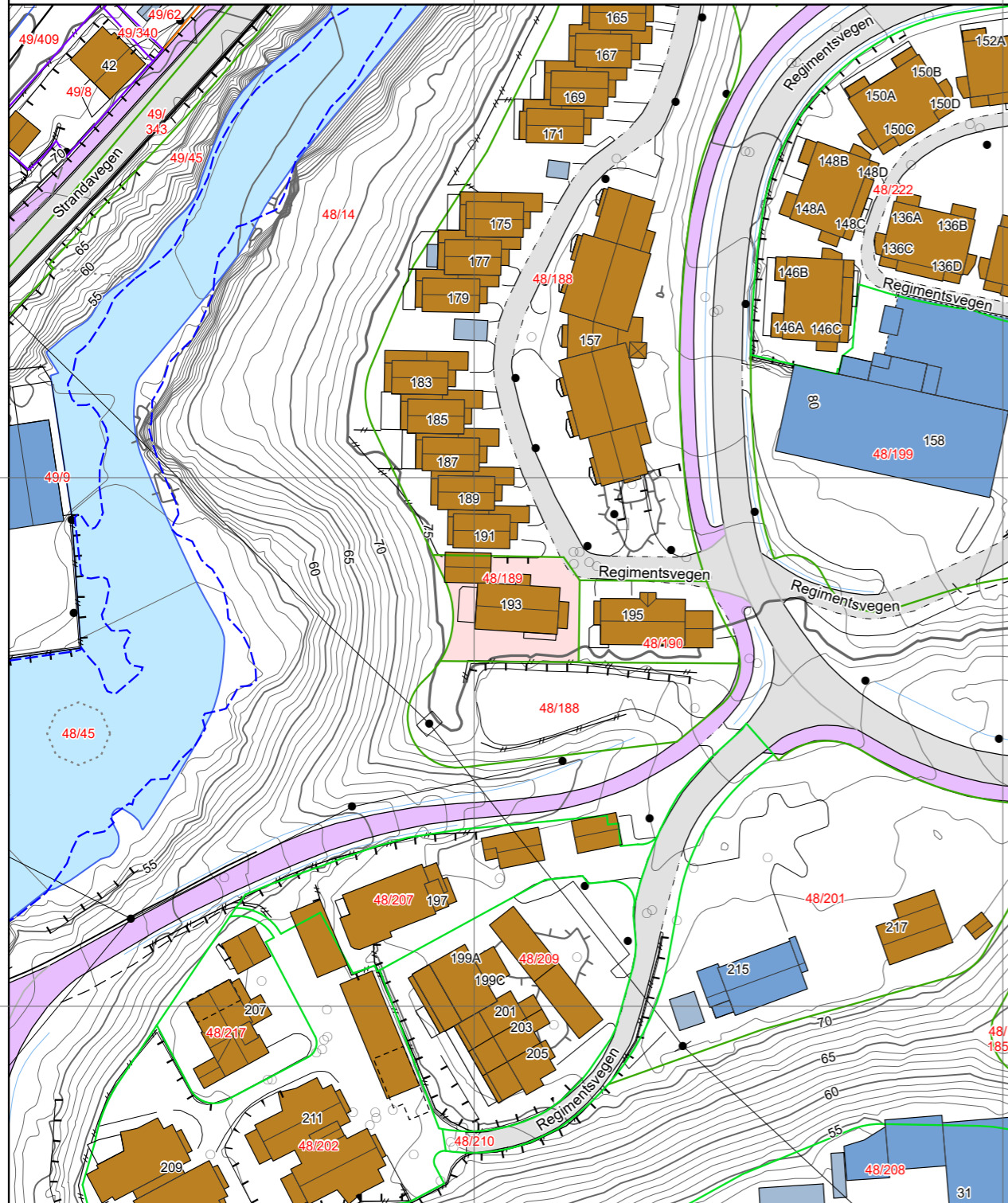
Dokumentet er elektronisk godkjent og treng ikkje signatur.

 <b>Voss herad</b>		<b>Ferdigattest</b> Etter plan og bygningsloven (Pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringar seinast ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.			
		<b>JplID:</b> 26/11322			
<b>Tiltakshavar:</b> Gaute Skutle Lundarvegen 19 5704 Voss					
<b>Ferdigattest er gjeve for</b>					
<b>Adresse :</b> Regimentsvegen 193		<b>Gardsnr.</b> 48	<b>Bruksnr.</b> 189	<b>Festenr.</b>	<b>Seksjonsnr.</b>
<b>Type tiltak/bygning</b> Bruksendring					Tal piper: Uendra
<b>Vedtaksdato</b> 14.03.2026		<b>Saksnr</b> 26/2587			
<b>Dato for søknad om ferdigattest:</b>		12.03.2026			
Bygningen eller deler av bygning skal ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyve fastset jf. § 20-1/20-2 i pbl. Bruksendring krev særleg løyve jf. pbl. § 20-1.					
<b>Merknader:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ferdigattest er gjeve med bakgrunn i søknad om ferdigattest.</li> <li>• Det er ikkje gjeve opplysningar om at det finnast endringar i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi føreset såleis at tiltaket er utført i tråd med gjeve løyve, godkjent dokumentasjon og gjevne merknader/kommentarar i løyvet.</li> <li>• Under føresetnad av at arbeida er utført i medhald av løyve og pbl. med underliggjande regelverk, vert det i medhald av pbl. § 21-10 gjeve ferdigattest for tiltaket.</li> <li>• Me gjer merksam på at ferdigattesten ikkje er ei stadfesting på bygget sin tekniske kvalitet, men ei stadfesting på bygningsmynde si avslutning av saka.</li> <li>• Vedtaket kan klagast på, jf. Pbl. § 1-9 og Forvaltningsloven § 28. Ei eventuell klage må leggjast fram skriftleg til heradet innan tre veker etter at vedtaket er motteke, jf. Forvaltningsloven § 29.</li> </ul>					
<b>Stad</b> Voss	<b>Dato</b> 14.03.2026	<b>Underskrift</b> Eirik Lie <i>Dokumentet er elektronisk godkjend utan signatur, dette i samsvar med interne rutinar.</i>			



**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



**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 uvisst, 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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](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



# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. 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 AVTALERETTLIGE 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: Regimentsvegen 193  
5705 VOSS

Meglerforetak: Aktiv Voss  
Saksbehandler: Vegard Fjose

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

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

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

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

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

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre