

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 7 500 000,-
Omkostn.: Kr 188 850,-
Total ink omk.: Kr 7 688 850,-
Selger: Nils Petter Rabbe

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1966
BRA-i/BRA Total 194/223 kvm
Tomtstr.: 1056 m²
Soverom: 6
Antall rom: 8
Gnr./bnr. Gnr. 196, bnr. 72
Oppdragsnr.: 1507250045

Innholdsrik og flott enebolig med
attraktiv plassering | Godkjent
hybelleilighet | Stor hage | God
biloppstillingsplass!

Velkommen til Gjernesvegen 114 - en ideell enebolig for
barnefamilien!
Boligen ligger rolig og sentralt til med kort vei til skole, barnehage,
Vossabadet, idrettsanlegg og sentrum. Huset går over tre etasjer med
romslig planløsning, utleiedel og stor hage med lekeplasspotensial.
Hoveddelen har moderne kjøkken, lys stue med utgang til terrasse,
helfliset bad og fire soverom fordelt på to plan. Loftet har egen stue
og toalettrom. Underetasjen har vaskerom og boder tilhørende
hoveddelen.
Utleiedelen inneholder to soverom, stue, kjøkken og bad. Hybelen er
utleid for kr 12.500/mnd + strøm.
En trygg, praktisk og aktiv hverdag venter!



Innhold

Velkommen2
Plantegning42
Om eiendommen48
Nabolagsprofil.....63
Tilstandsrapport66
Egenerklæring88
Energiattest94
Forbrukerinformasjon 114
Budskjema 115



Velkommen inn!









Bad





Hovedsoverom



Soverom 2







Loftsstue og sovealkove.



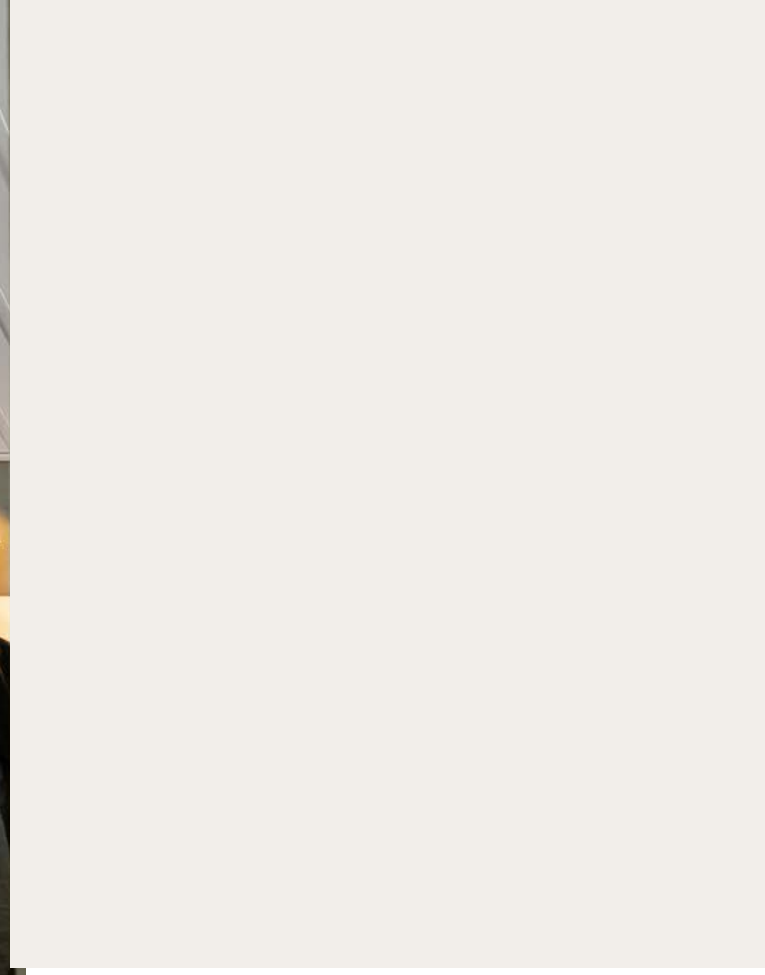
Toalettrom i loftsetasjen.





Soverom 1 i loftsetasjen.





Soverom 2 i loftsetasjen.





Det er rikelig med oppbevaringsplass til stort og smått.



Vaskerom i underetasjen tilhørende hoveddelen.



Stue utleiehybel.

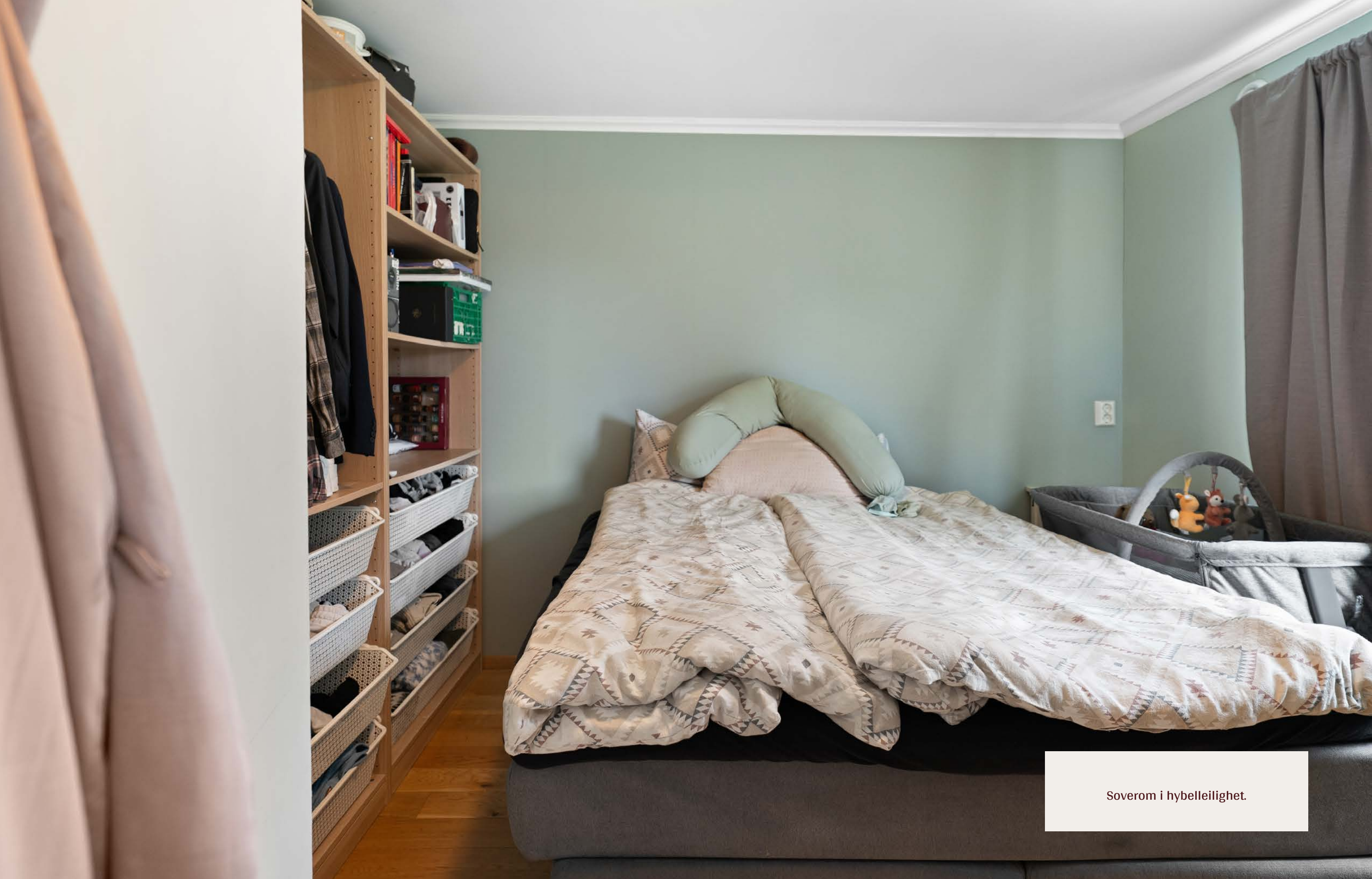




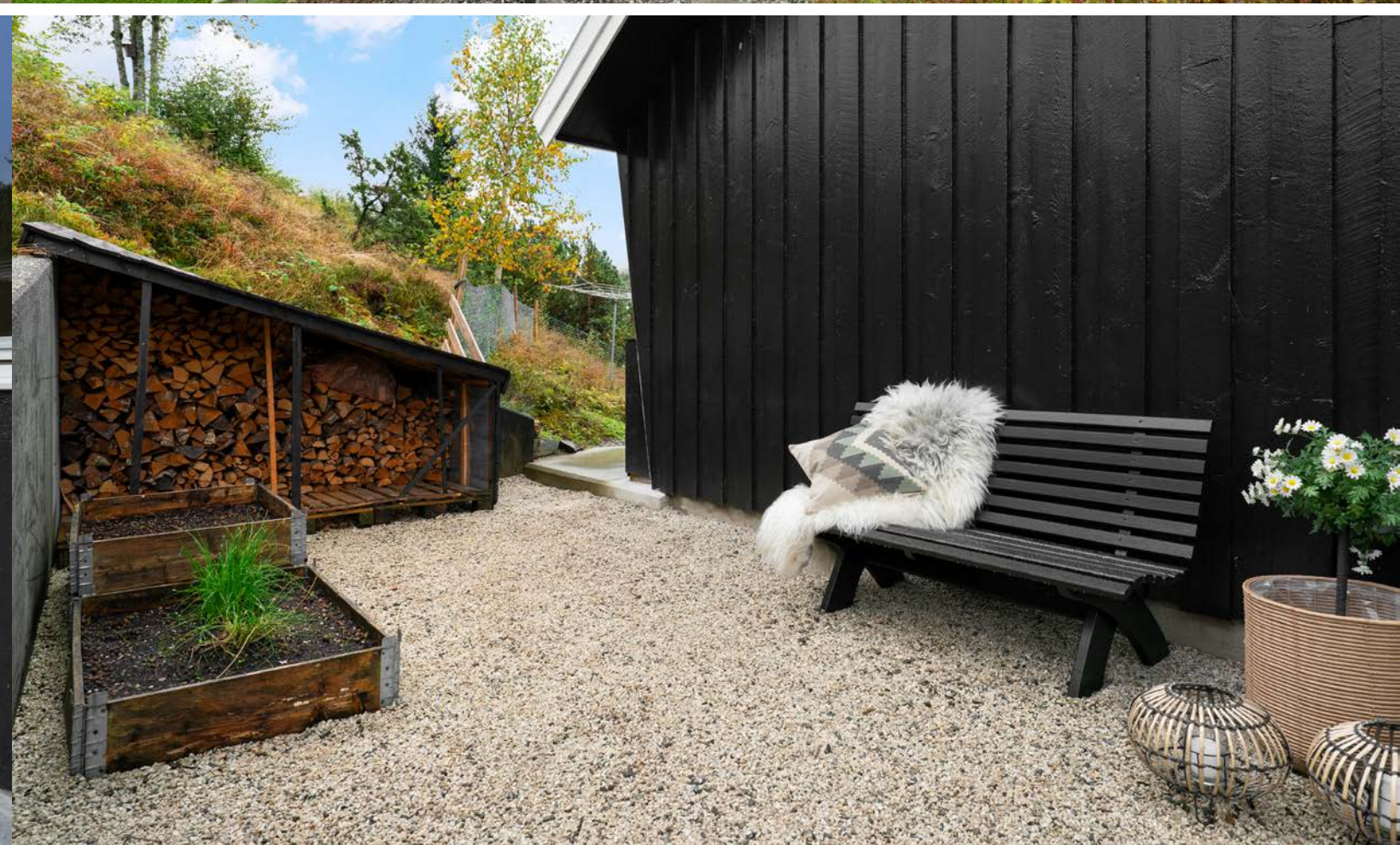
Kjøkken i hybelleilighet.

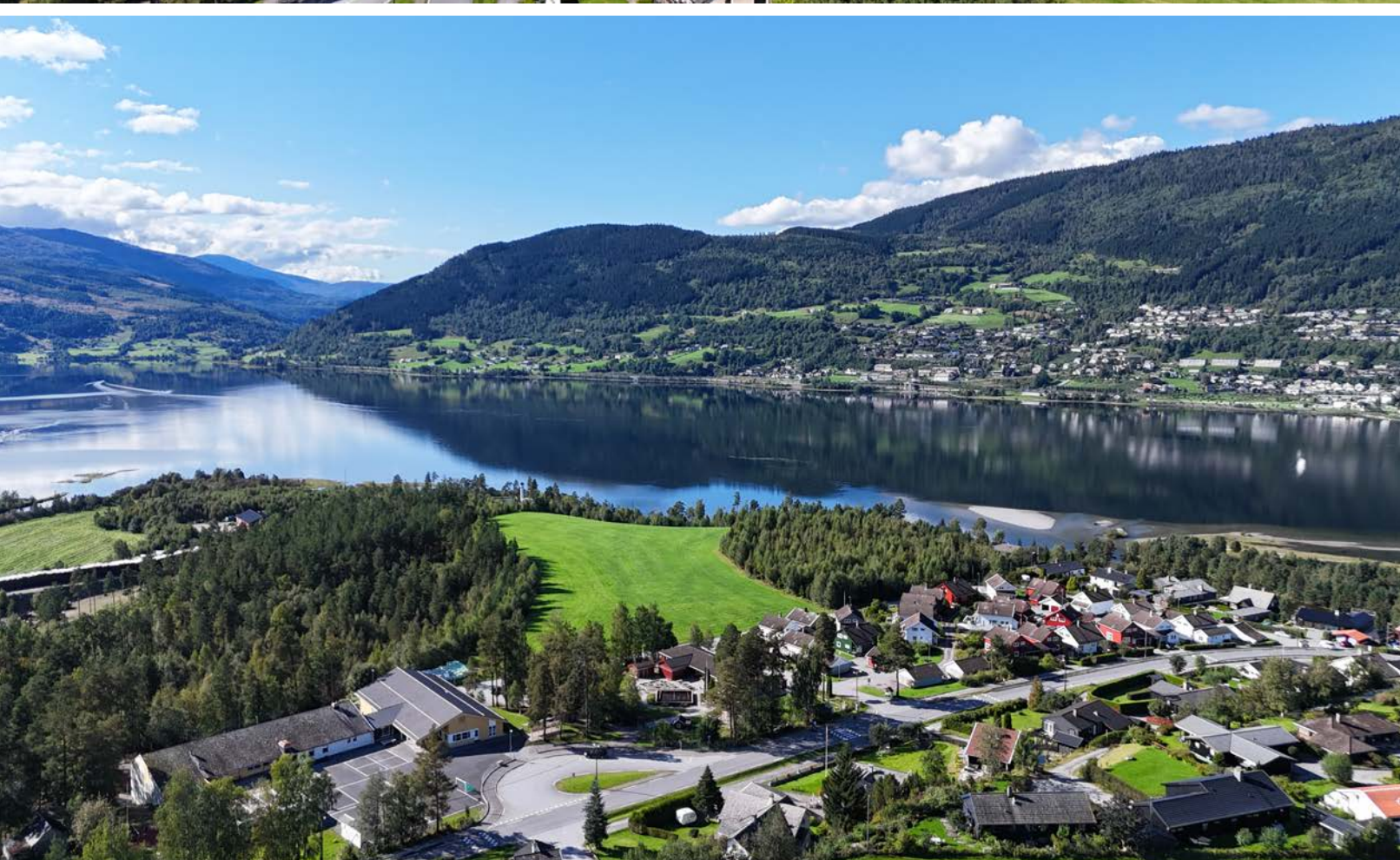


Bad i hybelleilighet



Soverom i hybelleilighet.





Plantegning

1. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

2. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Plantegning

U. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Notater



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: 194 m²

BRA - e: 29 m²

BRA totalt: 223 m²

TBA: 49 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

Kjeller

BRA-i: 22 49 m² Gang (6,4 kvm), vaskerom (6,7 kvm), bod 1 (3,3 kvm), bod 2 (5,4 kvm). Bad (3,1 kvm), soverom (6,4 kvm), gang (3,9 kvm), kjøkken (5,2 kvm), stue (18 kvm), bod (1,3 kvm, soverom 2 (9,1 kvm).

BRA-e: 29 m² Garasje (22 kvm), utvendig bod (6,3 kvm).

1. etasje

BRA-i: 85 m² entré (5,2 kvm), gang (8 kvm), soverom (18,8 kvm), soverom 2 (7,6 kvm), bad (3,5 kvm), kjøkken (9 kvm), stue (28,5 kvm).

2. etasje

BRA-i: 38 m² Soverom (8,8 kvm), stue (16 kvm), soverom 2(9,6 kvm), toalett (1,5 kvm).99. etasje

TBA fordelt på etasje

1. etasje

49 m² Inngangsparti (ca. 25 kvm), sørvendt veranda (ca. 24 kvm).

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

På loft er det skråtak. Dette gjør at deler av arealet på loft ikkee medregnet i BRA. Se beskrivelse i punktet "BRA-i" for redegjørelse.

Andre areal på loft:

"Soverom" - 8,3kvm med 0,95m - 1,99m takhøgd.

Kneloft - 12,5kvm

Bod - 2,4kvm med 0,86m - 1,75m takhøyde.

Kneloft - 14kvm.

Arealavvik på over 2% kan forekomme. Begrunnelse:

- Utfordrende å måle total areal på loft grunnet lav takhøyde.

- Deler av underetasjen har ulik påforing mot grunnmur.

- Plantegning er ikke fremlagt før befaringsdagen.

- Retning- og høydeavvik på vegger og etasjeskille.

Areal som blit opptatt av vegg mellom BRA-i og

BRA-e er medregnet som BRA-e i arealoppsettet.

Trappehull er medregnet i BRA i 1. etasje og loft da den ikke tar opp unødvendig areal i boligen.

Terrasse- og ballkongareal:

- Inngangsparti: ca. 25kvm

- Sør-vendt veranda: ca. 24kvm.

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1056 m²

Tomtebeskrivelse

Tomt på 1 056kvm. Tomtestørrelse er hentet fra Kommunekart.com og ikke kontrollert utover det.

Avvik kan forekomme. Tomten er pent opparbeidet med gruset innkjørsel, romslig hage med plass til trampoline og leke stativ, samt beplantede bed.

Beliggenhet

Perfekt for barnefamilien – rolig og sentralt med alt innen rekkevidde

Velkommen til Gjernesvegen 114 som virkelig har alt en barnefamilie kan ønske seg - både trygghet, nærhet til skoler og barnehager, flotte fritidsmuligheter og kort vei til sentrum.

Barnevennlig beliggenhet rett ved skole og barnehage

Eiendommen ligger i et rolig og etablert boligområde, omgitt av andre eneboliger og barnefamilier - akkurat slik mange ønsker å bo.

Gjernes skole og Gjernes barnehage ligger rett over veien, noe som gir en trygg og praktisk hverdag for både store og små.

Aktiv fritid for hele familien

Innen gangavstand finner du et bredt tilbud av aktiviteter for barn og unge. Fotballbaner, idrettsarena, håndball, svømming og friidrett - alt er tilgjengelig like i nærheten. Vossabadet tilbyr alt fra babysvømming og svømmekurs til vannlek og sklier for de litt eldre barna. Her finnes også hoppetårn og aquagym for de som liker en utfordring!

Lek og moro året rundt

Når været ikke tillater utendørslek, er Voss Bowling et populært innendørsalternativ. Her finner du både bowling med barnevennlige gjerder, lekeland med ballrom, trampoline og sklier - perfekt for barnebursdager og helgekos.

Nærhet til sentrum og kollektivtransport

Det er ca. 10 minutters gange over Tintrabrua til Vangen og sentrum av Voss, hvor du finner alt du trenger av butikker, kafeer, restauranter og

kulturtilbud. Voss Kulturhus byr på kino, bibliotek og jevnlige arrangementer for både store og små. Fra sentrum har du enkel tilgang til kollektivtilbud med buss, tog og Voss Gondol.

Naturopplevelser rett utenfor døren

For familier som liker å være ute, byr området på flotte turmuligheter både til fots og på ski. Voss Gondol tar deg opp til Hanguren på under 10 minutter, hvor du finner barnevennlige turstier og skibakker. Vinterstid kan hele familien glede seg over Voss Resort med et stort alpinanlegg og langrennsløyper tilpasset alle nivåer.

Trygg, enkel og aktiv hverdag for hele familien

Med kort vei til skole, barnehage, aktiviteter og sentrum, er dette en bolig som virkelig legger til rette for en smidig og innholdsrik familiehverdag. Her får dere både ro og trygghet, samtidig som dere har alt dere trenger innen rekkevidde.

Velkommen til en eiendom som passer perfekt for barnefamilier som ønsker å bo godt på Voss!

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Skolekrets

Gjernes skule

Bygningssakkyndig

Verdibbygg AS;

Type takst
Eierskifterapport

Byggemåte
Boligen er oppført som en frittliggende enebolig i 1966, og er bygd over tre etasjer: underetasje, 1. etasje og loft. Underetasjen har yttervegger og grunnmurer i betong. I garasjen er det brukt betongblokker som byggemateriale. Innvendige vegger i underetasjen er i hovedsak foret inn og etterisolert. Gulvet i utleiedelen ble isolert i 2019. Etasjeskillet mellom underetasje og 1. etasje er utført med betongdekke. I både 1. og 2. etasje er ytterveggene oppført i bindingsverk med utvendig vindtetting og stående trekledning. Innvendig er veggene påforet med ca. 5 cm, trolig for å legge til isolasjon. Det er ukjent tilstand og utføring av eventuell dampsperre. Innvendige overflater er varierte og består av ulike materialvalg. Etasjeskillet mellom 1. etasje og loft er bygd i trevirke. Taket er utformet som saltak og tekt med stål-panner. Undertaket er ikke visuelt tilgjengelig grunnet lukket konstruksjon, men det er trolig lagt underlagspapp under hovedtekkingen. Vinduer i boligen er i hovedsak av typen 2-lags isolerglas montert i trekarmer. Noen vinduer i stuen i 1. etasje er oppgradert til 3 lags glass. Det er ikke fremlagt tekniske dokument eller beskrivelser av konstruksjonene. Opplysninger om byggemetode og materialbruk er basert på visuelle observasjoner ved befaring. Det er ikke gjennomført destruktive undersøkelser, og det må tas høyde for at den faktiske byggemetoden kan avvike fra det som her er beskrevet.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering

og sikring mot vann og fuktighet
Bygningsdelene er vurdert til TG2, hovedsaklig på grunn av alder. Det ble ikke avdekket skader ved befaringen, men det er anbefalt å holde bygningsdelene under tilsyn for å fange opp eventuelle utviklinger over tid.

- 2.1 Yttervegger
Punktet er vurder til TG2 med bakgrunn i generell elde, slitasje, fuktpåvirket kledning og manglende lufting. Konsekvens av funnene kan resultere i merskader.

- 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
Punktet blir vurdert til TG2 med bakgrunn i usikker gjenværende restlevetid på taktekking, samt usikkerhet rundt lufting av mindre deler av takkonstruksjonen. Konsekvens ved feil og mangler kan være fukt/kondensproblematikk.

- 6.1 Balkonger, verandaer og lignende
Punktet er vurdert til TG2 med bakgrunn i generell elde og slitasje på konstruksjonen på øst-vendt veranda. Reparasjoner og vedlikehold er nødvendig.

- 7.2.2 Bad 1. etasje - Overflate gulv
Manglende fall mot sluk kan medføre at vann ikke dreneres effektivt, og det øker risikoen for at fukt trekker mot dørkonstruksjonen og tilstøtende rom. Kombinasjonen av svakt fall og usikker utføring av tettesjikt gir grunnlag for TG2.

- 7.3.1 Vaskerom underetasje hoveddel - Overflate vegger og himling
Punktet blir vurdert til TG2 med bakgrunn i generell elde og slitasje. Overflater og materialer har en slik alder og brukshistorikk at det må regnes med redusert funksjon og levetid sammenlignet med nye

bygningsdeler. Det er ikke registrert alvorlige feil eller mangler på befaringsdagen, men alder og slitasje medfører økt risiko for fremtidige skader og behov for vedlikehold eller utskifting.

- 7.3.2 Vaskerom underetasje hoveddel - Overflate gulv
Punktet er vurdert til TG2 med bakgrunn i manglende finish på gulvfliser, samt manglende fall på gulv. Konsekvens av manglende fall på gulv kan være lekkasje mot tilstøtende rom og videre futtskader.

- 7.3.3 Vaskerom underetasje hoveddel - Membran, tettesjiktet og sluk
Punktet er vurdert til TG2 da vaskerommet fremstår som eldre, med sporadiske oppgraderinger over tid og det er ikke dokumentert eller påvist tettesjikt, verken på gulv eller vegger, noe som gir usikkerhet rundt fuktbeskyttingen i rommet. Det er og registrert rust i sluk, som i ytterste konsekvens kan lage hull i sluken.

- 9.1.1 Kjeller - Veggene og himlingens overflater
Punktet er vurdert til TG2 med bakgrunn i registrerte funn i rom under terreng i forbindelse med alder på drenering. Konsekvens av funnene gir risiko for fukt i konstruksjonen.

- 9.1.2 Kjeller - Gulvets overflate
Punktet er vurdert til TG2 på bakgrunn av ukjente faktorer knyttet til konstruksjon, utføring og eventuelle skjulte avvik. Jfr. tidligere vurderinger i punkt 1.1 og punkt 9.1.1 Avgrenset inspeksjon gjør det vanskelig å konkludere endelig med tilstand. TG2 er satt med utgangspunkt i risiko for fremtidige konsekvenser og behov for overvåking eller utbedring ved endret belastning eller videre bruk.

- 9.1.3 Kjeller - Fuktmåling og ventilasjon
Punktet blir vurdert til TG2 med bakgrunn i registrert tegn til fuktighet i grunnmur i bakkjeller samt mangelfull ventilasjon i kjelleren. Konsekvens av dette er eventuelle fuktskader som kan resultere i mugg ol.

- 10.5 Ventilasjon
Punktet er vurdert til TG2 grunnet noe redusert ventilasjon, som kan medføre fuktoppsamling, dårlig luftkvalitet og risiko for innvendige skader over tid.

Sammendrag selgers egenerklæring
Boligen ble kjøpt i 2018.
Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Firmanavn: Kåre Neteland A/S og Hellsens Rør og VVS AS
Beskrivelse: Utleiedel kjellar: utskifting av avløpsrør og vatn bad utført av røyrleggar i 2019. Heile røyropplegget (også i grunnen under badet) vart skifta ut og det er installert eit nytt fordelingsskap for vatn. Utvendig hageslange er også kopla til fordelarskap i utleiedel - alt er utført av faglært. Samstundes vart det innstalert baderomsplater, tettesjikt/membran, microcement, flis og innreiing som eigeninnsats. I vaskerom i hovuddel har faglærte utført følgjande: oppdatert og bygd om fordelarskap for vatn, det er innstalert to varmtvannstankar(ein for utleiedel og ein for hovudeining), det er installert separate water stop system for utleiedel(Kåre Neteland 2019) og hovuddel (Hellsens 2022). Begge water stop systema vart sjekka og oppdatert av installatør i

2025. Vassrøyr og avløp toalett i 2. etg er utført av fagmann (Hellsens 2022)

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/ fornyet?

Ja

Beskrivelse: Bad utleiedel: Opprinneleg betonggolv vart fjerna. Det er påført smøremembran på nytt betonggolv og oppunder baderomsplate på vegg, installert slukmembran utført som eigeninnsats. Sluk til dusj og avløp toalett og servant utført av faglært (Kåre Neteland).

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Kåre Neteland A/S

Beskrivelse: Som nemnt i pkt om båd/våtrom så bytta Kåre Neteland avløpsrøyr i grunn under bad utleiedel i 2019. Og installasjon av nye vassrøyr/ fordelarskap. Avløp frå toalett 2. etg installert i 2022

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Ja

Beskrivelse: Kalk- og saltutslag grunnmur bakvegg

6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja

Beskrivelse: Det er vanninntrenging i garasje, sannsynligvis i overgang vegg/tak. Det er framleis gjeldande men har kome seg noko ved tiltak utvendig, som t.d. fallbygging av nærliggande terreng og betongpuss av tak og deler av vegg (eigeninnsats). Det var tidlegare mykje inntrenging av vatn i utvendig bod under terrasse. Dette er

utbetra ved å legge sarnafilduk med overstøyp og fall på tak/terrasse(eigeninnsats).

7. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Brannvesenet gav fyringsforbud i 2018 pga brennbart materiale inntil teglsteinspipe. I 2019 vart dette utbetra med installasjon av eit keramisk foringsrøyr innvendig teglsteinspipa(eigeninnsats). Utbetring godkjent av brannvesenet og ingen merknadar knytt til dette ved seinare brannkontrollar(siste i 2024).

8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Krakelering utvendig i murvegg garasje og utvendig bod. Utbetra med å meisle vekk laus betong og pussa opp att (2025)

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/ råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Mus i garasjen vinterstid. Det har og vore fanga mus i felle på kaldtkott 2.etg, siste forekomst var i 2019. Det er maur i hagen, hovudsakeleg aust og sydvendte områder. Sannsynligvis borebille i panelbord i 2.etg. Etter utskifting av aktuelle panelbord i 2024 har det ikkje vore observert aktivitet.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Fonna Elektro as og Mølster Installasjon as

Beskrivelse: Heile utleiedel kjellar er trekt nytt elektrisk og oppgradert sikringsboks (Fonna 2019) og det er trekt nytt og lagt til ein sikringsboks(underfordeling)2.etg (Fonna 2021). I tillegg er enkelte stikk oppgradert eller lagt til i 1. etg (Fonna 2021). Innstalert ljøs, brytar, stikk og avtrekksvifte i kjellar i hovuddel. Gjennomført EL branntilsyn både hovuddel og utleiedel etterfulgt av utbetring av funn (Mølster 2025)

11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Ja

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja

Beskrivelse: Brannførebyggande EL-kontroll (Mølster 2025)

14. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

Ja

Beskrivelse: Flytting av knevegg 2 rom i 2.etg er utført med eigeninnsats.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Murvegg over bakkenivå på garasje og utvendig bod samt terrasse/tak garasje er pussa med eigeninnsats(2025). Lobas taktrinn til pipe installert(pålegg frå branntilsyn) (2022). Decraplater

tak vaska og gått over. Småskader utbetra (2025).

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

Ja

Beskrivelse: Utleiedel kjellar med dør inn til hovuddel

17.1. Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskrivelse: Rom er godkjent for boligformål.

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

Ja

Beskrivelse: Teikningar for 2. etg har me ikkje klart å få tak i. Men knevegg er flytta ca 1.5m i to rom

21. Er det foretatt radonmåling?

Ja

Beskrivelse: Det blei foretatt måling i 2018-2019. Dette viste låge verdier i 1. etg, men noko høge verdier i stova i utleigedel. Det er derfor gjort tiltak, bl.a. gravd ned radonbrønn med forgreiningar i golvet i kjellar. På desse er det montert ei avsugsvifte med kontinuerleg drift. Attpåtil er det gjort tetningstiltak i golvet i utleigedel før det vart støypt nytt golv. Det vart gjort målingar med privat digitalt måleinstrument før/etter som viste at tiltaka hadde god effekt.

21.1 Radonmåling

År: 2019

Verdi: 740

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja
Beskrivelse: Me har ikkje funnet dokumentasjon på ferdigattest på boligen. Dokumentasjon kan vera mista i overgang frå papir til digitalt arkiv hjå kommune

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
Ja
Beskrivelse: Utleiedel har leietakere på kontrakt med 3mnd gjensidig oppsigelsesrett

Innhold
Boligen går over tre etasjer med utleiehybel i underetasjen.
1.etasje inneholder entré, gang, stue, kjøkken, bad og to soverom.
Loft inneholder toalett,, stue og to soverom.
Underetasje tilhørende hoveddel inneholder gang, vaskerom og to boder.
Underetasje hybelleilighet inneholder bad, gang, kjøkken, stue, to soverom og bod.
Utvendig er det garasje og utvendig bod.

Standard
Gjernesvegen 114 er en velholdt og fin enebolig med en sentrumsnær og familievennlig beliggenhet. Boligen passer perfekt for en barnefamilie med romslig tomt med hage og plass til lekeapparater. Boligen går over tre etasjer med utleiehybel i underetasjen.

Det første du blir møtt av er en entré og gang med god plass til yttertøy og sko.

Videre inn kommer du til en romslig stue med god

plass til sofagruppe, mediebenk og spiesbord. Sentralt plassert i stuen er det montert vedovn og varmpumpe som sikrer god varme på kalde dager. Fra stuen er det utgang til terrasse med plass til utemøbler og grill.

Det er delvis åpen løsning til kjøkken som gjør hverdagen så mye mer sosial. Kjøkkenet har god skap- og benkeplass. Kjøkkenet har integrert komfyr og platetopp. Oppvaskmaskin og kjøleskap er frittstående i nisje.

Badet har en praktisk plasseringen i gangen. Badet er helfliset med varmekabler i gulv. Badet er utstyrt med dusj med innfellbare dusjdører, vegghengt servantskap, speil og gulvstående toalett.

Det er to soverom i hovedetasjen. Hovedsoverommet er av meget god størrelse med plass til dobbeltseng og rikelig med garderobeplass. Det andre soverommet har plass til seng og kommode.

Andre etasje er renoverert av nåværende eier. Her blir du møtt av en koselig loftsstue med plass til sofagruppe og tv-krok. Det er god oppbevaringsplass i kneloft. Ved loftsstuen er det toalettrom utstyrt med toalett og servant.

Det er to soverom i denne etasjen. Begge soverommene er av god størrelse med plass til dobbeltseng og gardeobeløsning.

Underetasjen tilhørende hoveddelen inneholder gang, vaskerom og to boder med rikelig med oppbevaringsplass.

Det er adkomst mellom underetasjens hoveddel og

hybelleiligheten. Hybelen er totalrenoverert i 2019. Hybelen inneholder gang, stue, kjøkken, bad og to soverom. Leiligheten holder en gjennomgående god standard. Leiligheten er utleid for kr.12.500,- pr.mnd pluss strøm.

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.
Trampoline nedgravd i hage følger ikke med.

Hvitevarer
Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.
Oppvaskmaskin, kjøleskap og stekeovn i hoveddel og hybel medfølger. Vaskemaskin på bad i hybel medfølger.

Moderniseringer og påkostninger
Det er stilt spørsmål til hjemmelshaver om eventuelle endringer etter byggeår. Hjemmelshaver opplyser om:
- Underetasje utleiedel er renoverert.
- Loft er renoverert ved at store deler av det opphavelige kalde loftet er fjernet for å oppnå bedre takhøyde. Hanebjelker er tatt bort, og det er montert kryssfiner i mønet som forsterking. Arbeidet er utført ved eigeninnsats av ufaglært, basert på råd og rettledning fra byggevarehus.
- Terreng er senket på vest-sida av boligen. Ny

isolasjon og grunnmursplast er påmontert.
- Nye vannrør i hele boligen.
- Skorstein er foret med keramiske rør.
- Etasjeskille mellom loft og 1. etasje er blåseisolert.
- Nytt toppsjikt på veranda med sarnafil som tettesjikt under.
- Skorstein er utvendig slammet nylig.
- Ny ytterdør i 1. etasje i 2025.
- El-tilsyn i 2025 og utbedringer av funnene som er gjort.
Tilbygg: Noverende eier har planlagt tilbygg på østsiden av boligen. Det er derfor tilrettelagt for strøm og vann mot denne delen av boligen. Hjemmelshaver opplyser om en ytterdør som er montert i vegg i loftstuen. Døren er kledd igjen på innsiden og utsiden. Om tilbygg ikke blir en realitet i nærmere fremtid vil takstmannen anbefale å fjerne ytterdøren til fordel for isolasjon og eventuell dampsperr.
Ellers er det gjennomført normalt vedlikehold på eiendommen, inkludert enkle oppgraderinger og utskiftinger av bygningsdeler, tekniske installasjoner og andre relevante komponenter. Dette omfatter blant annet modernisering av enkelte konstruksjonsdetaljer, utbedringer av slitasje, samt nødvendige tiltak for å opprettholde bygningens funksjonalitet og standard.

Parkering
Biloppstillingsplass på egen eiendom
Enkel garasje

Forsikringsselskap
Gjensidige

Polisenummer
88311218

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m3 (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m3. Selger har foretatt radonmåling i 2018/2019 og målinger viste en verdi på 740 Bg/m3. Det er derfor gjort tiltak, bl.a. gravd ned radonbrønn med forgreininger i gulvet i kjeller. På disse er det montert en avsugsvifte med kontinuerlig drift. Attpåtil er det gjort tettningstiltak i gulvet i utleiedel før det ble støpt nytt gulv. Det ble gjort målinger med privat digitalt måleinstument før/etter som viste at tiltakene hadde god effekt.

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

- Varmekabel i alle rom i utleiehybelen, med unntak av soverom mot nord der det etter opplysninger fra tidligere eier trolig er lagt varmemefolie.
- Varmekabel i gang ved vaskerom i hoveddel, men ikke på selve vaskerommet.
- Varmekabel på bad i 1. etasje.
- Varmekabel på toalett på loft.
- Vedovn i 1. etasje og loft.
- Luft-luft varmepumpe.
- Elektrisk oppvarming som panelomnar ol.

Energikilde:

- Elektrisk
- Ved

Info strømforbruk

Nåværende eier informerer om et strømforbruk i 2024 på 8.522 kWt. Forbruk vil variere ut i fra antall husstandsmedlemmer samt forbruksvaner.

Energikarakter

G

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon

se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 7 500 000

Kommunale avgifter

Kr 16 513

Kommunale avgifter år

2025

Info 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 2025. Faktisk fakturert beløp i 2024 var kr. 17.625,79,-.

Eiendomsskatt

Kr 6 405

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er en prognose for 2025. Faktisk fakturert beløp i 2024 var kr.6231,-.

Formuesverdi primær

Kr 1 089 451

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 357 803

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdi er innhentet fra Altinn.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett. Renovasjonsgebyr faktureres direkte fra BIR. Årlig renovasjonsgebyr utgjør kr.8.682,81,-. 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 på to terminer (vår og høst).

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 196, bruksnummer 72 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:

4621/196/72:
22.12.1975 - Dokumentnr: 2896 - Skjønn
vedr Gjernesvegen
sak 17/1973 B
Gjelder denne registerenheten med flere

22.06.1978 - Dokumentnr: 1491 - Bestemmelse om
gjerde

05.08.1964 - Dokumentnr: 875 - Registrering av
grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4621 Gnr:196 Bnr:3

01.01.2020 - Dokumentnr: 1480534 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1235 Gnr:196 Bnr:72

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Det er ikke mottatt byggetegninger for loftsetasjen. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning av loftsetasjen

(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.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.
Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er i henhold til kommuneplanen
avsatt: Boligbebyggelse, Nåværende

Kommuneplaner
Id 12352019004
Navn Kommuneplan for Voss herad 2020-2032
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 22.10.2020
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/5277/2 F%c3%b8resegner arealdel 2020-2032_revidert_17.09.20_oppdatert i%20tr%c3%a5d med HSTvedtak.pdf
Delarealer Delareal 1 057 m
BestemmelseOmrådenavnYtre sentrumsavgrensing
KPBestemmelseHjemmel forhold som skal avklares og belyses

Delareal 1 057 m
ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende
Delareal 519 m
KPHensynsonenavnOM310
KPFare Ras- og skredfare
Delareal 546 m
KPHensynsonenavnOM220
KPStøy Gul sone iht. T-1442

Adgang til utleie

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

Hybelleiligheten er leid ut for kr.12.500,- pluss strøm. Vann- og avløpsavgift er inkludert i husleien. Leieprisen økes basert på komsupris 1 x hvert år. Første endring av månedsleie er 01.07.2026. Leien er en tidsubestemt leieavtale med tre måneders gjensidig oppsigelsestid. Det er avtalt to måneders depositum pålydende kr.25.000,-. Depositumskonto opprettes av utleier. Renter på depositumskonto godskrives leietaker. Det er ikke tillatt med dyrehold og røyk. Leietaker har rett til oppstillingsplass til 1 stk personbil utenfor husets vestside. 50 % av areal i utvendig bod i kjelleretasje disponeres av leietaker.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse	
7 500 000 (Prisantydning)	

Omkostninger	
187 500 (Dokumentavgift)	
260 (Panteattest kjøper)	
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)	
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)	
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))	
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))	

188 850 (Omkostninger totalt)	
204 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)	
207 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)	

7 688 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)	
7 704 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))	
7 707 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))	

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

offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 188 850

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. 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.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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

seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,20% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 3 000 Gebyr for betalingsutsettelse
- 4 500 Kommunale opplysninger
- 21 500 Markedspakke
- 5 990 Oppgjørshonorar
- 2 000 Overtakelse
- 1 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 13 500 Tilretteleggingsgebyr
- 2 000 Visninger per stk.
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 143 990

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

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

24.09.2025

Nabolagsprofil

Gjernesvegen 114 - Nabolaget Gjernes - vurdert av 12 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Gjernes skule Linje 952, 953, 957, 965	1 min 0.1 km
Voss stasjon Linje F4, R40	6 min 2.8 km
Bergen Flesland	1 t 38 min

Skoler

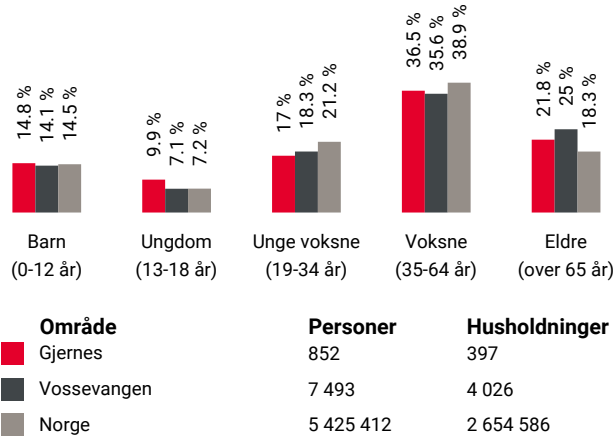
Gjernes skule (1-7 kl.) 136 elever, 12 klasser	5 min 0.3 km
Vangen skule (1-7 kl.) 233 elever, 16 klasser	20 min 1.9 km
Voss ungdomsskule (8-10 kl.) 562 elever, 40 klasser	20 min 1.9 km
Voss gymnas 370 elever	17 min 1.6 km
Voss vidaregåande skule	8 min

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Barnehager

Gjernes barnehage (1-5 år) 32 barn	5 min 0.3 km
Regnbogen Natur og kulturbarnehage (1-5 ..5 min 57 barn	3 km
Rogne barnehage (1-5 år) 18 barn	6 min 2.7 km

Dagligvare

Nærbutikken Haugamoen Dyrdal Søndagsåpent	18 min 1.7 km
Coop Prix Voss Post i butikk, PostNord	20 min 1.9 km

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 Støynivået

Lite støynivå 92/100

 Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100

 Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 91/100

Sport

- 

Gjernes skule

3 min 

Aktivitetshall, ballspill

0.3 km
- 

Prestegardsmoen idrettsplass

15 min 

Fotball, friidrett

1.4 km
- 

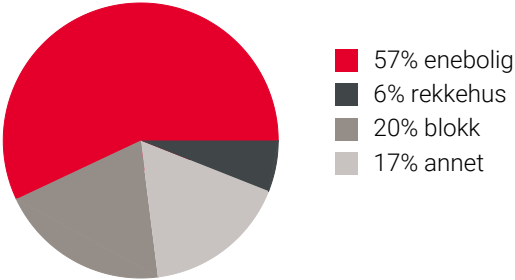
Mosjonggutane Trenings-og aktivitet...

17 min 
- 

SKY Fitness Voss

20 min 

Boligmasse



Varer/Tjenester

- 

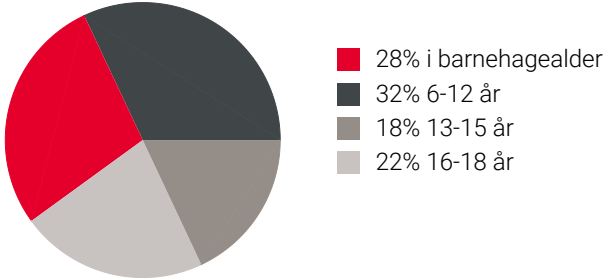
Vangen

20 min 
- 

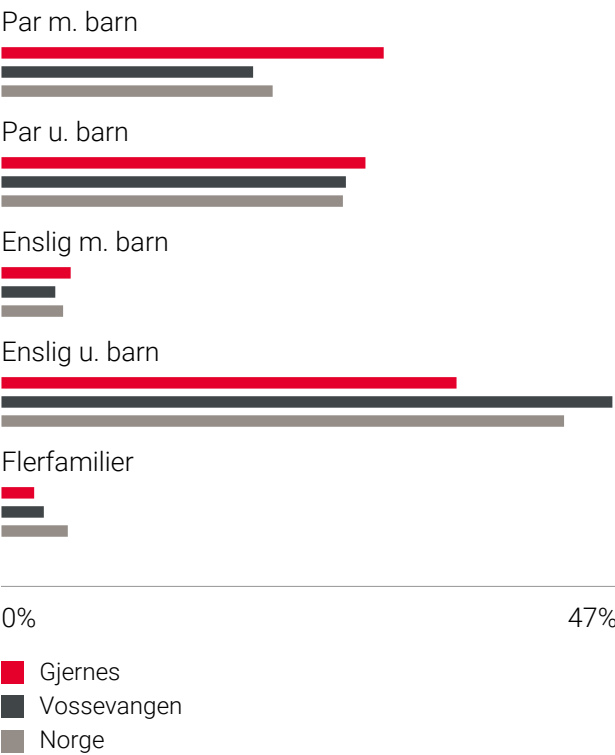
Apotek 1 Voss Amfi

21 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

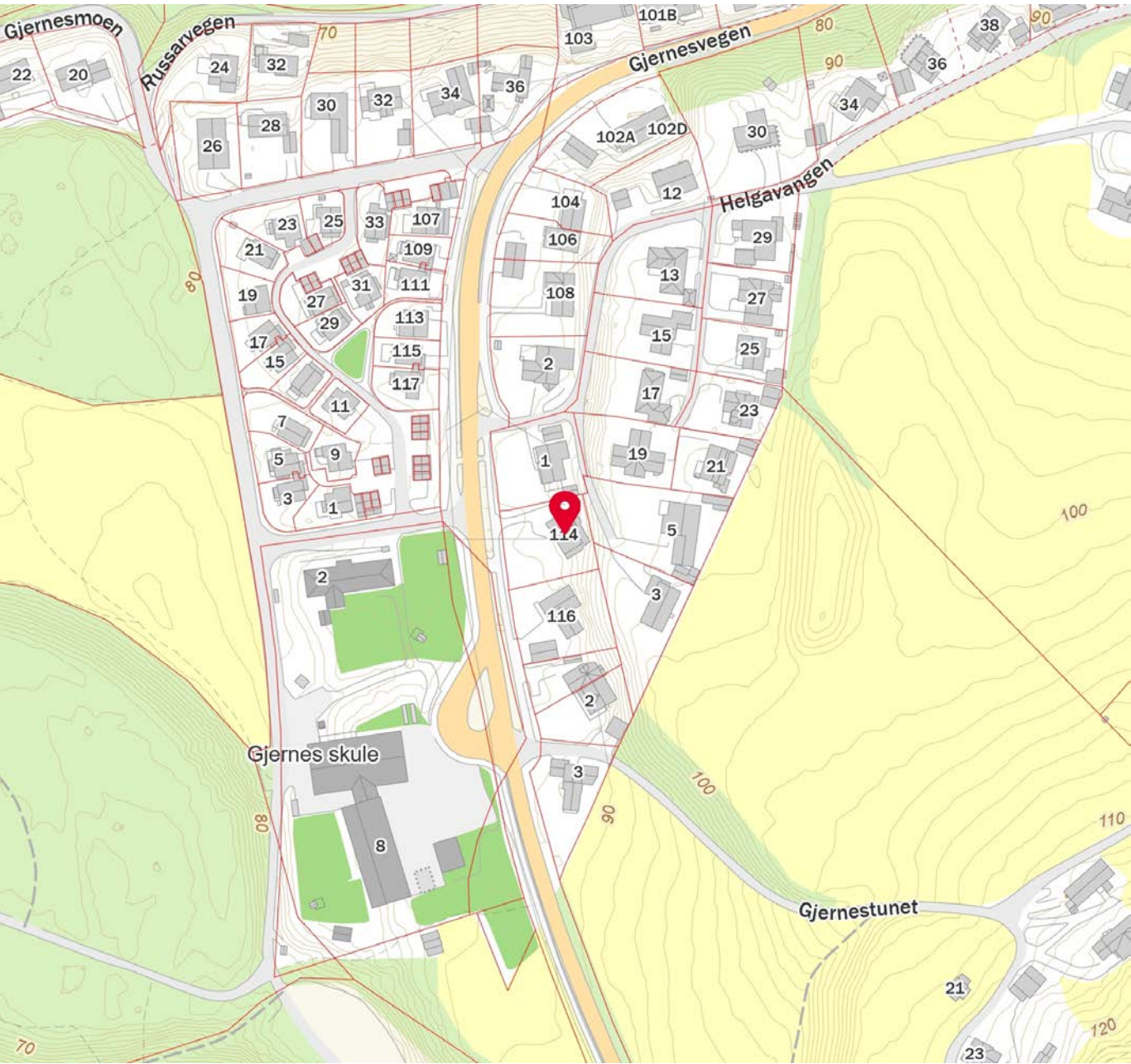


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Einebustad
Gjernesvegen 114
5700 Voss



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
12	TG 1	Ingen vesentlige avvik
12	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Håvard Kvarme Ure

Dato: 22/09/2025

Hadlingen 25

Voss 5706

41506615

haavard_ure@hotmail.com



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

BM TF

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

BM TF

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:196, Bnr: 72
Hjemmelshaver:	Nils Petter Rabbe
Seksjonsnr:	N/A
Festenr:	N/A
Andelsnr:	N/A
Tomt:	1 056 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Ikkje opplyst
Offentl. avg. pr. år:	23 857,- i 2024
Forsikringsforhold:	Gjensidige. Polise/avtalenr. 88311218
Ligningsverdi:	Ikkje opplyst (Fastsett av skatteetaten)
Byggeår:	1966

BM TF

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:

Befaringsdato:

03.07.2025

GENERELT:

- Teknisk utstyr er ikkje funksjonstesta.
- Alder/levetider bestemmer tilstandsgrad på enkelte bygningsdeler som ikkje er tilgjengelige for kontroll.

UTVENDIG:

- Det er ikkje utført utført synfaring på takflata grunna sikkerheitsmessige årsaker. Taket er besikta frå bakkeplan, takstige og innvendige undersøkingar.
- Drenering ligg under bakkenivå og er ikkje mogleg å kontrollera utover observasjonar gjort i rom under terreng, samt informasjon frå heimelshavar.

Forutsetninger:

VÊR:

- Nedbør på synfaringsdagen.

INNSENDIG

- Det er ikkje flytta på større møblar, inventar og lausøre på synfaringsdagen.
- Bustadhuset er bygd i ei tid der krav til dokumentasjon ikkje var like omfattande som i dag. Skjulte installasjonar i bygningsdelane er då ikkje mogleg å kontrollera utover informasjon frå rekvirent. Faktisk oppbygging av bygningsdel kan då fråvika frå underteikna sin beskriving.
- Det vert teke atterhald om informasjon utlevert av heimelshavar/rekvirent er riktige.

Oppdragsgiver:

Nils Petter Rabbe

Tilstede under befaringen:

Nils Petter Rabbe

Fuktmåler benyttet:

Protimeter mms2

BM TF

OM TOMTEN:

Tomt på 1 056kvm. Tomtestorleik er henta frå Kommunekart.com og ikkje kontrollert utover det. Avvik kan førekoma.

Risikorapport frå Propcloud syner at eigedomen er plassert i:

- Gul sone (moderat til låge mengder) ift. radonmengder i grunn. Rekvirent opplyser at det er gjennomført ein uoffisiell måling før renovering av kjellar og at det var noko høge verdiar. Det vart lagt ned radonbrønn med røyr i kjellargolv med avtrekksvifte. Etter tiltaka vart på nytt gjennomført ein uoffisiell måling som synte lågare målingar.
Radon er ein radioaktiv gass som kan oppstå i grunnen og sive inn i bygningen. Radon avgir ingen lukt, har ingen smak og er ikkje synleg. Den einaste måten å oppdage radon på er ved måling. Anbefalar å gjennomføra måling av foretak som kan dokumentera verdiane.
- Gul støysone (støynivå mellom 55-65 dB) frå bilveg. Fylkesvegen 5394.
- Bustaden er plassert i aktsomheitsområde for kvikkleireskred. Dette er informasjon henta frå NVE sine landsomdekkande aktsomheitskart. Kartet syner områder med mogleg samanhengande marin leire (NGU) og terrengkriterier (høgdeforskjeller og stigning) som tilseier at det kan være fare for kvikkleireskred.

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

OM BYGGEMETODEN:

Bustaden er oppført som ein frittliggande einebustad i 1966, og er bygd over tre etasjar: underetasje, 1. etasje og loft.

Underetasjen har ytterveggar og grunnmurar i betong. I garasjen er det brukt betongblokker som byggemateriale. Innvendige veggjar i underetasjen er i hovudsak fora inn og etterisolert. Golvet i utleigedelen vart isolert i 2019. Etasjeskillet mellom underetasje og 1. etasje er utført med betongdekkje.

I både 1. og 2. etasje er ytterveggane oppført i bindingsverk med utvendig vindtetting og ståande trekledning. Innvendig er veggane påfora med ca. 5 cm, truleg for å leggje til isolasjon. Det er ukjent tilstand og utføring av eventuell dampsperre. Innvendige overflater er varierte og består av ulike materialval.

Etasjeskillet mellom 1. etasje og loft er bygd i trevirke. Taket er utforma som saltak og tekt med stål-panner. Undertaket er ikkje visuelt tilgjengelig grunna lukka konstruksjon, men det er truleg lagt underlagspapp under hovudtekinga.

Vindauga i bustaden er i hovudsak av typen 2-lags isolerglas montert i trekarmar. Nokre vindauge i stova i 1. etasje er oppgradert til 3-lags glas.

Det er ikkje framlagt tekniske dokument eller beskrivingar av konstruksjonane. Opplysningar om byggjemetode og materialbruk er basert på visuelle observasjonar ved befarng. Det er ikkje gjennomført destruktive undersøkingar, og det må takast høgde for at den faktiske byggjemetoden kan avvike frå det som her er beskrive.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

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

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

Konstruksjonen er å sjå på som forventa ut frå alder. Dei registrerte avvika skuldast hovudsakleg alder og bruksslitasje samt enkelte forhold knytt til oppbygging. Feil og manglar avdekka ved befarng har ulik alvorlegheitsgrad. Sjå vidare i rapporten for tilstandsgrad og utgreiing for kvar bygningsdel. Avvik som er vurderte med TG 2 og TG 3 er samla bakerst i rapporten.

ANNET:

OPPVARMING:

- I utleigeeininga er det installert varmekabel i alle rom, med unntak av soverom mot nord der det etter opplysningar frå tidlegare eigar truleg er lagt varmemolie. I hovuddel er det varmekabel i gang ved vaskerom, men ikkje på sjølve vaskerommet.
- Varmekabel på bad i 1. etasje.
- Varmekabel på toalett på loft.
- Vedovn i 1. etasje og loft.
- Luft-luft varmepumpa
- Elles elektrisk oppvarming som panelomnar ol.

PREMISS:

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

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

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

Takkonstruksjon og utlufting vil i nokre tilfeller vera vanskeleg å vurdere då det kun vert kontrollert visuelt og enkelte stadar. Skjulte feil og manglar kan ikkje utelukkast. Baderom vert vurdert ut frå visuelle observasjonar og ved kontroll av tilfeldig utvalte punkt. Sluk kan i enkelte tilfeller vera vanskeleg å vurdere om overgang golvmembran-sluk er tett grunna smuss/groing/flislimsøl. Sjølvs om takstmannen analyserar grundig kan det forekoma skjulte feil/manglar som ikkje vert funne ved visuell kontroll og stikkprøvar på tilfeldig utvalte stadar i konstruksjonen. Levetidsbetraktningane vert berekna med hovudvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatt resterande levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjera seg gjeldande mtp. værforhold og bruk. Levetiden vil variere noko om andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehald, estetikk, økonomi, sikkerheit, funksjoneller andre brukarynskje, er lagt til grunn.

DOKUMENTKONTROLL:

- Tilsendte planteikningar syner mindre avvik frå sist godkjente teikningar, som truleg er frå byggeåret. Det er registrert mindre endringar både i underetasje og 1. etasje. For loftet ligg det ikkje føre planteikningar, men i byggemeldinga er det opplyst at loftet ikkje skulle vere innreidd. Loftet er i dag innreidd.
- Det føreligg ikkje ferdigattest i arkivet til bygningsmyndigheiten.
- Det er ikkje framlagt om det føreligg offentleg rettslege pålegg frå kommunen. Det er heller ikkje framlagt om det er pågåande byggesaker, endringar i reguleringsplan som kan påverke den aktuelle eigedomen, eller andre ytre påverknader.

- Egenerklæringsskjemaet er levert i etterkant av synfaringa. Eventuelle interessentar vert oppfordra å lese gjennom eigenerkskjema før eit eventuelt salg/kjøp vert gjennomført. Det kan vera fleire relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikkje er vidare beskrive i denne rapporten.

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

Innvendige overflater er i hovudsak beståande av:

Golv: Mikrosement, laminat, parkettm og fliser.

Vegg: Gips, walls 2 paint og panel.

Himling: Gips og panel.

Andre overflater er også registrert. Det vert tilrådd at ein eventuell bodgivar utfører grundig kontroll av innvendige overflater. Bustaden var møblert på befaringsdagen, og enkelte rom vart nytta til lagring av diverse utstyr. Dette medfører ei avgrensa oversikt, og avvik utover det som er nemnt kan førekomma.

Merknader:

- Bruks- og slitasjemerker i enkelte overflater.
- Det er registrert mangelfult sparkel og malearbeid på diverse overflater. Rekvirent opplyser at det sparklast og malast på nytt før salg, men er ingen garanti for at skøytar og skruer vert synleg att.
- Knirk og skeivheiter i overflater. Dette er ikkje noko som må utbetrast då det ikkje påfører bygningskroppen elles noko form for skade. Det kan uansett vera greit å vita om for ein eventuelt ny eigar.
- Det vert gjort merksam på at det normalt vil vere mindre hol, skjolder og merker i overflater der bilete, hyller og møblement har vore plasserte. Veggjar kan ha teikn på bruksslitasje, som små hakk, misfarging, skrapemerker eller spor etter festemateriell. Golv vil òg ofte ha normal bruksslitasje, inkludert misfarging, riper og andre mindre ujamnheiter frå møblement. Slike avvik vert rekna som vanlege og er ikkje å sjå på som feil eller manglar.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

GOLV/ETASJESKILJE:

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

LYD- OG BRANNTTEKNISK EIGENSKAPAR:

For at underteikna skal kunne kontrollera lyd- og brannskille, er det nødvendig med dokumentasjon som stadfestar at dei relevante forskriftene og standardane er oppfylte. Utan slik dokumentasjon er det ikkje mogleg å kontrollera om bueingane oppfyller lyd- og branntekniske krav. Det er på generelt grunnlag tilrådd å innhente nødvendig dokumentasjon. Det er ikkje utlevert relevant dokumentasjon for aktuell leilegheit.

Dokumentasjonen må inkludere:

- Godkjende brannklassifiseringssertifikat for konstruksjonar som skil seksjonane/andelane.
- Lydmålingar og vurderingar som stadfestar at lydisoleringskrava i høve til byggtknisk forskrift og standarder.
- Eventuelle anna relevant dokumentasjon som syner at byggearbeida er utførte i samsvar med gjeldande regelverk og retningslinjer.

LOFT:

Heimelshavar opplyser at det etter montering av panelbord i tak vart observert spor som kunne tyde på aktivitet frå borebillar. Tiltak vart då gjennomført ved å fjerne dei aktuelle borda og erstatte dei med nye. Sidan tiltaket vart gjort, har det ikkje vore observert teikn til borebillar. Dette blir opplyst for ordens skuld; det kan tyde på at det ikkje er aktiv angrep no, men ein kan likevel ikkje heilt utelukke førekomst. Romma det gjaldt var i hovudsak sovealkove og toaletrom.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Formål med analysen er sal av eigedom.

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekka eventuelle avvik og manglar ved eigedomens hovudkonstruksjon. Rapporten er utarbeida i forbindelse med sal av den aktuelle eigdommen. Rekvirent/heimelshavar har hatt moglegheit til å informera om svakheiter som bør undersøkast grundigare. Tilstandsrapporten har gyldigheit på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skadar, endringar eller anna av som har betydning for bustaden, skal heimelshavar/rekvirent opplysa om forholda og oppdatere tilstandsrapporten.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

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

- Underetasje utleigedel er renovert.
- Loft er renovert ved at store delar av det opphavlege kalde loftet er fjerna for å oppnå betre takhøgde. Hanebjelkar er teke bort, og det er montert kryssfiner i mønet som forsterking. Arbeidet er utført ved eigeninnsats av ufaglært, basert på råd og rettleiing frå byggevarerhus.
- Terreng er senka på vest-sida av bustaden. Ny isolasjon og grunnmursplast er påmontert.
- Nye vannrør i heile bustaden.
- Skorstein er fora med keramiske rør.
- Etasjeskille mellom loft og 1. etasje er blåseisoleret.
- Nytt toppsjikt på veranda med sarnafil som tettesjikt under.
- Skorstein er utvendig slamma nyleg.
- Ny ytterdør i 1. etasje i 2025.

Tilbygg:

Noverande eigar har planlagt tilbygg på austsida av bustaden. Det er derfor tilrettelagt for straum og vatn mot denne delen av bustaden. Heimelshavar opplyser om ei ytterdør som er montert i vegg i loftstova. Døra er kledd igjen på innsida og utsida. Om tilbygg ikkje vert ein realitet i nærare framtid vil underteikna anbefala å fjerne ytterdøra til fordel for isolasjon og eventuell dampsperr.

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

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

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

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Loft	38	0	0	0	38	0
1. etasje	85	0	0	49	85	0
Underetasje hovuddel	22	29	0	0	8	14
Underetasje hybel	49	0	0	0	47	2
SUM BYGNING	194	29	0	49	178	16
SUM BRA	223					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

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

LOFT:

Soverom - 8,8kvm med 0,95m - 2,35m takhøgde. (Golvareal 11,9kvm)
Stova - 16kvm med 0,85m - 3,03m takhøgde. (18,9kvm golvareal) (3,8kvm av arealet er opptatt av trapp)
Soverom - 9,6kvm med 1m - 2,37m takhøgde.
Toalett - 1,5kvm med 1,76m - 2,36m takhøgde.

1. ETASJE:

Entre - 5,2kvm med 2,38m takhøgde.
Gang - 8kvm med 2,38m takhøgde.
Soverom - 18,8kvm med 2,40m takhøgde.
Soverom - 7,6kvm med 2,38m takhøgde.
Bad - 3,5kvm med 2,33m takhøgde.
Kjøkken - 9kvm med 2,38m takhøgde.
Stova - 28,5kvm med 2,38m takhøgde.

UNDERETASJE HOVUDEL:

Gang - 6,4kvm med 2,31m takhøgde.
Vaskerom - 6,7kvm med 2,36m takhøgde.
Bod 1 - 3,3kvm med 2,36m takhøgde.
Bod 2 - 5,4kvm med 2,35m takhøgde.

UNDERETASJE HYBEL:

Bad - 3,1kvm med 2,23m takhøgde.
Soverom - 6,4kvm med 2,30m takhøgde.
Gang - 3,9kvm med 2,30m takhøgde.
Kjøkken - 5,2kvm med 2,23m takhøgde.
Stova - 18kvm med 2,24m takhøgde.
Bod - 1,3kvm med 2,23m takhøgde.
Soverom - 9,1kvm med 2,20m takhøgde.

BRA-e:

UNDERETASJE:
Garasje - 22kvm med ca. 2m innkøyringshøgde.
Utvendig bod - 6,3kvm med 2,25m takhøgde.

MERKNADER OM AREAL:

På loft er det skråtak. Dette gjer at deler av arealet på loft ikkje medrekna i BRA. Sjå beskrivinga i punktet "BRA-i" for utgreiing.
Andre areal på loft:
"Soverom" - 8,3kvm med 0,95m - 1,99m takhøgde.
Kneloft - 12,5kvm
Bod - 2,4kvm med 0,86m - 1,75m takhøgde.
Kneloft - 14kvm.

Arealavvik på over 2% kan forekoma. Begrunnelse:
- Utfordrande å måla total areal på loft grunna låg takhøgde.
- Deler av underetasjen har ulik påforing mot grunnmur.
- Planteikning er ikkje framlagt før synfaringsdagen.
- Retning- og høgdeavvik på veggjar og etasjeskilje.

Areal som vert oppteke av vegg mellom BRA-i og BRA-e er medrekna som BRA-e i arealoppsettet.
Trappehull er medrekna i BRA i 1. etasje og loft då den ikkje tek opp unødvendig areal i bustaden.

Terrasse- og ballkongareal:

- Inngangsparti: ca. 25kvm
- Sør-vendt veranda: ca. 24kvm.

Areal er målt med laser. NS 3940:2023 er nytta som grunnlag for arealberekninga.
P-rom og S-rom er det målt frå vegg til vegg i kvart rom.
Det er bruken av romma på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom. Romma kan likevel vere i strid med teknisk forskrift og manglande godkjenningse fra kommunen. Definisjon på romtype gjeld for det tidspunkt oppmålingen fant stad. Ei eventuell bruksendring av romma kan vera avgjerande for om romma er primære eller sekundære rom.

GARASJE / UTHUS:

GARASJE:
Garasjen er lokalisert i underetasjen og er oppført som ein integrert del av bustaden. Tilgang frå utsida. Konstruksjonen består av betongveggar og blokk, og taket er ei støypt betongplate. Golvet er ikkje ferdigstilt med fast dekke, men består av singel og grus.

I taket er det montert isoleringsplater av isopor (EPS) som ligg eksponert utan overkledning. Dette er ein brennbar materiale som ikkje tilfredsstiller krav til brannsikring for himlingsflater, og løysinga er ikkje i samsvar med anbefalte byggdetaljar for garasjeutforming. Eksponert EPS gir auka risiko for røykutvikling ved eventuell brann.

Garasjen framstår med generell elde og slitasje, og det er observert ulike teikn til vannlekkasjar i konstruksjonen. Det bør gjennomførast ytterlegare vurdering av skadeomfang og mogleg årsakssamanheng, særleg med tanke på fuktoppsamling, materialpåverknad og evt. behov for utbetringstiltak.

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Håvard Kvarme Ure

Byggmeister, fagskuleingeniør og takstmann.

22/09/2025

Håvard K. Ure

Håvard Kvarme Ure

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Det er ikkje foretatt grunnundersøking og byggegrunn er ukjent. Fundament, søyler og pilarer er ikkje tilgjengelig for kontroll då dei ligg skjult under terreng. Grunnmur er kontrollert etter sprikker, riss og liknande. Det vart ikkje avdekket feil og manglar på synfaringsdagen. Grunnmurar framstår i normal stand ift. alder.

Dreneringa er truleg frå byggeåret. På framsida er terrenget senka i seinare tid. Det er registrert grunnmursplast på framsida av bustaden med påmontert topplist. Det er registrert kalkutslag i rom under terreng mot aust, som kan indikere at dreneringa ikkje fungerer optimalt. Årsakene kan variere og inkludere defekt drenering, kondens eller andre faktorar som påverkar fuktbalansen i konstruksjonen. For vidare vurdering av fuktproblemet, sjå utgreiing i punkt 9.1. Eventuelle tiltak for utbetring bør vurderast ut frå omfanget og årsaka til fuktpåverknaden.

Bygningsdelane er vurdert til TG2, hovudsakleg på grunn av alder. Det vart ikkje avdekt skadar ved synfaring, men det er tilrådd å halde bygningsdelane under tilsyn for å fange opp eventuelle utviklingar over tid.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 1.3 Terrengforhold

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

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Konstruksjonen er kledd med ståande trekledning, noko som gir begrensa tilgang til kontroll av veggstrukturen. Veggane er visuelt inspisert både utvendig og innvendig, utan registrerte svei eller svankar utover normalen. Skjulte feil og manglar kan ikkje utelukkast, spesielt i rammeverket nedst mot grunnmuren, der vatn kan trenge inn via vindauge og dører. Slike forhold kan ikkje avdekkast utan destruktive undersøkingar.

Ytterkledninga er kontrollert visuelt og med stikktaking på spesielt utsatte plassar, som nedkant på kledning og rundt vindauge, men det registrert nokre avvik med mjukt trevirke, særleg med kledning som ligg nært terreng. Det er registrert nokre stader der kledning ligg nærare terreng enn anbefalt. Treverk som er eksponert for sol, regn og vind over tid, vil få naturleg slitasje, og det er viktig med jamnleg vedlikehald for å oppretthalde kvaliteten. Lufting bak kledning er vurdert ut frå lufttilførselen nedst på veggen. Det er generelt lite tilførsel av luft bak kledning. Potensielle konsekvensar av svak lufting bak kledning inkluderer kondens, råteskadar og manglande fuktavleiing. Museband er ikkje observert, men var heller ikkje eit krav ved oppføringstidspunktet. Gnagere kan ikkje utelukkast, då opningar i konstruksjonen kan gi tilgang.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Vindauger har i hovudsak to-lags isolerglass montert i trekarm. Nokre vindauger i 1. etasje, samt sovealkove og trappeoppgang har 3-lags glas. Nokre av vindauger er vanskeleg å tyda produksjonsår. Men kan verka som vindauger er skifta sporadisk dei siste 20 åra. Det er ikkje observert punkterte vindaugsruter. Det kan uansett ikkje utelukkast då det av erfaring kan koma til syne under andre årstider eller værforhold. Vindauge og dører er enkelt funksjonstesta, og det er ikkje registrert større avvik, nokre vindauger tek i karm ved åpning og lukking. Utvendig er vindauger lista med trevirke med vannbrettbeslag i underkant av vindauger. I underetasje er det nytta betongpuss mot karm. For å oppretthalde funksjonalitet og levetid vert normalt vedlikehald anbefalt, inkludert maling, smøring, vask og justering.

Generelt framstår vindauger i grei stand på synfaringsdagen. Men gjer merksam på at nokre av vindauger byrja å få ein slik alder at dei må haldast under tilsyn.

Ny ytterdør i 1. etasje vinterene 2025. God stand. Ytterdør i underetasje er truleg frå mellom 2012-2018 og framstår og i god stand.

Merknader:

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

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

Ved visuell kontroll er det ikkje registrert feil og manglar på konstruksjonen. Gjer merksam på at bustaden er bygd i ei tid der materialkvalitet, byggeskikk og utføring ikkje er den same som i dag. Noko ujamnheitar i overflate må reknast med på takkonstruksjon av denne alderen. Takkonstruksjonen vert vurdert til å vera i normal stand med bakgrunn i alder.

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

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

Punkt 4.2 tek for seg taktekkinga, inkludert lufting, undertak, gjennomføringar, lekter og yttertak. Destruktive undersøkingar av lukka konstruksjonar vert ikkje utført, og tilstandsgraden baserer seg på alder, eventuelle avvik og takstmannens vurdering. Det vert teke atterhald om skjulte feil og manglar. Punkt 4.1 og 4.2 er av sikkerheitsmessige årsaker kun visuelt kontrollert frå bakkeplan. Avvik utover underteikna si beskriving kan førekoma. Heimelshavar opplyser alder på taktekking: Undertak: Satak truleg frå byggeår. Asfaltapp truleg ca. 30år Yttertekking: ca. 30år.

Ved synfaring er det avgrensa tilkomst for å kontrollere undertaket, men det er delvis tilgang til kaldloft på enkelte delar av takoverflata. Rekvirent opplyser at det er utført rehabilitering av loftsetasjen og då er luftespalte etablert med vindduk frå undersida. Dette er bekrefte ved kontroll på kaldtloft. Rekvirent opplyser vidare at soverom mot nordvest har ikkje gjennomgått rehabilitering og der er det ikkje etablert lufting. Det er ikkje opplyst om eller registrert kondensproblem på synfaringsdagen. Ved eventuell omtekking eller utbetring av soverom vert det tilrådd å etablere ventilert luftesjikt over isolasjonen for å sikre forsvarleg fukttransport og redusere risiko for kondensdanning.

Undertak og yttertak har nådd ein alder som tilseier at den må haldst under tilsyn. Det anbefalast å følgje med på tilstanden og utføre nødvendige tiltak ved teikn til feil og manglar.

Gjer merksam på at det ikkje er montert snøfanger på takflata. Dette er ein mangel ihht. byggeforskrifta.

Punktet vert vurdert til TG2 med bakgrunn i usikker gjenverande restlevetid på taktekking, samt usikkerheit rundt lufting av mindre deler av takkonstruksjonen. Konsekvens ved feil og manglar kan vera fukt-/kondensproblematikk.

Merknader:

5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Kaldtloft er beskrive i punkt 4.2.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bustaden har veranda mot sør og austsida. Begge utvendige dekker er oppført i betong.

På sørvendt veranda er det ifølgje rekvirent nyleg lagt nytt toppsjikt med betong i 2019, og det er etablert nytt tettesjikt under av Sarnafil. Dette skal bidra til å betre fuksikring og avrenning frå overflata. Betongdekket ved inngangspartiet er pussa sommaren 2025 og framstår i grei stand. Garasjen ligg under sørvendt veranda, og her er det registrert enkelte lekkasjar. Desse kjem truleg av utettheitar i overgangar mellom dekke og konstruksjonar, men skadeomfanget framstår som avgrensa. Samla sett verkar konstruksjonen å vere stabil, men det er registrert mindre fuktgjennomslag som bør følgjast opp vidare. Punktet er vurdert til TG2 med bakgrunn i generell elde og slitasje på konstruksjonen på aust-vendt veranda. Reparasjonar og vedlikehald er nødvendig.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™	
7. Våtrom	
7.1 Bad underetasje utleigedel	
TG 1	7.1.1 Overflate vegger og himling
Bad med sparkla og malt gips i tak og baderomsplater på vegg. Overflater er visuelt kontrollert. Overflater framstår i normal stand ift. alder.	
Ventilasjon via avtrekksvifte montert på i vegg med avkast til friluft. Spalte under dørblad for tilførsel av luft til rom.	
Merknader:	
TG 1	7.1.2 Overflate gulv
I hovudsak microsement på golv, med mosaikkfliser i dusjsone. Overflater framstår i normal stand ift. alder. Det er registrert eit hakk i microsement i området ved vask. Fall på golv er målt til å vera tilstrekkelig.	
Merknader:	
TG 1	7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk
I underetasjen er det etablert våtrom med golvflate av microsement, lagt med underliggende membran som tettesjikt. Det er opplyst av rekvirent at membranarbeidet vart utført som eigeninnsats i samband med renovering i 2019. Utførande har ikkje dokumentert fagkompetanse, noko som bør takast med i vurderinga av membranens kvalitet og levetid. Anna dokumentasjon er ikkje framlagt. Det vert aldri utført destruktive inngrep for å kontrollere membran under flis.	
På veggar er det montert baderomsplater som fungerer som tettesjikt. Baderomsplater framstår i grei stand.	
Det er ikkje utført destruktive undersøkingar eller hullboring for å kontrollere fuktforhold grunna manglande tilkomst. Kjøkkeninnreiing er montert nært våtsoner, noko som gjer kontroll vanskeleg og aukar risikoen for uoppdaga lekkasjar. Fuktinntrenging grunna mangelfull utføring og utetheitar kan ikkje utelukkast. Det bør gjennomførast nærmare vurdering, og det anbefalast å følge med på eventuelle endringar i overflater og luktteikn over tid.	
Merknader:	
7.2 Bad 1. etasje	
TG 1	7.2.1 Overflate vegger og himling
Bad med sparkla og malt gips i tak og fliser på vegg. Overflater er visuelt kontrollert. Overflater framstår i normal stand ift. alder.	
Ventilasjon via avtrekksvifte montert på i vegg med avkast til friluft. Tilførsel av luft via friskluftventil montert i luftekanal i skorstein.	
Merknader:	
TG 2	7.2.2 Overflate gulv
Fliser på golv. Overflater framstår i normal stand ift. alder. Ved kontroll er det målt lite fall på golv mot sluk i våtrommet. Det er registrert oppkant ved dørterskelen, men det er uklart om membranen er ført opp på terskel for å sikre mot lekkasje og fukttransport.	
Manglande fall mot sluk kan medføre at vatn ikkje drenerast effektivt, og det aukar risikoen for at fukt trekker mot dørkonstruksjonen og tilstøytande rom. Kombinasjonen av svakt fall og usikker utføring av tettesjikt gir grunnlag for TG2.	
Merknader:	
©mstr.no	

EIERSKIFTERAPPORT™	
TG 1	7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk
Fliser på golv og vegg med underliggende membran frå 2015. (Opplyst i tidlegare takstrappott) Dokumentasjon er ikkje framlagt og det er beskrive at det er tidlegare eigar som har utført arbeidet. Dette bør takast med i vurderinga av membranens kvalitet og levetid. Det vert aldri utført destruktive inngrep for å kontrollere membran under flis. Det er derfor forutsatt og forventat at det er nytta tettesjikt i alle våtsoner, i tråd med byggtekniske krav og god praksis på oppføringstidspunktet.	
Det er gjennomført hullboring frå tilstøytande rom i området ved dusjsone. Det vart ikkje avdekka fukt på synfaringsdagen. Underteikna vil alikevelli presisera at fuktmålinga er utført på eit lite område og mindre eller større lekkasjar andre stader kan ikkje utelukkast.	
Merknader:	
7.3 Vaskerom underetasje hovuddel	
TG 2	7.3.1 Overflate vegger og himling
Himling er oppført med synleg betongdekke. På veggar er det registrert ulike overflater, med fliser over vask og elles kombinasjon av måla huntonittplater og panel. Overflatene har varierende utføring og uttrykk.	
Ved synfaring framstår overflatene som noko slitte og utdatert, med synlege teikn til generell elde og bruksslitasje. Utover det er det ikkje registrert vesentlege skadeomfang.	
Mekanis avtrekk montert i vegg. Tilførsel av luft via luftekanal i skorstein.	
Merknader:	
TG 2	7.3.2 Overflate gulv
Golvflate er belagt med fliser. Overflatene framstår som delvis oppgraderte, men med manglande avslutning og finish under trapp, noko som gir eit uferdig inntrykk. Det er målt at golvfallet mot sluk ikkje tilfredsstiller dagens krav til sikker avrenning av lekkasjevatn. Dette utgjir fare for at eventuelt lekkasjevatn renn mot tilstøytande rom med fuktskader som konsekvens.	
Merknader:	
TG 2 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk	
Membranen er fra	
Ved kontroll er det ikkje registrert synleg membran i sluk eller andre stader med tilkomst, og det er ikkje utført destruktive inngrep som kunne avdekke eventuell membran under flis. Sluket er av eldre type i støypejern, og det er observert førekomst av rust ved synfaring. Rust kan i ytterste konsekvens lage hull i sluken.	
Vaskerommet framstår som eldre, med sporadiske oppgraderingar over tid. Det er ikkje dokumentert eller påvist tettesjikt, verken på golv eller vegg, noko som gir usikkerheit kring fuktbeskyttinga i rommet.	
Det er ikkje gjennomført hullboring ved vaskerommet grunna manglande fysisk tilkomst. Veggane er oppført i betong, noko som ytterlegare avgrensar moglegheita for destruktiv kontroll. På bakgrunn av dette er det ikkje utført fuktmålingar eller innvendig vurdering av konstruksjonen bak overflater.	
Merknader:	
©mstr.no	

EIERSKIFTERAPPORT™	
8. Kjøkken	
8.1 Kjøkken utleigedel	
TG 1	8.1 Kjøkken utleigedel
IKEA kjøkken, med vanntilførsel og avløp frå 2019 (Opplyst av heimelshavar). Slette frontar og heiltre benkeplate. Skuffer og skap i både over- og underskap. Kvitevarene er integrert, forutan kjøleskap som er frittstående. Kvitevarer er ikkje funksjonstesta på synfaringsdagen. Ventilatoren over koketoppen har avtrekk direkte til friluft. Dobbel vask med eit-greps blandeatteri, der både trykk og avrenning vart vurdert som tilfredsstillande. Ingen lekkasje vart registrert i vannlåsen. Jamnleg kontroll er anbefalt som ein del av normalt vedlikehald. Det er gjennomført fuktmåling på golvet i utsette områder, utan påviste forhøga fuktverdiar på synfaringsdagen. Generelt framstår kjøkkenet i normal stand i forhold til alder, med registrert normal brukslitasje. Automatisk lekkasjestopp på kjøkkenet, i tråd med krav som vart gjeldande frå 2010.	
Merknader:	
8.2 Kjøkken 1. etasje	
TG 1	8.2 Kjøkken 1. etasje
Kjøkken med ukjent byggeår. Vanntilførsel og avløp frå mellom 2012-2018 (Opplyst av heimelshavar). Profilerte frontar og benkeplate med EIK overflate. Skuffer og skap i både over- og underskap. Delvis integrerte kvitevarer, kjøleskap og oppvaskmaskin er frittstående. Kvitevarer er ikkje funksjonstesta på synfaringsdagen. Ventilatoren over koketoppen har avtrekk direkte til friluft. Dobbel vask med eit-greps blandeatteri, der både trykk og avrenning vart vurdert som tilfredsstillande. Ingen lekkasje vart registrert i vannlåsen. Jamnleg kontroll er anbefalt som ein del av normalt vedlikehald. Det er gjennomført fuktmåling på golvet i utsette områder, utan påviste forhøga fuktverdiar på synfaringsdagen. Generelt framstår kjøkkenet i normal stand i forhold til alder, med registrert normal brukslitasje. Automatisk lekkasjestopp på kjøkkenet, i tråd med krav som vart gjeldande frå 2010.	
Merknader:	
9. Rom under terreng	
9.1 Kjellar	
TG 2	9.1.1 Veggene og himlingens overflater
Dette punktet vert vurdert i samanheng med punkt 1.1 og 1.3, som omhandlar utvendig fuktsikring. Nokre delar av grunnmuren er innvendig tildekka av andre overflater enn betong/murpuss, noko som gjer det umogleg å utføre visuell kontroll av grunnmuren for eventuelle sprekker, setningar eller jordtrykksskadar. Vurderinga er basert på synleg overflate, og avvik utover det som er nemnt kan førekoma. Overflatene framstår som forventa i forhold til alderen, men sidan delar av grunnmuren ikkje kan inspiserast direkte, bør ein vere observant på teikn til fukt eller strukturelle endringar på innvendige overflater, som misfarging, buling eller sprekkdanning i vegger og golv. Regelmessig overvaking og tidleg identifisering av slike teikn kan bidra til å redusere risikoen for større skadar og sikre nødvendig vedlikehald i tide.	
Ved synfaring er det registrert kalk- og saltutslag på grunnmur i bod ved vaskerom. Dette er vanlege indikatorar på fuktpåkjenning frå utsida, og tyder på at vatn migrerer gjennom konstruksjonen og dreg med seg saltstoff frå muren. Tidlegare vurdering (ref. punkt 1.1) viser at dreneringa rundt bygningskroppen er av eldre dato, og det er sannsynleg at drenssystemet har redusert funksjon eller delvis svikt. Kombinasjonen av utvendig fuktpåverknad og svak drenering aukar risikoen for langvarig fuktbelastning på mur og tilstøytande areal.	
Merknader:	

EIERSKIFTERAPPORT™	
TG 29.1.2 Gulvets overflate	
Den underliggende betongplata er tildekka av andre overflater, og det er difor ikkje mogleg å gjennomføre direkte visuell kontroll av platens tilstand. Grunna manglande tilkomst kan det ikkje utelukkast at det finst avvik eller skadeomfang utover det som er registrert ved synfaring. Avgrensa inspeksjonsmoglegheit gjer at vurderinga av konstruksjonen blir basert på indirekte observasjonar og tilhøyrande forhold. Det bør takast høgde for at skjulte forhold som fukt, sprekkdanning eller materialslitasje kan vere til stades utan å ha blitt avdekka.	
Det er opplyst at det er utført isolering og plast i grunnen under utleigedelen. Elles er det ukjente faktorar ift. oppbygging av golv i resterande av underetasjen. Punktet er vurdert til tilstandsgrad TG2 på bakgrunn av ukjente faktorar knytt til konstruksjon, utføring og eventuelle skjulte avvik. Jfr. tidlegare vurderingar i punkt 1.1 og punkt 9.1.1 Avgrensa inspeksjon gjer det vanskeleg å konkludere endeleg med tilstand. TG2 er sett med utgangspunkt i risiko for framtidige konsekvensar og behov for overvaking eller utbeting ved endra belastning eller vidare bruk.	
Merknader:	
TG 29.1.3 Fuktmåling og ventilasjon	
Det er ikkje gjennomført hullboring då det er tilgang til murkosntruksjon i deler av kjellaren, som gjer indikasjon på tilstanden mtp. fukt. Ved synfaring er det registrert kalk- og saltutslag på grunnmur i bod ved vaskerom. Dette er vanlege indikatorar på fuktpåkjenning frå utsida, og tyder på at vatn migrerer gjennom konstruksjonen og dreg med seg saltstoff frå muren. Tidlegare vurdering (ref. punkt 1.1) viser at dreneringa rundt bygningskroppen er av eldre dato, og det er sannsynleg at drenssystemet har redusert funksjon eller delvis svikt. Kombinasjonen av utvendig fuktpåverknad og svak drenering aukar risikoen for langvarig fuktbelastning på mur og tilstøytande areal.	
Det er naturleg ventilasjon i kjellaren. I utleigedelen er det spalteventil i vindauger, friskluftventil på soverom og mekanisk avtrekk på bad og kjøkken, men avtrekket verkar sporadisk og vurderast som utilstrekkeleg. Det anbefalast å vurdere alternativ ventilasjon med meir jamn funksjon, som romventilator. I bakkjellar og vaskerom er det viktig med god ventilasjon for å fjerne fuktig luft og redusere fuktpåkjenning.	
Det er ikkje utført hullboring i rom under terreng. Grunnlaget for dette er at store delar av veggane vender mot garasje, noko som ville gje feil indikasjon ved måling. Dei resterande veggane er av betong, der hullboring ikkje er mogleg å gjennomføre.	
Merknader: Rom under terreng/drenering er bygd etter byggenormer frå 60-talet, med isolering av grunnmur på innvendige vegg, men ikkje ytterveggen. Overisolering innvendig i forhold til utvendig, samt bruk av dampsperre/plast, kan flytte duggpunktet inn mot rommet, noko som skapar kondens og kan føre til fuktskadar i innvendige vegg.	

EIERSKIFTERAPPORT™	
10. VVS	
TG 1	10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
Inntak via golv til hovudstoppekran under trapp på vaskerom. Vidare er inntaket ført fram til fordelrskap på vegg på vaskerom. Rekvirent opplyser at alle røyrrer er skifta i seinare tid. Dokumentasjon er framlagt i form av faktura frå utførande bedrift. VASSRØYR: Vatn vert fordelt til vassinstallasjonar via Sani-pex/røyr i røyr system. Fordelerskapet har drenering som fører eventuelt lekkasjevatn til golv med sluk som lekkasjesikring. Stoppekran er enkelt funksjonstesta, og fungerer som den skal på synaringsdagen. AVLØP: Avløpsrøyr i plast og mindre delar i støypejern. Forutan vannlåsar under vaskar er anlegget skjult som gjer begrensa kontroll av avløpsanlegg. Vasslåsar under vask på bad og kjøkken er kontrollert for lekkasje. Det er ikkje registrert avvik. På generelt grunnlag gjer ein merksam på at plastmateriale vil bevege seg ved ulike temperaturer slik at det kan oppstå lekkasje i koplingen på vasslåsar. Anbefalar å utføre jamnleg kontroll av vasslåsar og ettersnøre ved behov. Dette inngår i normalt vedlikehald. Det vert antatt at avløpsluftinga er ført ut via tak. Store deler av vatn- og avløpsanlegget ligg skjult i vegg og himling, og eventuelle avvik som ikkje var synlege på synfaringsdagen kan førekoma. Heimelshavar opplyser at det ikkje har vore problem med verken vatn- eller avløpsanlegget i deira eige. Gjer og merksam på at mindre merknadar som automatisk lekkasjestopp og sluk er vurdert i andre punkt i denne rapporten. Tilstandsgrad i dette punktet er vurdert på heilheitsinntrykk av vatn- og avløpsanlegg.	
Merknader:	
TG 1	10.2 Varmtvannsbereder
Det er montert to stykk VVB i bustaden. Ein til hovudeinheit og ein til utleigedel. Hovudeinheit: Oso beredere på 194 liter og 2 kW effekt. Prod. år: 2019. Fast straumtilkopling. Utleigedel: Oso beredere på 112 liter og 2 kW effekt. Prod. år: 2019. Fast straumtilkopling. Varmtvannsberedarar er opplyst å ha ei teknisk levetid på 15-30 år. Anbefalt brukstid er 20 år. Aktuelle VVB er plassert på vaskerom i kjellar. Det er sluk i rom og montert automatisk lekkasjestopp rundt VVB.	
Merknader:	
Ingen	10.3 Vannbåren varme
Bygningsdelen eksisterer ikke.	
Merknader:	
Ingen	10.4 Varmesentraler
Bygningsdelen eksisterer ikke.	
Merknader:	
©mstr.no	
www.bmtf.no	

EIERSKIFTERAPPORT™	
TG 2	10.5 Ventilasjon
Bustaden har i hovudsak naturleg ventilasjon, med mekanisk avtrekk på kjøkken og bad. Kjøkkenet har avtrekk i både underetasje og 1. etasje, noko som sikrar effektiv fjerning av matos og damp frå matlaging. Den eksisterande ventilasjonen kan fungera tilfredsstillande med dagens bruksmønster, men eventuelle endringar i bruken av huset, som auka personbelastning eller endra romfunksjonar, kan medføre behov for forsterka ventilasjon for å oppretthalde eit sunt inneklima og hindre fuktproblematikk. Ventilasjonsløyisinga er enklare enn dagens anbefalingar og krav, noko som kan gjere det meir utfordrande å sikre tilstrekkeleg luftutskifting. Tilførsel av frisk luft er avgjerande, spesielt i våtrom og kjøkken, for å sikre god luftkvalitet og fjerning av fuktig luft. I rom under terreng er god ventilasjon viktig for å oppretthalde eit stabilt inneklima og redusere risikoen for kondens, som kan føre til fuktrelaterte skadar. Generelt vert ventilasjonen vurdert til å vera noko redusert og kan med fordel oppgraderast.	
Merknader:	
11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring	
11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring	
Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema. Gjer merksam på at at underteikna ikkje har fagleg kompatanse innafor elektrofaget. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar kontroll av heile det elektriske anlegget. Kontroll bør utførast etter NEK405 for å få ein god oversikt på eventuelle feil og manglar som bør utbetrast. Underteikna har ikkje moglegheit til å kontrollera skjulte feil og manglar. El. Anlegg: Elektrisk anlegg er nytt i heile underetasje utleigedel og på loft. I 1. etasje og gang og vaskerom i underetasje er det i hovudsak frå byggeår med sporadisk oppgraderingar. Sikringskap i gang i underetasje/utleigedel, gang 1. etasje og på loft. Rekvirent opplyser at det er lagt opp trekkerøyr og klargjort for eigne kursar til eit påtenkt tilbygg på aust-sida av bustaden. Det er opplyst og dokumentert utført tilsyn av det elektriske anlegget september 2025. Avvik registrert ved kontroll er utbetra i etterkant. Det er ikkje framlagt samsvarserklæring frå anlegget var nytt men arbeid utført i noverande eigar si eigartid. Kravet om samsvarserklæring gjeld for anlegg som er nyare enn år 1999 og for endringer utført på anlegg som er eldre enn år 1999.	
Merknader:	
©mstr.no	
www.bmtf.no	

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

TILLEGG SOPPLYSNINGER:

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

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

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

REKKVERK:
Rekkverk tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde. Fall og personskadar kan vere ein konsekvens av dei registrerte avvika.
Terrassar, trapper, ramper og liknande med høydeforskjell på 0,5 meter eller meir til underliggende terreng/plan skal sikrast med rekkverk.
Følgjande avvik er registrert:
- Håndrekke på vegg manglar i innvendig tropp.
- Rekkverket på balkongen er målt til ca. 85 cm høgd, noko som ikke tilfredsstiller dagens krav på 100 cm.
- Avstanden mellom spiler på rekkverk er for store etter dagens krav.
Fall og personskadar kan vere ein konsekvens av avvika. Sjølv om avvika ikke har tilbakeverkande kraft, krev takstforskrifta at dei vert opplyste om ved eigarskifte.

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

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Bygningsdelane er vurdert til TG2, hovudsakleg på grunn av alder. Det vart ikkje avdekt skadar ved synfaring, men det er tilrådd å halde bygningsdelane under tilsyn for å fange opp eventuelle utviklingar over tid.
2.1	Yttervegger
	Punktet er vurder til TG2 med bagrunn i generell elde, slitasje, fuktpåverka kledning og manglande lufting. Konsekvens av funna kan resultera i meirskader.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Punktet vert vurdert til TG2 med bakgrunn i usikker gjenverande restlevetid på taktekking, samt usikkerheit rundt lufting av mindre deler av takkonstruksjonen. Konsekvens ved feil og manglar kan vera fukt-/kondensproblematikk.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Punktet er vurdert til TG2 med bakgrunn i generell elde og slitasje på konstruksjonen på aust-vendt veranda. Reparasjonar og vedlikehald er nødvendig.
7.2.2	Bad 1. etasje Overflate gulv
	Kombinasjonen av svakt fall og usikker utføring av tettesjikt gir grunnlag for TG2. Manglande fall mot sluk kan medføre at vatn ikkje drenerast effektivt, og det aukar risikoen for at fukt trekker mot dørkonstruksjonen og tilstøytande rom.
7.3.1	Vaskerom underetasje hovuddel Overflate vegger og himling
	Punktet vert vurdert til TG2 med bakgrunn i generell elde og slitasje. Overflater og materialar har ein slik alder og brukshistorikk at det må reknast med redusert funksjon og levetid samanlikna med nye bygningsdeler. Det er ikkje registrert alvorlege feil eller manglar på synfaringsdagen, men alder og slitasje medfører auka risiko for framtidige skadar og behov for vedlikehald eller utskifting.
7.3.2	Vaskerom underetasje hovuddel Overflate gulv
	Punktet er vurdert til TG2 med bakgrunn i manglande finish på golvfliser, samt manglande fall på golv. Konsekvens av manglande fall på golv kan vera lekkasje mot tilstøytande rom og vidare futkskader.
7.3.3	Vaskerom underetasje hovuddel Membran, tettesjiktet og sluk
	Punktet er vurdert til TG2 då vaskerommet framstår som eldre, med sporadiske oppgraderingar over tid og det er ikkje dokumentert eller påvist tettesjikt, verken på golv eller veggar, noko som gir usikkerheit kring fuktbeskyttinga i rommet. Det er og registrert rust i sluk, som i ytterste konsekvens kan lage hull i sluken.
9.1.1	Kjellar Veggenes og himlingens overflater
	Punktet er vurdert til TG2 med bakgrunn i registrerte funn i rom under terreng i samband med alder på drenering. Konsekvens av funna gjer risiko for fukt i konstruksjonen.
9.1.2	Kjellar Gulvets overflate
	Punktet er vurdert til tilstandsgrad TG2 på bakgrunn av ukjente faktorar knytt til konstruksjon, utføring og eventuelle skjulte avvik. Jfr. tidlegare vurderingar i punkt 1.1 og punkt 9.1.1 Avgrensa inspeksjon gjer det vanskeleg å konkludere endeleg med tilstand. TG2 er sett med utgangspunkt i risiko for framtidige konsekvensar og behov for overvaking eller utbetring ved endra belastning eller vidare bruk.
9.1.3	Kjellar Fuktmåling og ventilasjon
	Punktet vert vurdert til TG2 med bakgrunn i registrert teikn til fuktigheit i grunnmur i bakkjellar samt mangelfull ventilasjon i kjellaren. Konsekvens av dette er eventuelle fuktskader som kan resultera i mugg ol.
10.5	Ventilasjon
	Punktet er vurdert til TG2 grunna noko redusert ventilasjon, som kan medføre fuktoppsamling, dårleg luftkvalitet og risiko for innvendige skadar over tid.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Voss

Oppdragsnr.

1507250045

Selger 1 navn

Nils Petter Rabbe

Gateadresse

Gjernesvegen 114

Poststed

VOSS

Postnr

5700

Er det dødsbo?

☒ Nei☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

6

Antall måneder

9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polise/avtalendr.

88311218

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: NPR

Document reference: 1507250045

2

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/eigeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Utleiedel kjellar: utskifting av avløpsrør og vatn bad utført av røyrleggar i 2019. Heile røyropplegget (også i grunnen under badet) vart skifta ut og det er installert eit nytt fordelingsskap for vatn. Utvendig hageslange er også kopla til fordelarskap i utleiedel - alt er utført av faglært. Samstundes vart det innstalert baderomsplater, tettesjikt/membran, microcement, flis og innreiing som eigeninnsats. I vaskerom i hovuddel har faglærte utført følgjande: oppdatert og bygd om fordelarskap for vatn, det er innstalert to varmtvannstankar(ein for utleiedel og ein for hovudeining), det er installert separate water stop system for utleiedel(Kåre Neteland 2019) og hovuddel (Hellsens 2022). Begge water stop systema vart sjekka og oppdatert av installatør i 2025. Vassrør og avløp toalett i 2. etg er utført av fagmann (Hellsens 2022)

Arbeid utført av

Kåre Neteland A/S og Hellsens Rør og VVS AS

Filer

[uni_e2b_913916204_52286.pdf](#)[uni_e2b_913916204_50190.pdf](#)[membran bad kjellar.pdf](#)[membran bad kjellar 2.pdf](#)

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Bad utleiedel: Opprinneleg betonggolv vart fjerna. Det er påført smøremembran på nytt betonggolv og oppunder baderomsplate på vegg, installert slukmembran utført som eigeninnsats. Sluk til dusj og avløp toalett og servant utført av faglært (Kåre Neteland).

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei☐ Ja

3

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei☐ Ja

4

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Som nemnt i pkt om båd/våtrom så bytta Kåre Neteland avløpsrør i grunn under bad utleiedel i 2019. Og installasjon av nye vassrør/fordelarskap. Avløp frå toalett 2. etg installert i 2022

Arbeid utført av

Kåre Neteland A/S

Filer

[uni_e2b_913916204_50190.pdf](#)[uni_e2b_913916204_52286.pdf](#)[gammalt utbytta røyropplegg kjellar utleiedel.pdf](#)[nytt avløp utleiedel.pdf](#)

5

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Kalk- og saltutslag grunnmur bakvegg

6

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Det er vanninntrenging i garasje, sannsynlegvis i overgang vegg/tak. Det er framleis gjeldande men har kome seg noko ved tiltak utvendig, som t.d. fallbygging av nærliggande terreng og betongpuss av tak og deler av vegg (eigeninnsats). Det var tidlegare mykje inntrenging av vatn i utvendig bod under terrasse. Dette er utbetra ved å legge sarnafilduk med overstøyp og fall på tak/terrasse(eigeninnsats).

7

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Brannvesenet gav fyringsforbod i 2018 pga brennbart materiale inntil teglstainspipe. I 2019 vart dette utbetra med installasjon av eit keramisk foringsrør innvendig teglstainspipe(eigeninnsats). Utbetring godkjent av brannvesenet og ingen merknadar knytt til dette ved seinare brannkontrollar(siste i 2024).

8

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Krakelering utvendig i murvegg garasje og utvendig bod. Utbetra med å meisle vekk laus betong og pussa opp att (2025)

Initialer selger: NPR

Document reference: 1507250045

9

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Mus i garasjen vinterstid. Det har og vore fanga mus i felle på kaldtkott 2.etg, siste forekomst var i 2019. Det er maur i hagen, hovudsakeleg aust og sydvendte områder. Sannsynlegvis borebille i panelbord i 2.etg. Etter utskifting av aktuelle panelbord i 2024 har det ikkje vore observert aktivitet.

10

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei

☐ Ja

11

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Heile utleiedel kjellar er trekt nytt elektrisk og oppgradert sikringsboks (Fonna 2019) og det er trekt nytt og lagt til ein sikringsboks(underfordeling)2 etg (Fonna 2021). I tillegg er enkelte stikk oppgradert eller lagt til i 1. etg (Fonna 2021). Innstalert ljøs, brytar, stikk og avtrekksvifte i kjellar i hovuddel. Gjennomført EL branntilsyn både hovuddel og utleiedel etterfulgt av utbetring av funn (Mølster 2025)

Arbeid utført av

Fonna Elektro as og Mølster Installasjon as

Filer

4Brannforebyggende_Elkontroll_Bolig_(Kjellerleilighet).pdf

3Brannforebyggende_Elkontroll_Bolig_(Hoveddel).pdf

2NELFO_Samsvarserklæring_(Samsvarserklæring).pdf

1NELFO_Rapport_fra_risiko_og_slutt_(Risiko_og_sluttkontroll).pdf

Samsvarserklæring EL utleiedel kjellar Gjemesvn 114.pdf

Samsvarserklæring EL 2.etg Gjemesvn 114.pdf

varmekablar og el installasjon i utleiedel.pdf

11.1

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei

☒ Ja

12

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Brannførebyggande EL-kontroll (Mølster 2025)

Filer

4Brannforebyggende_Elkontroll_Bolig_(Kjellerleilighet).pdf

3Brannforebyggende_Elkontroll_Bolig_(Hoveddel).pdf

1NELFO_Rapport_fra_risiko_og_slutt_(Risiko_og_sluttkontroll).pdf

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei

☐ Ja

14

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Flytting av knevegg 2 rom i 2.etg er utført med eigeninnsats.

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Murvegg over bakkenivå på garasje og utvendig bod samt terrasse/tak garasje er pussa med eigeninnsats(2025). Lobas taktrinn til pipe installert(pålegg frå branntilsyn) (2022). Decraplater tak vaska og gått over. Småskader utbetra (2025).

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Utleiedel kjellar med dør inn til hovuddel

Document reference: 1507250045

Initialer selger: NPR

3

90

17.1

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Rom er godkjent for boligformål.

18

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Teikningar for 2. etg har me ikkje klart å få tak i. Men knevegg er flytta ca 1.5m i to rom

18.1

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Det blei foretatt måling i 2018-2019. Dette viste låge verdier i 1. etg, men noko høge verdier i stova i utleigedel. Det er derfor gjort tiltak, bl.a. gravd ned radonbrønn med forgreiningar i golvet i kjellar. På desse er det montert ei avsugsvifte med kontinuerleg drift. Attpåtil er det gjort tetningstiltak i golvet i utleigedel før det vart støypt nytt golv. Det vart gjort målingar med privat digitalt måleinstrument før/etter som viste at tiltaka hadde god effekt.

21.1

Radonmåling

Ar

2019

Verdi

740

Filer

Rabbe radonrapport 080219 Gjernesvegen 114.pdf

radonbrønn2.pdf

radonbrønn1.pdf

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Me har ikkje funnet dokumentasjon på ferdigattest på boligen. Dokumentasjon kan vera mista i overgang frå papir til digitalt arkiv hjå kommune

23

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

☒ Nei

☐ Ja

24

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Utleiedel har leietakere på kontrakt med 3mnd gjensidig oppsigelsesrett

Document reference: 1507250045

Initialer selger: NPR

4

91

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1507250045

Initialer selger: NPR

5

92

E-Signing validated

secured by



NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nils Petter Rabbe	86fe05a4f75a97398c402b15d3e425540a11737a	19.09.2025 21:10:23 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1507250045

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

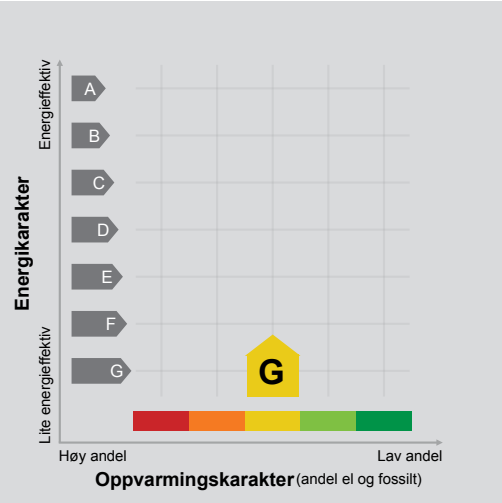
→ For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developper>

93

ENERGIATTEST



Adresse	Gjernesvegen 114
Postnummer	5700
Sted	VOSS
Kommunenamn	Voss
Gårdsnummer	196
Bruksnummer	72
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	174898308
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-170998
Dato	19.09.2025



Energimerket seier korleis energistandarden til bustaden er. Energimerket er sett saman av ein energikarakter og ein oppvarmingskarakter, sjå figuren. Energimerket blir symbolisert med eit hus, der fargen viser oppvarmingskarakteren og bokstaven viser energikarakteren.

Energikarakteren fortel kor energieffektiv bustaden er, medrekna oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå det som er den typiske energibruken for bustadtypen. Berekningane er gjorde ut frå det som er normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er den energimessige standarden til bustaden og ikkje bruken som avgjer energikarakteren. A betyr at bustaden er energi-effektiv, medan G betyr at bustaden er lite energieffektiv.

Målt energibruk

Brukaren har valt å ikkje oppgje måla energibruk.

Ein bustad som er bygd etter dei byggjeforskriftene som blei vedtekne i 2010, får normalt C.

Oppvarmingskarakteren fortel kor stor del av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvatn) som blir dekt av elektrisitet, olje eller gass. Grøn farge tyder at ein liten del blir dekt av el, olje og gass, medan raud farge tyder at ein stor del blir dekt av el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til auka bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for berekningane, sjå www.enova.no/energimerking.

Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden

Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden, og bruksmønsteret kan forklare avvik mellom den det er berekna og den målte energibruken. Gode energivanar medverkar til at energibehovet blir redusert. Energibehovet kan også bli lågare enn normalt dersom:

- delar av bustaden ikkje er i bruk,
- færre personar enn det som blir rekna som normalt, som bruker bustaden, eller
- bustaden ikkje blir brukt heile året

Gode energivanar

Ved å følgje enkle tips kan du redusere energibehovet ditt, men det påverkar ikkje energimerket til bustaden.

Energimerket kan berre endrast gjennom fysiske endringar på bustaden.

- Tips 1:** Følg med på energibruken i bustaden
- Tips 2:** Luft kort og effektivt
- Tips 3:** Redusér innnetemperaturen
- Tips 4:** Bruk varmtvatn fornuftig

Moglege forbetringar for energistandarden til bustaden

Ut frå dei opplysningane som er gjevne om bustaden, anbefaler ein dei følgjande energieffektiviserande tiltaka. Dette er tiltak som kan gje bygningen eit betre energimerke.

Somme av tiltaka kan i tillegg vere svært lønsame. Tiltaka bør spesielt vurderast ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For ein full omtale av tiltaka, sjå Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Skifte til sparepærer på utelys
- Tiltak utandørs

- Montering av urbrytar på motorvarmar
- Slå elektriske apparat heilt av

Vi tek atterhald om at desse framlegga til tiltak er gjorde ut frå dei opplysningane som er gjevne om bygningen. Ein bør kontakte fagfolk og be dei vurdere tiltaka nærmare. Skal ein gjennomføre tiltak, må det skje i samsvar med

gjeldande lovverk, og ein må ta omsyn til krav til godt innneklima og førebygging av fuktskadar og andre byggskadar.

Bustaddata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er berekna ut frå opplysningar som eigaren av bustaden gav da attesten blei registrert. Nedanfor følgjer eit oversyn over dei viktigaste opplysningane som er gjevne, og som eigaren av bustaden er ansvarleg for.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggjeår	1966
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	223
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindaug:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Der det ikkje er gjeve opplysningar, er det nytta typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen. For meir informasjon om berekningar, sjå <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>

Om grunnlaget for energiattesten

Dei opplysningane som er gjevne om bustaden kan ein finne ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På sida "Eiendommer" kan du søke opp bustaden og hente fram energiattestar som er laga tidlegare. For å sjå detaljar for bustaden kor det er nytta detaljert registrering må du velje "Gjenbruk" av attesten under "Offisielle energiattester" i skjembiletet "Valgt eiendom". Eigaren av bustaden er ansvarleg for at det blir brukt riktige opplysningar. Derfor må ein ta opp eventuelle galne opplysningar med seljaren eller utleigaren, sidan dette kan påverke prisfastsetjinga. Det kan når som helst lagast ein ny energiattest.

Om energimerkeordninga

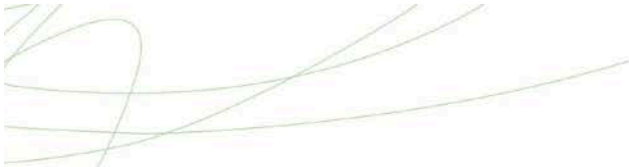
Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket blir berekna på grunnlag av dei opplysningane som er gjevne om bustaden. Der det ikkje er gjeve nokon informasjon, nyttar ein typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå den tidsperioden da bygningen byggjer på Norsk Standard NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/forskrift-til-bygninger>).

Har ein spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga, gjennomføring av energieffektivisering eller tilskotsordningar, kan ein vende seg til Enova Svarer tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikta til energimerking er omtalt i energimerkeordninga for eksisterande bygningar).

Nærmare opplysningar om energimerkeordninga kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterlegare råd og rettleiing når det gjeld effektiv energibruk, ver venleg og sjå www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utelys

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W svarer til glødelamper på høvesvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gjev like mykje lys som vanlege glødelamper, men bruker berre rundt 20 prosent av energien. Dei varer dessutan lenger, 8000–15 000 timar mot 1000–2500 timar for glødelamper.

Tiltak 2: Montering av urbrytar på motorvarmar

Ein monterer urbrytar (koplingsur) på motorvarmaren slik at han ikkje står på meir enn nødvendig.

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er berre manuelt styrt, eller det blir styrt berre etter lufttemperaturen. Ein installerer automatikk som gjer at snøsmelteanlegget blir både temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan vere i form av ein temperatur- og snøfølar i bakken eller med temperatur- og fuktfølar i lufta. Snøsmelteanlegget blir aktivert berre ved behov, det vil seie når det blir registrert nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Montering av automatikk på utelys

Ein kan montere fotocelle på utelyset slik at det automatisk går av eller kjem på med dagslyset og mørket. Eller ein kan montere ein rørslesensor slik at lyset berre går på ved rørsle og blir slått av automatisk etter ei tid som er stilt inn på førehand.

Brukertiltak

Tiltak 5: Tiltak utandørs

Monter urbrytar (koplingsur) på motorvarmaren slik at han ikkje står på meir enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W svarer til glødelamper på høvesvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og dei varer dessutan lenger, 8000–15 000 timar mot 1000–2500 timar for glødelamper. Ein kan montere fotocelle på utelyset slik at det automatisk går av eller kjem på med dagslyset og mørket. Eller ein kan montere ein rørslesensor slik at lyset berre går på ved rørsle og blir slått av automatisk etter ei tid som er stilt inn på førehand.For snøsmelteanlegg som berre er manuelt styrte med "av" og "på" eller styrte etter lufttemperaturen,kan det installerast automatikk slik at anlegget blir både temperatur - og nedbørsstyrt,det vil seie aktivert når det blir registrert nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 6: Slå elektriske apparat heilt av

Elektriske apparat som har standbymodus, trekkjer straum sjølv når dei ikkje er i bruk. Dei må derfor slåast heilt av.

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lyset i rom som ikkje er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og i rom som er kalde eller berre delvis oppvarma.

Tiltak 8: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved og god trekk og legg ikkje i for mykje om gongen. Å fyre i open peis er noko ein gjer mest for kosen. Hald spjeldet stengt når peisen ikkje er i bruk.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i bustaden

Gjer det til ein vane å følgje med på energiforbruket. Les av målaren kvar månad eller oftare for å vere medviten om energibruken. Om lag halvparten av energibruken i bustaden går til oppvarming.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Byt til sparedusj dersom du ikkje har sparedusj frå før. For å finne ut om du bør byte til sparedusj eller allereie har sparedusj, kan du ta tida medan du fyller ei vaskebytte. Nye sparedusjar har eit forbruk på berre ni liter per minutt. Ta dusj i staden for karbad. Skift pakning på kraner som dryp. Dersom vassvarmaren har nok kapasitet, kan ein redusere temperaturen i varmaren til 70 gradar.

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

La ikkje vindauge stå på gløtt i lengre tid. Luft heller kort og effektivt, for da får du raskt skifta ut lufta i rommet, og du unngår nedkjøling av golv, tak og vegger.

Tiltak 12: Vask med fulle maskinar

Fyll opp vaskemaskinen og oppvaskmaskinen før bruk. Dei fleste maskinane bruker like mykje energi anten dei er fulle eller ikkje.

Tiltak 13: Reduser innetemperaturen

Ha ein moderat innetemperatur. For kvar grad ein set ned temperaturen, blir oppvarmingsbehovet redusert med 5 prosent. Menneske er også varmekjelder, og di fleire gjester ein har, di større grunn er det til å dempe varmen. Ha lågare temperatur i rom som blir brukte sjeldan eller berre i delar av døgnet. Monter tettingslister rundt trekkfulle vindauge og dører (trekken kan sjekkast med myggspiral/røyk eller stearinlys). Set ikkje møblar framfor varmeomnar, for det hindrar varmen i å sirkulere. Trekk for gardin og persienner om kvelden, for det reduserer tap av varme gjennom vindauga.

Tiltak 14: Vel kvitevarer med lågt forbruk

Vel eit produkt med lågt strømforbruk når det skal kjøpast nye kvitevarer. Produkta er delte inn i energiklassar frå A til G, der A er det minst energikrevjande. Mange produsentar tilbyr no varer som kan vere ekstra energieffektive. A+ og det enda betre A++ er merkingar som er komne for å skilje dei gode frå dei ekstra gode produkta.

Tiltak 15: Spar straum på kjøkkenet

La ikkje vatnet renne når du vaskar opp eller skyl. Bruk kjelar med plan botn som passar til plata, bruk lok, kok ikkje opp meir vatn enn nødvendig og slå ned varmen når det har teke til å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når du ikkje lenger treng han. A nytte mikrobølgjeomn til mindre mengder mat er langt meir energisparande enn å nytte komfyr. Tin frosenmat i kjøleskapet.Kjøleskap,fryseboksar o.l.skal avrimast ved behov slik at ein slepp unødvendig energibruk og for høg temperatur innei skapet eller boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribbene og kompressoren på baksida. Slå av kaffitraktaren når kaffien er ferdigtrakta, og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelement for oppvarming av vatn og skal koplast til kaldtvatnet. Koplar ein han til varmtvatnet, aukar energibruken med 20–40 prosent, samtidig som somme av vaske - og skyljeprossessane går føre seg i feil temperatur.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelomnar

Ein skiftar ut eventuelle eldre elektriske varmeomnar utan termostat med nye, termostatregulerte omnar med tidsstyring, eller ein ettermonterer termostat/spareplugg på eksisterande omnar. Dersom ein skiftar ut mange omnar, bør ein vurdere eit system der temperaturen og tidsinnstillingane i ulike rom i bustaden blir styrte frå ei sentral eining.

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk golvvarme/takvarme

I staden for golvvarme eller takvarme med ei styringseining med termostat kan ein vurdere å skifte til ei ny styringseining med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom ein skiftar ut mange slike styringseiningar og/eller panelomnar, bør ein vurdere eit system der temperaturen og tidsinnstillingane i ulike rom i bustaden blir styrte frå ei sentral eining. Merk at fleire vanlege typar termostatar også gjev høve til tidsstyring gjennom aktivering ein programfunksjonsknapp bak dekselet, sjå den brukarretteileinga som følgjer med.

Tiltak 18: Tidsstyring av panelomnar

Elektriske varmeomnar er utstyrte med termostat, men har ikkje automatikk for tidsstyring/nattesenkning av temperaturen. Dersom omnane er svært gamle, kan ein vurdere å skifte til nye omnar med termostat- og tidsstyring, eller ein kan ettermontere spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterande omnar. Dersom ein skiftar ut mange omnar, bør ein vurdere eit system der temperaturen og tidsinnstillingane i ulike rom i bustaden blir styrte frå ei sentral eining.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering av tettingslister

Ein kan redusere luftlekkasjar mellom karmen og ramma på vindauge og mellom karmen og dørblandet ved å montere tettingslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gjev det beste resultatet.

Tiltak 20: Isolering av golv mot kald kjellar / kryprom

Det finst flere løysingar for etterisolering av eit golv mot kald kjellar eller kryperom. Utføringa/metoden er avhenging av den løysinga som er vald frå før. Det må etablerast vindsperre på den kalde sida.

Tiltak 21: Termografering og tettleiksprøving

Ein kan måle lufttettleiken i bygningen ved hjelp av ein metode for tettleiksmåling av heile eller delar av bygget. Ein kan òg nytte termografering for å kartleggje varmetap og lekkasjepunkt. Metodane krev spesialutstyr og spesialkompetanse, og arbeidet må gjerast av fagfolk.

Tiltak 22: Isolering av golv mot grunn

Ein etterisolerer golvet mot grunnen. Utføringa er avhengig av den løysinga som er vald frå før. Med utvendig isolering av ringmuren reduserer ein varmetapet langs randa.

Tiltak 23: Etterisolering av yttervegg

Ein etterisolerer ytterveggen. Metoden er avhengig av den løysinga som er vald frå før. Til å sjekke vindtettinga av ytterveggen er det anbefalt termografering og tettleiksprøving.

Tiltak 24: Randsoneisolering av etasjeskiljarar

Ein kan få vekk kald trekk i randsona av eit trebjelkelag ved å isolere bjelkelaget i randsona. Utvendig kan ein prøve å tette vindsperra nedst på utsida av vegg.

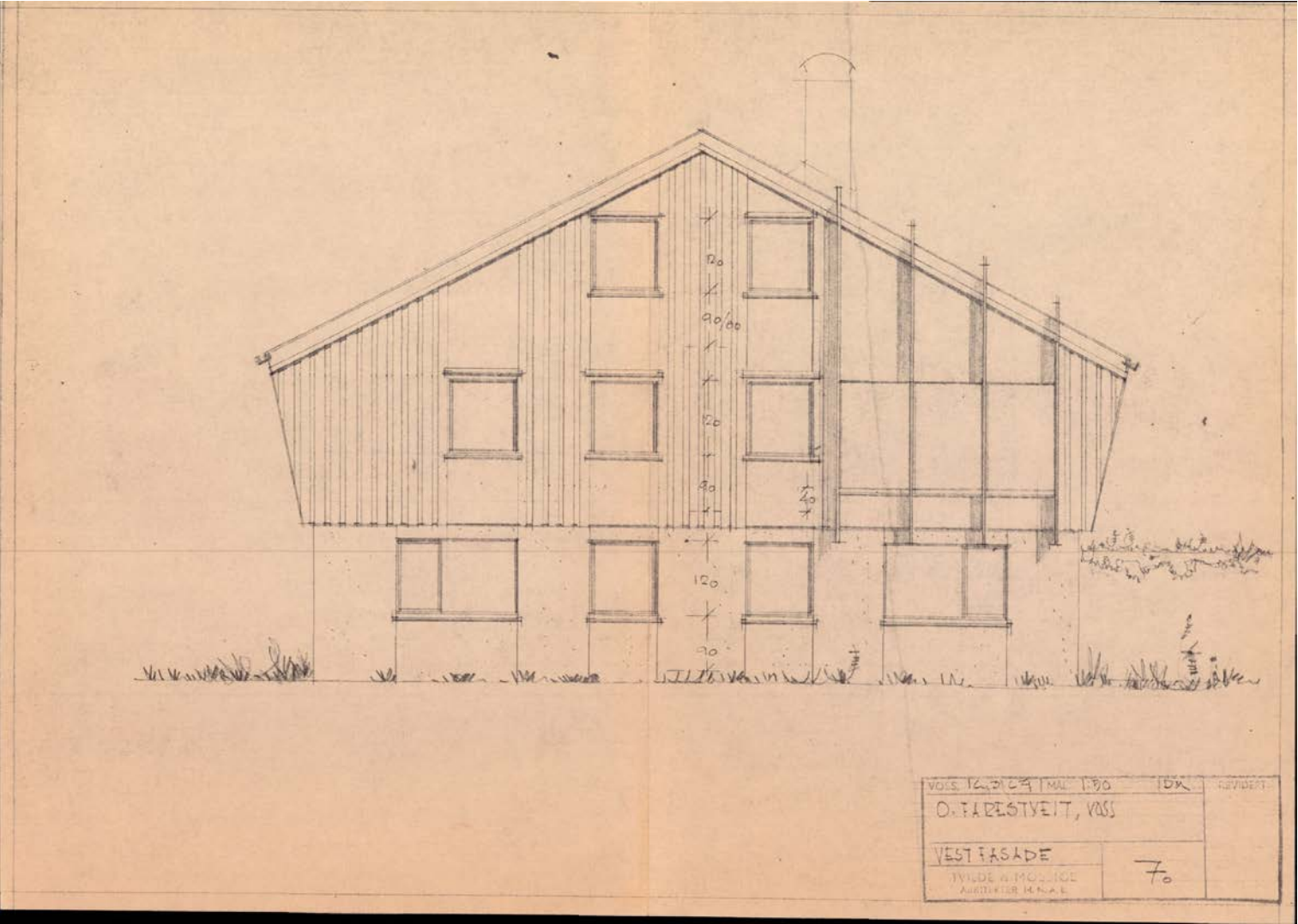
Tiltak på luftbehandlingsanlegg

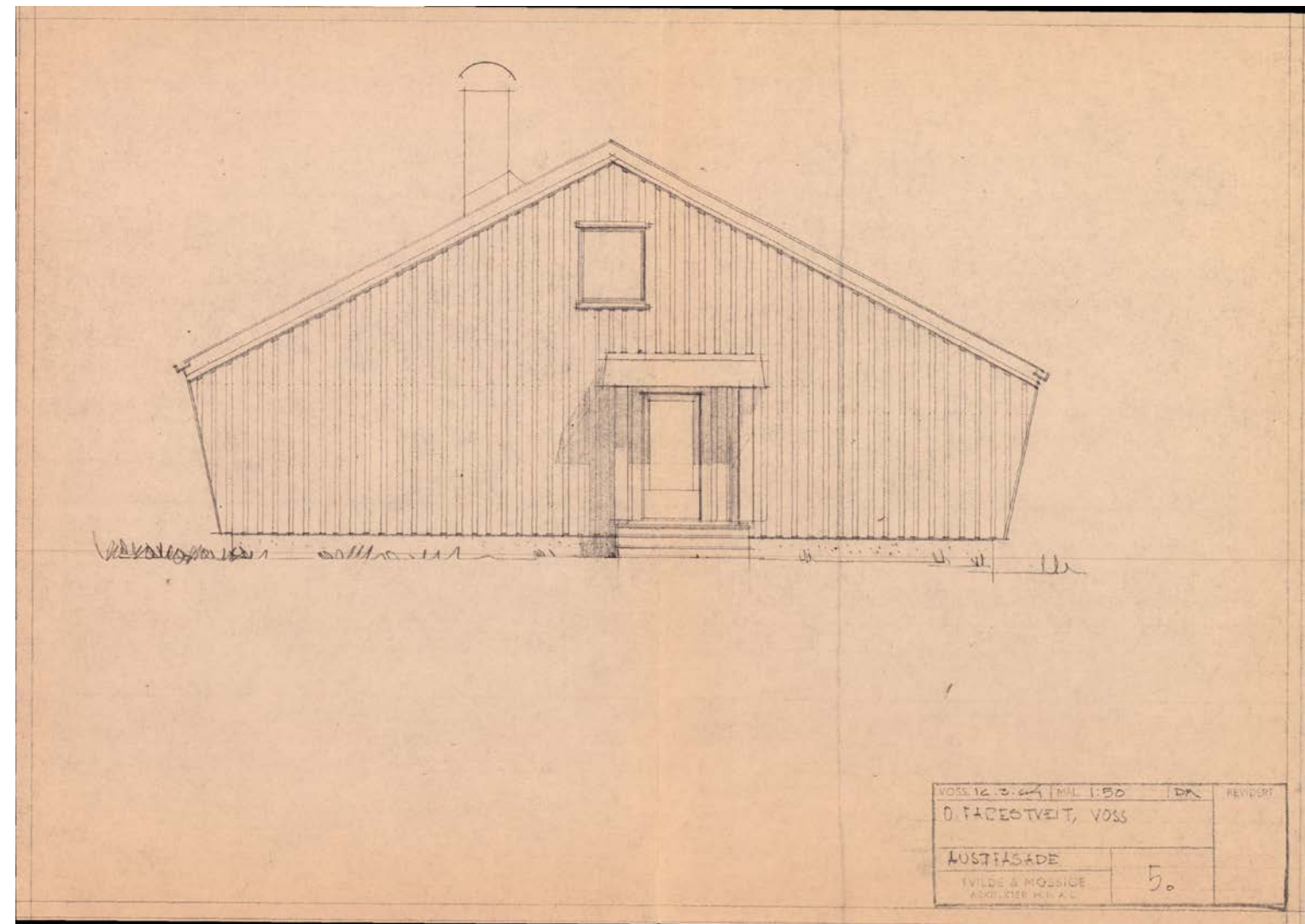
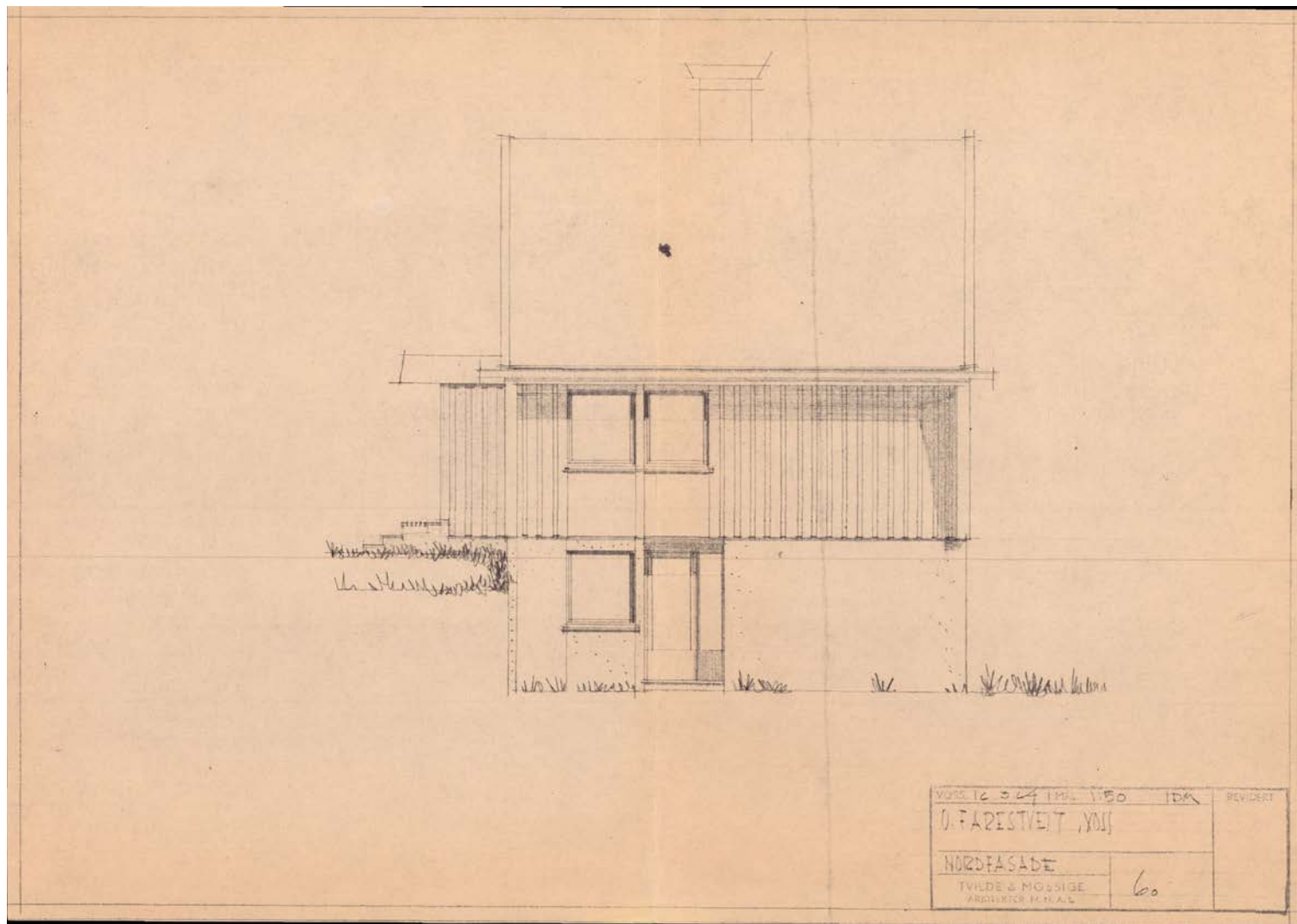
Tiltak 25: Montering av blafrespjeld på kjøkkenventilator

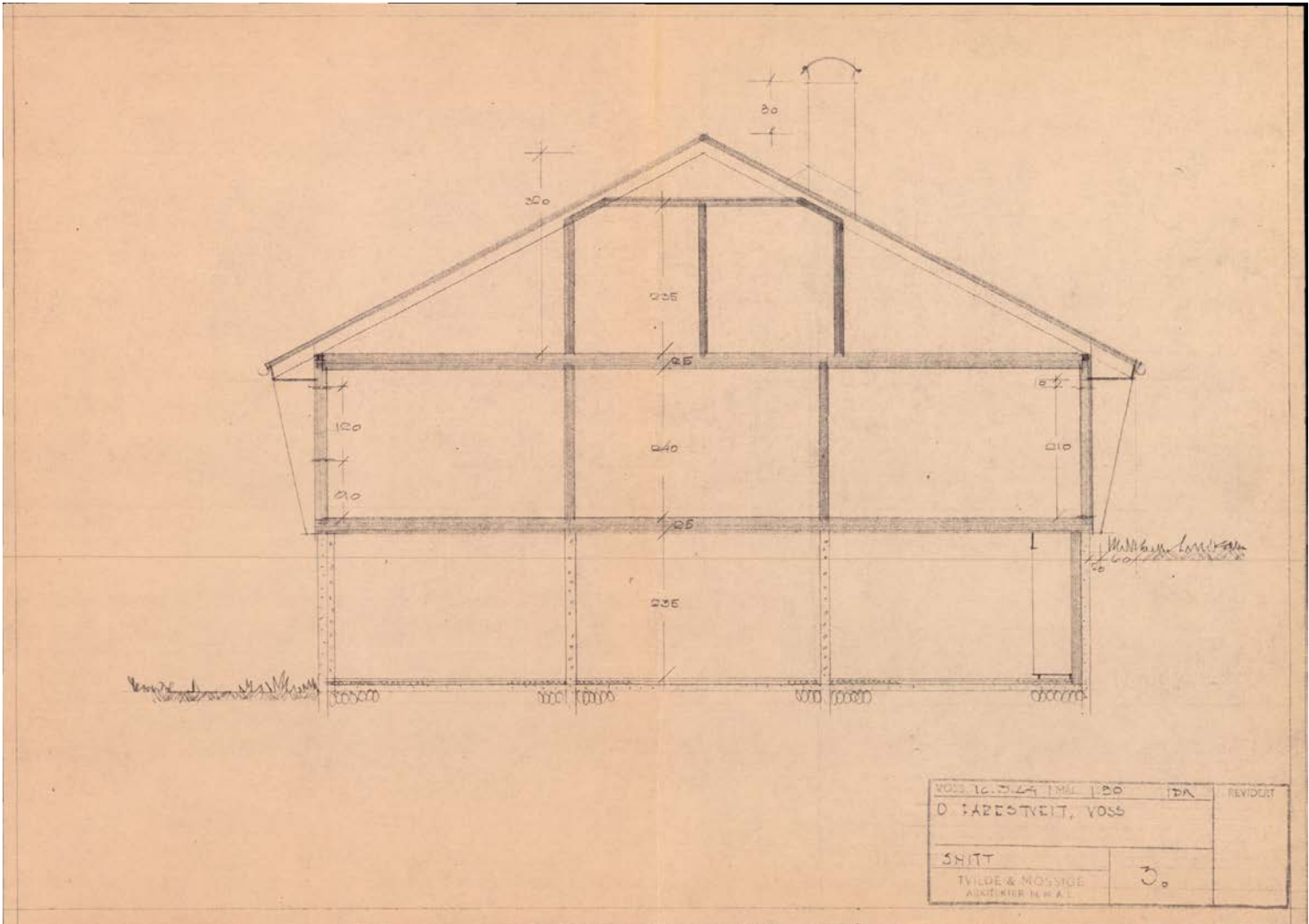
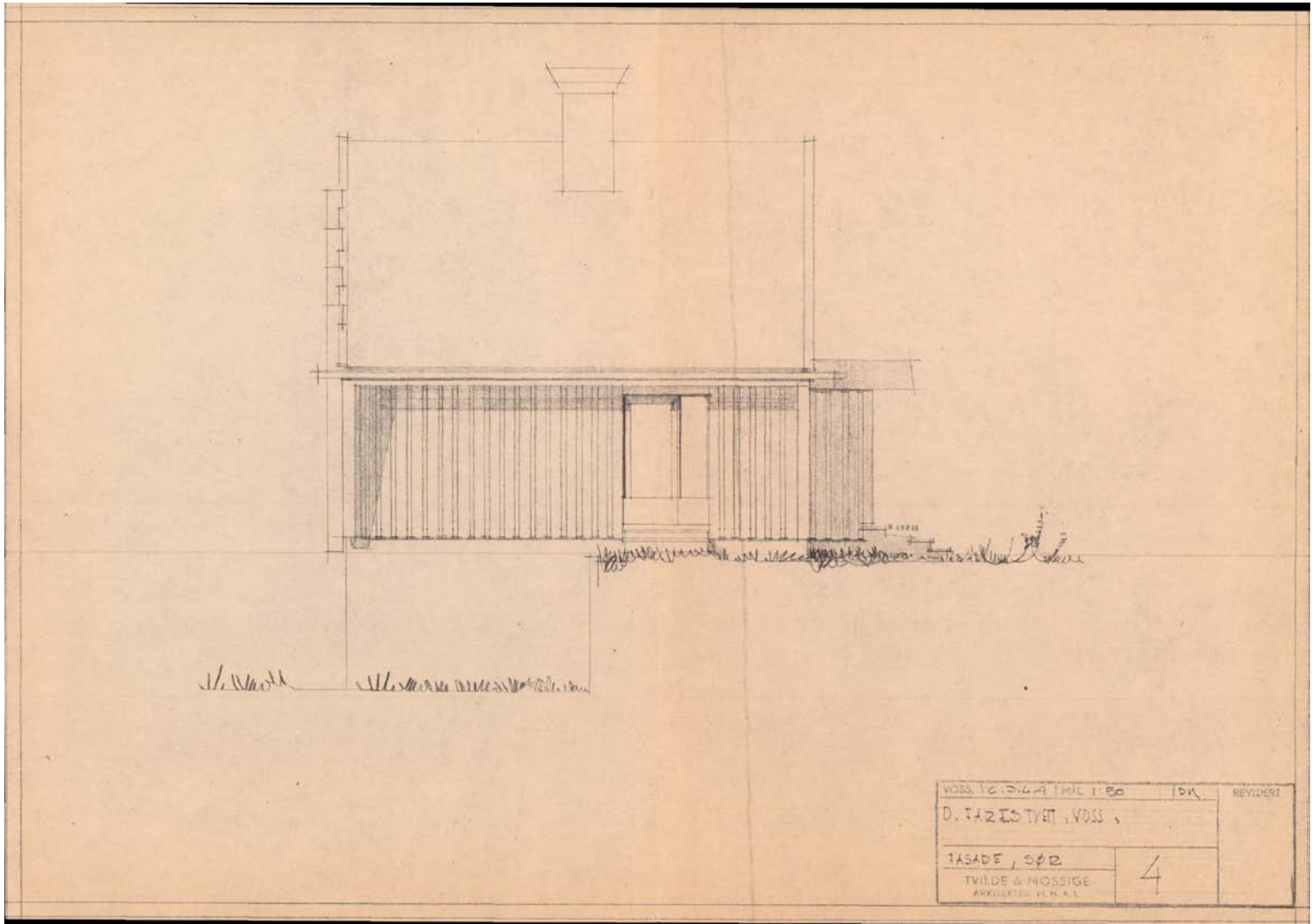
Dersom kjøkkenventilatoren ikkje har blafrespjeld, bør ein montere det for å redusere luftutskiftinga og dermed varmetapet.

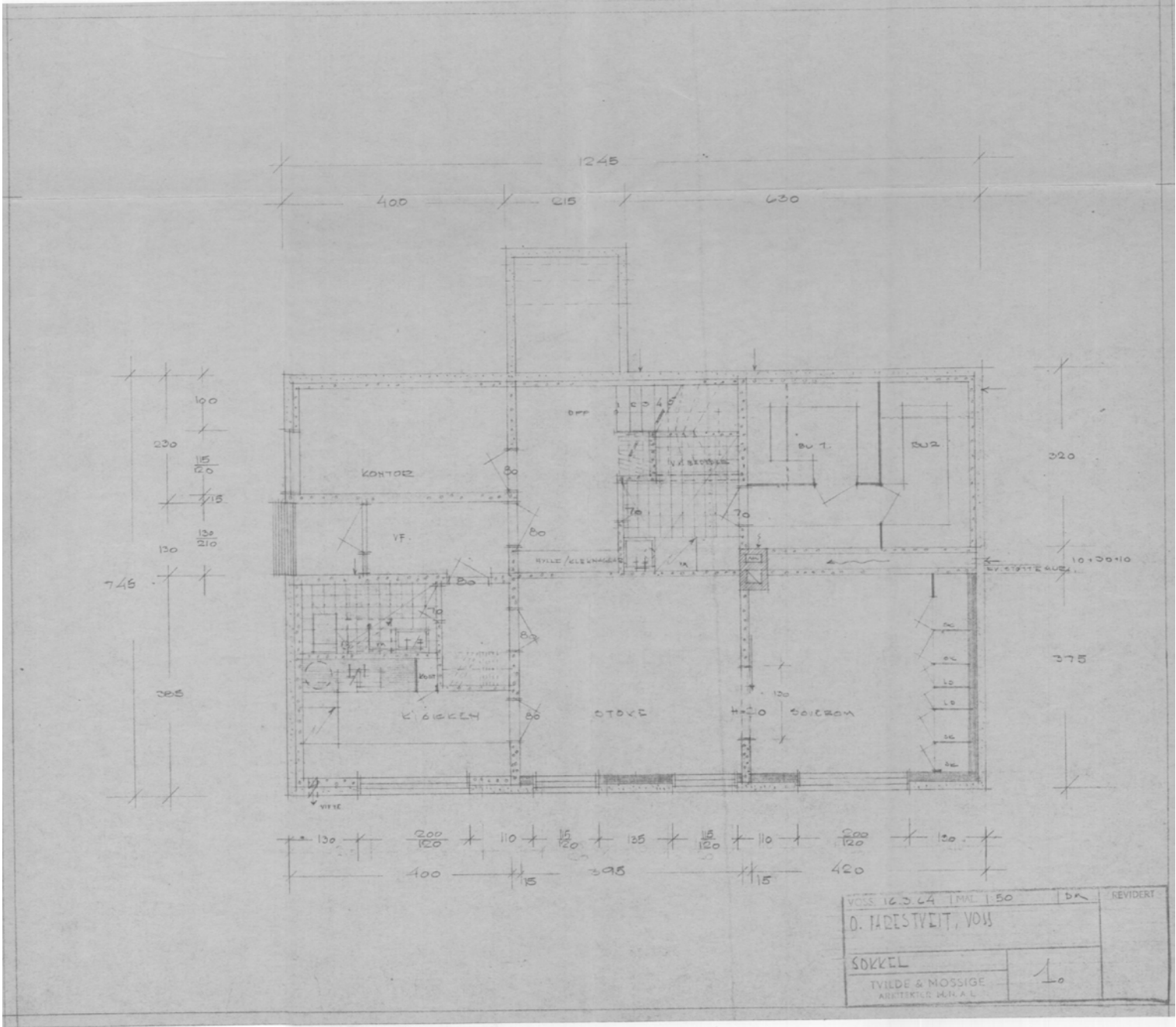
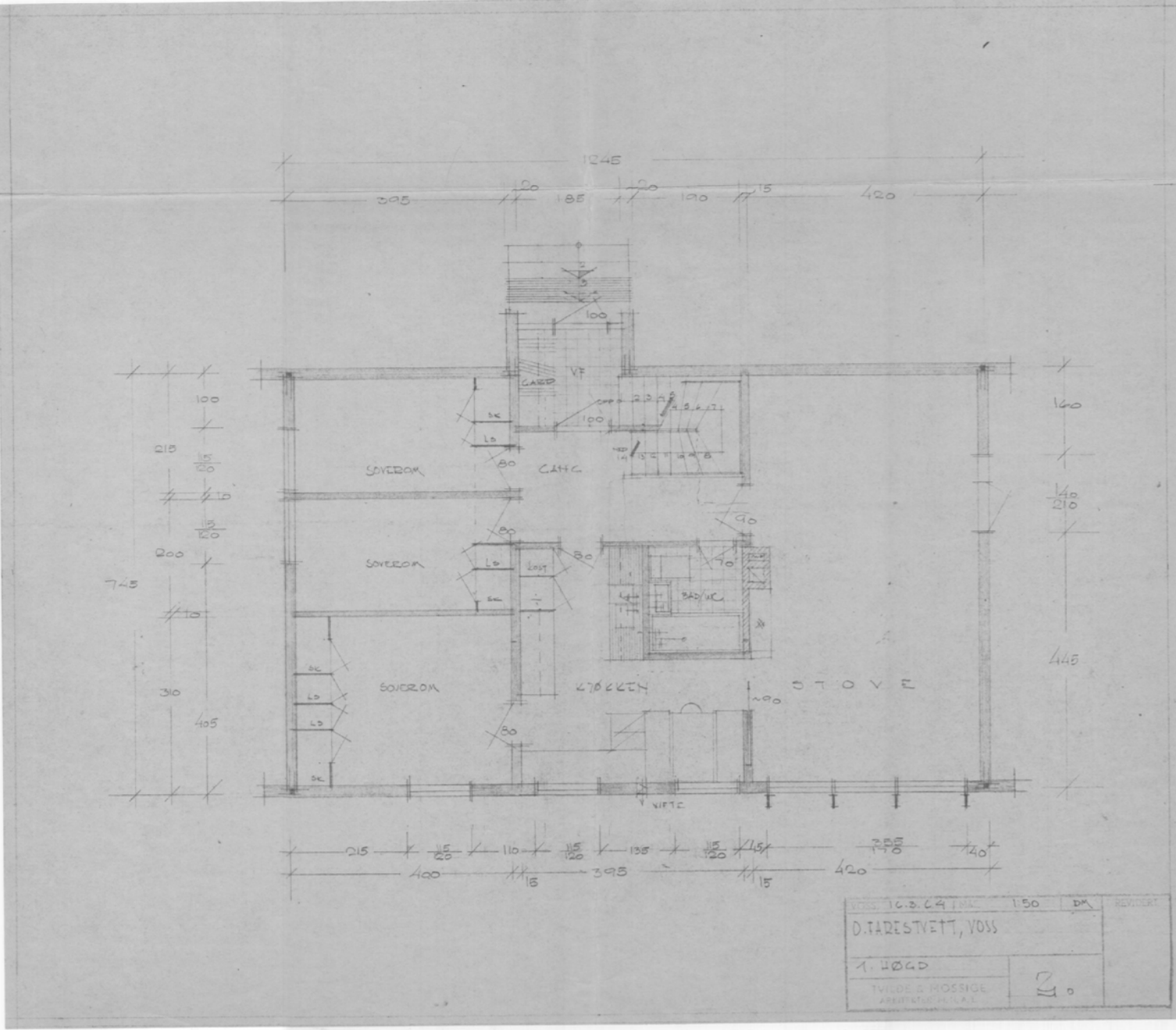
Tiltak 26: Utskifting av avtrekksvifte på bad med ny vifte med fuktstyring

Dersom avtrekksvifta på badet berre har manuell styring med stillingane "av" og "på", kan ein vurdere å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, det vil seie at vifta startar/stoppar automatisk ved behov alt etter det relative fuktinnhaldet i lufta og reduserer den totale luftutskiftinga og dermed varmetapet.









Eiendom	4621 196/72		
Utskriftsdato	24.06.2025	Antall datasett	7

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

1 Berørte datasett

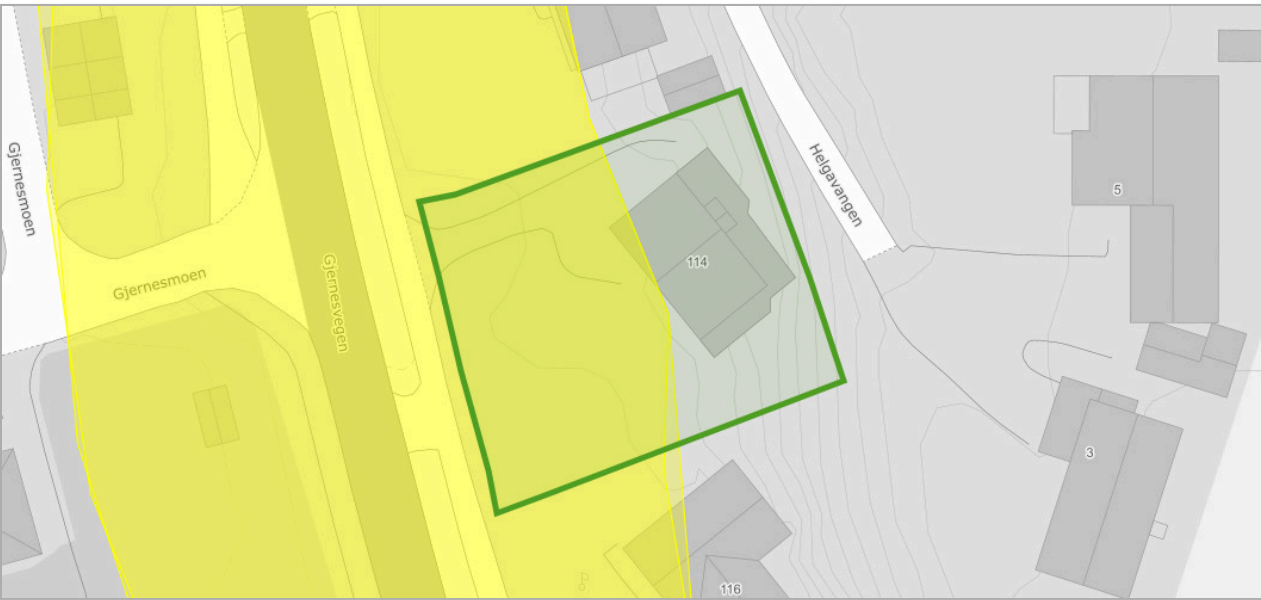
- 1 Støykartlegging veg etter T-1442

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 1 Faresonekart for flom
 - 1 Støysoner for BaneNORs jernbanenett
 - 1 Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- 1 Støysoner Avinors lufthavner
 - 1 Støysoner for Forsvarets flyplasser
 - 1 Strategisk støykartlegging veg

Støykartlegging veg etter T-1442

Kilde	Statens vegvesen	Versjon	23.06.2025
-------	------------------	---------	------------



Om datasettet

Tegnforklaring

Støyvarselkart produseres for Europa-, riks- og fylkesveg ca hvert 4 år. Det benyttes som hensynssoner i kommuneplanarbeidet. Støykartene er et resultat fra en beregning basert på tilgjengelig informasjon om terrengforhold, trafikkmengde og skjerming. Informasjon om terreng og situasjon er hentet fra fkb-kart og er supplert med informasjon fra NVDB. Informasjon om Trafikkmengde og fordeling mellom kjøretøytyper og fordeling over døgn er hentet fra Nordtraf. Beregningen er utført i Norstøy.

Lavt støynivå

Objekter

Kategori	Antall
G	2

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. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

• Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.

• Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.

• Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 900**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 900**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

• Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.

• I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

• Samboeravtale, ektepakt og arv

• Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

• Utleie og naboforhold

• Tomtefeste, veirett og andre servitutter

• Plan- og bygningsrett

• Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

• Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Gjernesvegen 114
5700 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